

# Richtlinie für die Bewertung des kommunalen Anlagevermögens im Amt Unterspreewald

## Bewertungsrichtlinie

Stand: Juli 2012

# Inhaltsverzeichnis

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b> .....	<b>2</b>
<b>ANLAGEN 35-39</b> .....	<b>3</b>
<b>1 VORWORT</b> .....	<b>4</b>
<b>2 RAHMENBEDINGUNGEN, ZIELE, REGELUNGEN</b> .....	<b>5</b>
<b>3 GEPLANTE VORGEHENSWEISE</b> .....	<b>6</b>
<b>4 ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE FÜR DIE BEWERTUNG IN DER ERÖFFNUNGSBILANZ</b>	<b>7</b>
<b>5 BEWERTUNG IMMATERIELLER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b> .....	<b>8</b>
<b>6 GRUNDSÄTZE ZUR ERFASSUNG UND (ERST)-BEWERTUNG DES IMMOBILEN ANLAGEVERMÖGENS</b> .....	<b>9</b>
<b>6.1 Begriffsdefinitionen</b>	<b>9</b>
<b>6.2 Bewertungsgrundsatz Anschaffungswertprinzip</b>	<b>10</b>
<b>6.3 Ausnahmen von der Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	<b>11</b>
6.3.1 Das Vergleichswertverfahren (§§ 13,14 WertV)	11
6.3.2 Das Ertragswertverfahren (§§ 15-20 WertV)	12
6.3.3 Das Sachwertverfahren (§§ 21-25 WertV)	12
6.3.4 Rückindizierung	13
<b>6.4 Ausnahmen vom Grundsatz der Einzelbewertung (Bewertungsvereinfachungsverfahren)</b>	<b>14</b>
6.4.1 Festwertverfahren	14
6.4.2 Gruppenbewertung	14
<b>7 BEWERTUNG DER IMMOBILEN VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b> .....	<b>15</b>
<b>7.1 Bewertung von Grund und Boden</b>	<b>15</b>
7.1.1 Begriffsdefinitionen	15
7.1.2 Grundsätze für die Bewertung von Grund und Boden	16
7.1.3 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken	17
7.1.4 Besonderheiten der Bewertung von Unland-, Wasser- und Waldflächen	17
7.1.5 Grundsätze für die Bewertung von Rechten und Lasten	18
7.1.6 Grundsätze für die Bewertung Grundstücksgleicher Rechte	18
<b>7.2 Bewertung von Sonderflächen</b>	<b>19</b>
7.2.1 Begriffsdefinition	19
7.2.2 Bewertung von Sonderflächen	19
<b>7.3 Bewertung von Gebäuden und Aufbauten</b>	<b>21</b>
7.3.1 Begriffsdefinitionen	21
7.3.2 Grundsätze für die Bewertung von Gebäuden	21
7.3.3 Bewertung Außenanlagen und Betriebsvorrichtungen	22
7.3.4 Bewertung von Kunstgegenständen, Bau- und Bodendenkmälern	22
<b>7.4 Bewertung von Straßen, Wegen und Plätzen sowie Bauwerken des Infrastrukturvermögens</b>	<b>23</b>
7.4.1 Begriffsdefinition	23
7.4.2 Bewertung von Infrastrukturbauwerken sowie Straßen, Wegen und Plätzen	24
<b>7.5 Bewertung von Fahrzeugen, Maschinen und technischen Anlagen</b>	<b>26</b>
7.5.1 Fahrzeuge	26
7.5.2 Technische Anlagen, Maschinen und Betriebsvorrichtungen	26
<b>7.6 Bewertung der Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	<b>27</b>

