

Schlussbericht über die überörtliche Prüfung der Jahresabschlüsse 2017 – 2022
der Ludwig- und Theresien-Waisenhaus Stiftung Schwabach (G 21424)

Nummer TZ	Beschreibung	Anmerkung	Zuständigkeit	Umsetzung / Erledigung
TZ 1	Wir empfehlen, in Erbbaurechtsverträgen Wertsicherungsklauseln aufzunehmen.	Die Stiftung besaß im Berichtszeitraum verschiedene Grundstücke, für die sie Erbbaurechtsverträge mit der GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH abgeschlossen hatte. Die jährlichen Erträge aus den Erbbauzinsen betrugen hierfür rd. 8 T€. In der überwiegenden Zahl der vergebenen Erbbaurechte hatte die Stiftung keine Wertsicherungsklauseln vereinbart. Ohne Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel ist eine Anpassung des Erbbauzinses nur sehr eingeschränkt im Wege erneuter Vertragsverhandlungen oder bei Wegfall der Geschäftsgrundlage möglich. Ein Wegfall der Geschäftsgrundlage liegt vor, wenn Leistung und Gegenleistung bei einem langfristigen Rechtsverhältnis nicht mehr gleichwertig sind. Dies ist nach gängiger Rechtsprechung nur ausnahmsweise, z.B. dann der Fall, wenn die Kosten der Lebenshaltung seit dem maßgeblichen Beurteilungszeitpunkt um mehr als 150 % gestiegen sind. Zum Zeitpunkt der letzten Überprüfung (Indexstand 2019) hatte sich der Verbraucherpreisindex seit der letzten Erhöhung 1985 erst um 74,4 % erhöht. Dies verdeutlicht die Notwendigkeit einer sachgerechten Wertsicherung des Erbbauzinses bei langfristigen Rechtsgeschäften. In der Vergangenheit benötigte der Erbbaurechtsnehmer verschiedentlich das Einverständnis der Stiftung für die Bestellung von Grundschulden. Wir empfehlen der Stiftung, zukünftig in solche Vertragsverhandlungen Verhandlungen über	Amt 31	Das Amt 31 prüft derzeit in enger Abstimmung mit dem Amt 30 und dem Erbbaurechtsnehmer die Anpassung der Erbbauzinsen. Bei Neuverträgen wird eine Wertsicherungsklausel künftig berücksichtigt. Bei bestehenden Verträgen erfolgt dann eine Anpassung, wenn generell eine inhaltliche Veränderung vorgenommen wird. <i>Im Rahmen dessen wird vom Erbbaurechtsnehmer aktuell auch die Prüfung eines Neubaus erneut durchkalkuliert, wodurch eine grundsätzliche Neubewertung durch den Gutachterausschuss mit einbezogen werden würde.</i>

		die Aufnahme von Wertsicherungsklauseln in den Erbbaurechtsverträgen einzubeziehen oder direkt mit dem Erbbaurechtsnehmer Verhandlungen über die Vereinbarung einer Wertsicherung der Erbbauzinsen aufzunehmen.		
TZ 2	Die Darstellung der Vermögensrechnung entspricht nicht dem veröffentlichten Muster.	Die Darstellung des Eigenkapitals in der Vermögensrechnung entsprach zum Zeitpunkt der Prüfung nicht den Vorgaben des veröffentlichten Kontenrahmens. Den ermittelten Verwendungsrückstand hatte die Stiftung bisher als Bestandteil der Ergebnismittel dargestellt. Wir weisen darauf hin, dass ein von der Stiftung bestimmter Verwendungsrückstand Mittel darstellt, welche noch für den Stiftungszweck zu verausgaben wären. Der Ausweis als Eigenkapital - und damit als unbefristet zur Verfügung stehende und keiner Rückzahlungspflicht unterliegende Mittel - ist daher bereits begrifflich unzutreffend. Die Darstellung in der Vermögensrechnung wäre entsprechend zu überarbeiten (vgl. Anlage 5 zu Nr. 2.5 VVKommHSyst-Doppik - ZuVoKommKR). Im Übrigen verweisen wir auf die Zuordnungsvorschriften zum kommunalen Kontenrahmen Bayern (ZuVoKommKR).	Amt 30	Die Anpassung erfolgte mit dem Jahresabschluss 2024, welche in einem Aktenvermerk festgehalten wurde: In der bisherigen Vermögensrechnung der Ludwig- und Theresien-Waisenhausstiftung wurde der ermittelte Verwendungsrückstand als Bestandteil der Ergebnismittel ausgewiesen. Diese Darstellung weicht jedoch von den Vorgaben ab, die in der Anlage 5 zu Nr. 2.5 der VVKommHSyst-Doppik - ZuVoKommKR festgelegt sind. Der Verwendungsrückstand stellt Mittel dar, die noch zweckgebunden für die satzungsgemäßen Aufgaben der Stiftung zu verausgaben sind. Eine Darstellung im Eigenkapital ist sachlich nicht korrekt, da: - diese Mittel nicht unbefristet zur Verfügung stehen - eine Verwendungsverpflichtung besteht - keine dauerhafte Kapitalbildung vorliegt. Mit dem Jahresabschluss 2024 wird die Darstellung des Verwendungsrückstands entsprechend überarbeitet. Der Rückstand wird nun als „Mittelverwendungsrückstellung“ ausgewiesen, um der tatsächlichen Zweckbindung Rechnung zu tragen. Diese Maßnahme dient der Transparenz und der korrekten Darstellung der finanziellen Lage der Stiftung. Die Anpassung der Darstellung des Verwendungsrückstands in der Vermögensrechnung ist ein notwendiger Schritt zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und zur Sicherstellung einer transparenten und korrekten Finanzberichterstattung der Ludwig- und Theresien-

				Waisenhausstiftung. Die entsprechenden Umbuchungen erfolgen im Rahmen des Jahresabschlusses 2024 bzw. Dokumentation im Anhang Jahresabschluss 2024.
--	--	--	--	--