



Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen am 27. Mai 2015
Anfrage der Fraktion Kasseler Linke - Vorlage Nr. 101.17.1722
„Bilanzierung der Verträge Tiefgarage Friedrichsplatz für die Stadtkasse“

Die vorstehend genannte Anfrage beantworten wir wie folgt:

Das Erbbaurecht des ersten Bauabschnitts der Tiefgarage Friedrichsplatz soll für den Restbuchwert von 586.674 Euro plus Umsatz- Grunderwerbssteuer und sonstiger Nebenkosten an die Parkhaus GmbH verkauft werden. Das Erbbaurecht des zweiten Bauabschnitts der Tiefgarage Friedrichsplatz soll Mitte 2018 für den Restbuchwert von 1.235.567 Euro plus Umsatz- Grunderwerbssteuer und sonstiger Nebenkosten an die Parkhaus GmbH verkauft werden.

Frage 1.: Wie hoch ist der Ertragswert der Tiefgarage?

Die Tiefgaragen 1. und 2. Bauabschnitt können mangels Vorliegen einer ortsüblichen Miete für vergleichbare Bauten dieser Art nicht im Ertragswertverfahren bewertet werden (vgl. § 182 Abs. 4 Bewertungsgesetz - BewG). Das Finanzamt Kassel hatte für Zwecke der Grundsteuerermittlung den Gebäudesachwert im Sachwertverfahren ermittelt. Der Sachwert für den 1. Bauabschnitt beträgt 1.735.069 €, der Sachwert für den 2. Bauabschnitt beträgt 2.084.537 €. Das Sachwertverfahren dient hierbei ausschließlich der Ermittlung des Grundsteuermessbetrages, welcher die Grundlage für die Ermittlung der Grundsteuer bildet. Der Grundsteuermessbetrag für den 1. Bauabschnitt beträgt 6.129,82 € und für den 2. Bauabschnitt 7.295,88 €.

Frage 2.: Wie hoch ist der Verkehrswert der Tiefgarage?

Dieser stichtagsbezogene Wert entspricht dem gemeinen Wert gemäß § 9 BewG. Dieser Wert wurde bisher mangels Anlass nicht vom Finanzamt ermittelt. (Das Finanzamt ermittelt diesen Wert im Rahmen der Erbschaftssteuer bzw. Schenkungssteuerfestsetzung, vGA usw.)

Frage 3.: Wie viele Jahre beträgt die Laufzeit des Erbbaurechtes, das an die Parkhaus GmbH übertragen werden soll?

Die Laufzeit des Erbbaurechtes, das jetzt an die Parkhausgesellschaft der Stadt Kassel mbH (Parkhaus GmbH) übertragen werden soll, hat eine Laufzeit von 66 Jahren ab Eintragungstag im Grundbuch (19.09.1991). Das Erbbaurecht läuft somit am 18.09.2057 ab.

Frage 4.: Wodurch hat sich die Stadt Kassel verpflichtet, das Erbbaurecht auf Verlangen der Parkhaus GmbH auf sie zu übertragen?

Die Verpflichtung zur Übertragung des Erbbaurechtes erfolgte im Pachtvertrag zwischen der Stadt Kassel und der Parkhaus GmbH vom 20.03.1996. Dieser Pachtvertrag ist der Vorlage Nr. 101.17.1681 als Anlage 3 beigefügt.

Zwischen den Vertragsparteien ist unstrittig, dass die Tiefgarage Friedrichsplatz 1. Bauabschnitt mit Mängeln behaftet ist.“ Quelle: Vorlage des Magistrats 101.17.1681 S.3

Frage 5.: Welche Mängel sind dies?

Die überwiegenden Mängel sind Risse und Betonabplatzungen mit freiliegender korrodierter Bewehrung, großflächige Aussinterungen und Feuchtstellen.

Frage 6.: Wie hoch sind die Kosten, um diese Mängel abzustellen?

Die Tiefgarage Friedrichsplatz muss grundhaft instandgesetzt werden, um die Dauerhaftigkeit und Standsicherheit des Bauwerkes zu gewährleisten. Eine grobe Kosteneinschätzung liegt bei ca. 1,9 Mio. € netto.

Frage 7.: Warum sind diese Mängel von der Pächterin Parkhaus GmbH nicht nach der Regelung "Die erforderlichen Betriebs-, Unterhaltungs- und Erhaltungskosten gegen zu Lasten der Pächterin" beseitigt worden?

Es gab bei Baufertigstellung Auseinandersetzungen, ob vorhandene Schäden Baumängel oder Instandhaltungsaufwendungen sind. Diese Auseinandersetzungen wurden nur zum Teil geklärt.

Frage 8.: Warum erfolgen die Information und die Bitte um Zustimmung für die Neuregelungen erst jetzt, obwohl der Erbbaurechtskaufvertrag bereits am 24.10.2014 notariell beurkundet worden war?

Der Erbbaurechtsvertrag mit der Parkhaus GmbH wurde bisher noch nicht abgeschlossen. Im Erbbaurechtskaufvertrag vom 24.10.2014 wurde der Rückkauf des Erbbaurechtes durch die Stadt Kassel geregelt.

Frage 9.: Wird durch den Abschluss eines Erbpachtvertrages zugunsten der Parkhaus GmbH eine sonst erforderliche Ausschreibung des Betriebsvertrages für die Tiefgarage umgangen?

Der Abschluss des Erbbaurechtsvertrages ist die Umsetzung einer Verpflichtung aus dem Pachtvertrag vom 20.03.1996 (siehe Frage 4.)


Christian Geselle
Stadtrat