7.7	Geleistete Anzahlungen / Anlagen im Bau	27
7.8	Geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG)	27
<b>8</b>	<b>BEWERTUNG VON FINANZANLAGEN .....</b>	<b>28</b>
8.1	Begriffsdefinition	28
8.2	Bewertung der Finanzanlagen	28
<b>9</b>	<b>BEWERTUNG DES UMLAUFVERMÖGENS .....</b>	<b>28</b>
9.1	Bewertung der Vorräte	28
9.2	Forderungen	29
9.3	Liquide Mittel	29
<b>10</b>	<b>AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN .....</b>	<b>29</b>
<b>11</b>	<b>EIGENKAPITAL .....</b>	<b>30</b>
11.1	Basis-Reinvermögen	30
11.2	Rücklagen	30
11.2.1	Rücklage aus Überschüssen	30
11.2.2	Sonderrücklagen	31
11.2.3	Fehlbetrag aus Vorjahren	31
11.2.4	Jahresfehlbetrag	31
<b>12</b>	<b>ZUWEISUNGEN / ZUSCHÜSSE UND BEITRÄGE .....</b>	<b>31</b>
12.1	Erhaltene Zuweisungen und Beiträge	31
12.2	Geleistete Investitionszuschüsse	31
12.3	Erhaltene investive Schlüsselzuweisungen	32
<b>13</b>	<b>RÜCKSTELLUNGEN .....</b>	<b>32</b>
13.1	Allgemeines zu Rückstellungen	32
13.2	Rückstellungen für Pensionen	32
13.3	Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen	32
13.4	Rückstellungen für die Zusatzversorgung tariflicher Beschäftigter	32
13.5	Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten	33
13.6	Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	33
13.7	Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften	33
13.8	Sonstige Rückstellungen aus Lieferungen und Leistungen	33
<b>14</b>	<b>VERBINDLICHKEITEN .....</b>	<b>34</b>
<b>15</b>	<b>PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN .....</b>	<b>34</b>
	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>35-39</b>

# 1 Vorwort

In Vorbereitung der Reform zur Umstellung des kameralen Haushaltswesen auf das doppelte Rechnungswesen (Doppik) beabsichtigt das Amt Unterspreewald, das Anlagevermögen des Amtes und seiner Gemeinden zum Stichtag 01.01.2008 nach dem zurzeit geltenden Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung des kommunalen Vermögens und der kommunalen Verbindlichkeiten sowie Hinweise für die Erstellung einer kommunalen Eröffnungsbilanz im Land Brandenburg (Bewertungsleitfaden - BewertL Bbg) mit Stand vom 27.03.2006 zu erfassen und zu bewerten.

Auf der Grundlage des Beschlusses des Amtsausschusses vom 26.10.2006 erhielt die Amtsverwaltung Unterspreewald den Projektauftrag, alle vorbereitenden Aufgaben zur Umstellung des kameralen Haushaltssystems auf das doppelte Rechnungswesen zum 01.01.2008 wahrzunehmen. Hierzu zählt auch die rechtzeitige Erfassung und Bewertung des kommunalen Anlagevermögens als die entscheidende Grundvoraussetzung für die Aufstellung der ersten Eröffnungsbilanz. Sie wird zukünftig für das Amt Unterspreewald, seiner weiteren Entwicklung aber auch für externe Adressaten von erheblicher Bedeutung sein. So wird es im Amt Unterspreewald erstmals eine systematische Gegenüberstellung von Vermögen und Schulden geben, woraus die wirtschaftliche Lage des Amtes, der amtsangehörigen Gemeinden und der Zweckverbände deutlicher als bisher erkennbar werden.

Das später in der ersten Eröffnungsbilanz dargestellte Anlagevermögen wird nicht nur zu Beginn, sondern auch in den Folgejahren wertmäßig die größten Bilanzpositionen einnehmen und entscheidend die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Kommune beeinflussen. Insbesondere die Ergebnisse der Vermögensbewertung werden über die Planung von Abschreibungen in der Ergebnisrechnung zukünftig einen erheblichen Einfluss auf die Ausgeglichenheit des Haushaltsplanes und der Höhe des Eigenkapitals haben.

