

Vorlage-Nr.: **1080-2022/DaDi**

Aktenzeichen:

Fachbereich: 230 - Finanz- und Rechnungswesen

Beteiligungen: *Da-Di-Werk - Gebäudemanagement*

*EB - Erster Kreisbeigeordneter*

*L - Landrat*

Produkt: **1.01.01.12 Finanz- und Rechnungswesen / Kasse**

Beschlusslauf:

Nr.	Gremium	Status	Zuständigkeit
1.	Kreisausschuss	N	Zur vorbereitenden Beschlussfassung
2.	Haupt- und Finanzausschuss	Ö	Zur vorbereitenden Beschlussfassung
3.	Kreistag	Ö	Zur abschließenden Beschlussfassung

Betreff: **Vermögensrechtliche Zuordnung von Schulgrundstücken**

### Beschlussvorschlag:

Dem Sondervermögen „Da-Di-Werk, Eigenbetrieb für Gebäude- und Umweltmanagement“ werden zum 31.12.2021 nachfolgende Grundstücksteile (siehe auch Anlagen 1 bis 4) vermögensrechtlich übertragen und zugeordnet:

Schule	Gemarkung	Flur/Flurstück	Teilfläche
Carlo-Mierendorff-Schule	Griesheim	49, Nr. 43/32	22.455 qm
Ernst-Reuter-Schule	Groß-Umstadt	4, Nr. 333	26.602 qm
Tannenbergschule	Seeheim	9, Nr. 503/13	14.995 qm
Hessenwaldschule	Gräfenhausen	5, Nr. 103	9.700 qm

Die bilanziellen Auswirkungen sind in den Jahresabschlüssen 2021 darzustellen.

## **Begründung:**

Bei der Gründung des Betriebszweiges „Gebäudemanagement“ im Sondervermögen „Da-Di-Werk“ wurde entschieden, die Schulgrundstücke und den Gebäudealtbestand im Vermögen des Landkreises (Kernverwaltung) zu belassen und die Neubauten in der Bilanz des Sondervermögens auszuweisen.

Im Zuge der Umsetzung des Schulbauprogramms ergeben sich im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen Konstellationen, bei denen ein Schulneubau im Vergleich zur Sanierung die günstigere Alternative darstellt. In diesen Fällen sind u. U. noch vorhandene Altgebäude abzureißen.

Die entstehenden Abrisskosten können in diesen Fällen allerdings nicht aktiviert werden, da sich die Grundstücke nicht im wirtschaftlichen Eigentum des Sondervermögens befinden. Daraus folgt, dass die Abrisskosten als Aufwand direkt und in vollem Umfang die Schulumlage belasten.

Um eine gemeinsame Aktivierung der Abrisskosten mit Grundstücken und deren Finanzierung durch Kredite zu ermöglichen, ist nach Vorgabe durch die Wirtschaftsprüfer eine Einlage der Schulgrundstücke in den Eigenbetrieb nach folgenden Maßgaben erforderlich:

1. Das zum Abriss vorgesehene Schulgebäude weist objektiv keinen Zeitwert mehr auf und ist zum Restbuchwert von 0 € auf den Eigenbetrieb zu übertragen. Ggf. entstehen hierbei Buchverluste beim Landkreis.
2. Das unbebaute Grundstück ist anhand seiner Quadratmeterzahl und anhand der Bodenrichtwerte zu bewerten.
3. Vom Wert des unbebauten Grundstücks sind die voraussichtlichen Abrisskosten abzuziehen.
4. Der so ermittelte Wert des (noch bebauten, noch nicht beraumten) Grundstücks stellt den Einlagewert in den Eigenbetrieb Da-Di-Werk dar.
5. Der Einlagewert erhöht in der Bilanz des Landkreises Darmstadt-Dieburg seinen Beteiligungsansatz bzgl. des Eigenbetriebs Da-Di-Werk. Sofern der Einlagewert die auszubuchenden Buchwerte des in den Eigenbetrieb Da-Di-Werk einzulegenden Gebäudes und des Grundstücks überschreitet, entsteht ein Buchgewinn, andernfalls ein Buchverlust beim Landkreis Darmstadt-Dieburg.
6. Das Da-Di-Werk erfasst das Grundstück zunächst mit dem Einlagewert nach Pkt. 4. unter Gegenbuchung dieser Sacheinlage im Eigenkapital.
7. Die anschließende Hinzuaktivierung der Abbruchkosten führt zu einem Grundstückswert in Höhe des Bodenrichtwertes, der gleichzeitig dem Zeit- oder Verkehrswert entspricht.

Auf diese Art und Weise erfolgt beim Da-Di-Werk eine Bilanzierung mit den gleichen Werten, die anzusetzen wären, wenn der Landkreis Darmstadt-Dieburg selbst den Abriss übernehmen und erst nach Abriss das dann geräumte Grundstück zum Zeit- bzw. Verkehrswert in den Eigenbetrieb einlegen würde.

Die finanziellen Auswirkungen der unter den Punkten 1 bis 7 beschriebenen Vorgehensweise ist in Anlage 5 dargestellt.

Die Bodenrichtwerte entsprechen 1/3 der Wohnbaubodenrichtwerte. Die „Wertminderung“ ist deshalb anzusetzen, weil Schulbaugrundstücke als Gemeinbedarfsfläche nicht mit dem vollen Wert anzusetzen sind. Aus der Multiplikation der zu übertragenden Teilfläche mit dem Bodenrichtwert ergibt sich der Zeitwert des Grundstückes, der um die voraussichtlichen Abrisskosten reduziert wird. Das Ergebnis ist der Einlagewert, der wie unter den Punkten 5 und 6 beschrieben, bilanziell erfasst wird.

Dem Einlagewert werden die (Rest-)Buchwerte der zu übertragenden Grundstücke und Gebäude gegenüber gestellt. Diese ergeben sich direkt aus der Anlagebuchhaltung des Landkreises, in der

diese Werte geführt und im Anlagevermögen der Vermögensrechnung ausgewiesen sind. Aus der Gegenüberstellung ergeben sich für den Landkreis wie unter Punkt 5 beschrieben Buchgewinne oder Buchverluste, je nachdem, ob der Einlagewert die Buchwerte übersteigt oder nicht.

Insgesamt findet die vorgeschlagene Übertragung nahezu ergebnisneutral statt. Wie in der Zusammenfassung der Anlage 5 dargestellt ergibt sich aus der Gegenüberstellung von Einlage- und Buchwerten ein ergebnisrelevanter Ertrag beim Landkreis in Höhe von 400,01 Euro. Auf die Gewinn- und Verlustrechnung des Eigenbetriebes hat die Übertragung keine Auswirkungen.

### **Anlage:**

- Anlage 1: Flurkarte Carlo-Mierendorff-Schule
- Anlage 2: Flurkarte Ernst-Reuter-Schule
- Anlage 3: Flurkarte Tannenbergschule
- Anlage 4: Flurkarte Hessenwaldschule
- Anlage 5: Darstellung der finanziellen Auswirkungen