

Thema:

Zweckverband

Fragestellung:

Ein Zweckverband nutzt die im Eigentum einer Stadt stehenden Gebäude für den musealen Betrieb.

In den zurückliegenden Jahren wurde hierfür vom Zweckverband an die Stadt eine Miete gezahlt.

Die Stadt errichtete und finanzierte einen Um- und Erweiterungsbau, der ebenfalls dem Zweckverband zur Verfügung gestellt wird. Mit Wirkung 01.01.2007 wurde zwischen Zweckverband und Stadt ein Nutzungsvertrag vereinbart, der insbesondere folgende Regelungen enthält:

- Die Stadt überlässt dem Zweckverband zum Zwecke der Nutzung die bisherigen Gebäude sowie den Erweiterungs- und Umbau.
- Ein Mietzins wird nicht geschuldet.
- Für den Umbau und die Erweiterung des Gebäudekomplexes erstattet der Zweckverband der Stadt die Kosten in jährlichen Raten. Die Höhe der jährlichen Raten hängt von den abschließenden Kosten für den Um- und Erweiterungsbau ab, gerechnet auf die Laufzeit von 25 Jahren.
- Der Vertrag hat eine Laufzeit von 25 Jahren und verlängert sich, wenn nicht gekündigt wird.
- Der Zweckverband übernimmt alle Betriebskosten, Unterhaltungskosten, Instandsetzungskosten, technischen Erneuerungen und Schönheitsreparaturen der Gebäude.

Wie erfolgt die Bilanzierung beim Zweckverband?

Muss für die kostenlose Überlassung der Altgebäude ein Sonderposten gebildet werden? Wenn ja, was wird auf der Aktivseite bilanziert?

Muss der Gesamtbetrag, der über die Laufzeit von 25 Jahren für den Um- und Erweiterungsbau vom Zweckverband gezahlt werden muss, als Verbindlichkeit in der Bilanz des Zweckverbandes ausgewiesen werden? Wenn ja, was wird auf der Aktivseite bilanziert?

Muss die ganze Angelegenheit letztendlich als Mietaufwand angesehen werden, der lediglich jährlich aufwandswirksam zu verbuchen ist?

Lösungsansatz:

Das Gebäude ist nicht in der Bilanz des Zweckverbands zu aktivieren. Bei den Aufwendungen, die der Zweckverband für die Kostenerstattung tätigt, handelt es sich um eine mietähnliche Gegenleistung, die während der Vertragslaufzeit als laufender Aufwand zu erfassen ist.

Diese Behandlung des vorliegenden Sachverhalts beruht auf dem Umstand, dass wirtschaftlicher Eigentümer des Gebäudes die Stadt ist und die Nutzungsrechte des Zweckverbands auf einer mietähnlichen Vereinbarung beruhen.

Grundsätzlich ist der zivilrechtliche Eigentümer, hier die Stadt, auch der wirtschaftliche Eigentümer. Das zivilrechtliche Eigentum und das wirtschaftliche Eigentum können nur unter ganz bestimmten engen Voraussetzungen auseinanderfallen, die auf unserer Internet-Seite www.rlp-doppik.de in der Häufig Gestellten Frage Nr. 10.1.13 ausführlich dargestellt sind.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht gegeben, da der Zweckverband gemäß der von Ihnen geschilderten Vereinbarung nicht die Möglichkeit hat, die Stadt wirtschaftlich auf Dauer von der Einwirkung auf das Gebäude auszuschließen. Es ist nicht so, dass die Stadt keinen oder nur einen praktisch bedeutungslosen Herausgabeanspruch gegenüber dem Zweckverband hätte, da sie den Vertrag nach Ablauf der vereinbarten 25 Jahre kündigen kann. Die Laufzeit des Vertrages von 25 Jahren bleibt erheblich hinter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Gebäudes gemäß der VV-AfA von 80 Jahren zurück, so dass kein Ausschluss der Stadt von der Sachherrschaft für die gewöhnliche Nutzungsdauer des Gebäudes vorliegt.