Um eine einheitliche, praktische Herangehensweise aber auch objektive und nachprüfbarere Informationen zur Erfassung und Bewertung des immobilien Anlagevermögens sicherzustellen, wurde diese Bewertungsrichtlinie erarbeitet. Sie dokumentiert die Vorgehensweise bei der Erfassung der Vermögensgegenstände und deren Bewertung. So wird vermieden, dass das Vermögen zu hoch oder zu niedrig bewertet wird. Ein hohes Vermögen könnte politische Begehrlichkeiten wecken, ein niedriges Vermögen dagegen könnte von Kritikern mit einer unsoliden Haushaltsführung begründet werden. Beide Ergebnisse werden von der Vermögensbewertung, die im Zusammenhang mit der Erstellung der ersten Eröffnungsbilanz vorgenommen wird, beeinflusst und lassen sich später nur schwer korrigieren.

## 2 Rahmenbedingungen, Ziele, Regelungen

Grundsätzlich lehnt sich die Bewertung und Bilanzierung an die Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB, Drittes Buch, Erster und Zweiter Abschnitt) sowie die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung (GoB) an (vgl. § 85 Abs. 1 Satz 1 Kommunalverfassung Bbg) soweit sich aus der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (Kommunalverfassung Bbg)<sup>1</sup>, der Kommunalen Haushalts- und Kassenverordnung (KomHKV)<sup>2</sup>, oder dem Bewertungsleitfaden (BewertL)<sup>3</sup> nichts Anderes ergibt. Im Übrigen wurden Teile weiterführender bewertungsrelevanter Gesetze und Richtlinie herangezogen, wie das Bewertungsgesetz, die aktuelle Wertermittlungsverordnung (WertV) und die Wertermittlungsrichtlinie 2006 mit NHK 2000 (WertR 2006).

Der vom Ministerium des Innern des Landes Brandenburg mit Stand vom 27.03.2006 zur Verfügung gestellte Bewertungsleitfaden hat zwar zunächst keine rechtsverbindliche Wirkung. Die darin enthaltenen Hinweise sollen den Kommunen jedoch eine Orientierung und Hilfestellung bei der erstmaligen Erfassung und Bewertung der Vermögenswerte geben. Das Amt Unterspreewald hat ausgehend von diesem Bewertungsleitfaden einzelne Punkte konkretisiert und auf die Belange des Amtes angepasst. Anpassungen an den überarbeiteten Leitfaden Brandenburg, Stand September 2009, sind *kursiv* geschrieben.

Die vorliegende Bewertungsrichtlinie regelt die erstmalige Bewertung des immobilien Anlagevermögens. Sie ist bezüglich der Liegenschaften das Ergebnis intensiver Recherchen des Grundstücksmarktes im Amt. Alle Zahlen und Prozentsätze wurden aus aktuellen Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses des Landkreises Dahme-Spreewald und den Bewegungen am Grundstücksmarkt abgeleitet und bilden daher die Verhältnisse im Amt sehr gut ab.

Berichtigungen nach Aufstellung der Eröffnungsbilanz können entsprechend Punkt 4.4 des BewertL Bbg letztmals im vierten auf die Eröffnungsbilanz folgenden Jahresabschluss erfolgsneutral vorgenommen werden.

---

1 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286)

2 Kommunale Haushalts- und Kassenverordnung – KomHKV vom 14. Februar 2008 (GVBl. II S. 14)

3 Bewertungsleitfaden Brandenburg, Abschnitt 2. Allgemeine Bilanzansatz- und Bewertungsregeln, Punkt 2.2

### 3 Geplante Vorgehensweise

Die Erfassung und Bewertung von immobilien Anlagegütern wie Grundstücke, Gebäude, Straßen, Brücken, Wege und Plätze setzt eine strukturierte Erhebung des Bestands und aller bewertungsrelevanten Daten voraus. Diese können von Anlageart zu Anlageart variieren und ergeben sich in erster Linie aus den Datenanforderungen des für die Bewertung verwendeten Bewertungsmoduls der Software Archikart.

Alle erfassten Daten sind Massendaten, die zunächst von Mitarbeitern des TP 2 (Erfassung und Bewertung) in die ausgegebenen Liegenschaftserfassungsblätter aufgenommen und in das Bewertungsmodul Archikart übertragen werden. Die Liegenschaftserfassungsblätter sollen den Erfassungs- und Bewertungsprozess dokumentieren. Folgende Informations- und Datenquellen werden für die Erfassung und Bewertung der immobilien Vermögenswerte herangezogen:

- Straßenkataster und ähnliche Bestandsnachweise
- GIS-Systeme
- Verfügbare Lagepläne
- Luftbilder
- Aktuell Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2008
- Automatisierte Liegenschaftskarte
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des LDS 2007

Darüber hinaus wird das zu erfassende Objekt fotografiert und bei der späteren Bewertung herangezogen.

Ab der Übergabe der Daten des Bewertungsmoduls an die Anlagebuchhaltung von H&H werden diese bis zur Erstellung der ersten Eröffnungsbilanz von der Kämmerei stetig gepflegt und den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

## **4 Allgemeine Grundsätze für die Bewertung in der Eröffnungsbilanz**

Die Amtsverwaltung beabsichtigt zum 01.01.2008 für das Amt sowie die amtsangehörigen Gemeinden eine Eröffnungsbilanz zu erstellen (Bewertungsstichtag). Zu diesem Zweck sind sämtliche Aktiva (Anlagevermögen, Umlaufvermögen und aktive Rechnungsabgrenzungsposten) und sämtliche Passiva (Eigenkapital, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungsposten) durch eine Inventur zu erfassen und zu bewerten. Da diese erstmalige Erfassung und Bewertung des Vermögens und der Schulden einen nicht unerheblichen Aufwand verursacht, hat das Ministerium des Innern des Landes Brandenburg im BewertL Bbg besondere Bilanzansatz- und Bewertungsregeln für die Eröffnungsbilanz zugelassen (Ziffer 4 BewertL Bbg). Diese werden in nachfolgenden Regelungen für die Amtsverwaltung Unterspreewald konkretisiert.

Im Rahmen der erstmaligen Inventur sind grundsätzlich alle Vermögensgegenstände und Schulden neu zu bewerten, sofern eine Bewertung nicht bereits erfolgt ist. Bewertungen liegen vor allem im Bereich der Betriebe gewerblicher Art schon vor und werden entsprechend berücksichtigt.

Grundsätzlich werden die Vermögensgegenstände für die Eröffnungsbilanz mit ihren Anschaffungs-/ Herstellungskosten bewertet, bei abnutzbaren Vermögenswerten vermindert um Abschreibungen zwischen dem Zeitpunkt der Anschaffung oder Herstellung und dem Stichtag der Eröffnungsbilanz (01.01.2008).

Die Abschreibungsdauer von Vermögenswerten richtet sich nach den Vorgaben der Brandenburgischen Abschreibungstabelle. Sofern die aufgrund von eigenen Erfahrungswerten ermittelten betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern von den Landesvorgaben abweichen, richtet sich die Nutzungsdauer nach den eigenen Erfahrungswerten, welche dann entsprechend zu dokumentieren sind. Die Abschreibung erfolgt grundsätzlich linear, d.h. in gleichen Jahresraten über die voraussichtliche Nutzungsdauer; ausnahmsweise ist auch die degressive Abschreibung oder die Leistungsabschreibung zulässig, wenn diese dem tatsächlichen Nutzungsverlauf besser entspricht.

Sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten bei abnutzbaren Vermögenswerten des Sachanlagevermögens nicht bekannt, so werden diese in der Eröffnungsbilanz des Amtes sowie der amtsangehörigen Gemeinden auf der Basis einer sachgerechten Zeitwertermittlung (vgl. Pkt. 6 .3) ausgewiesen.

Sind die Anschaffungskosten bei nicht abnutzbaren Vermögenswerten des Sachanlagevermögens nicht bekannt, so orientiert sich die Bewertung in der Eröffnungsbilanz des Amtes sowie den amtsangehörigen Gemeinden generell an den aktuellen Bodenrichtwerten des Jahres 2007. Je nach betrachtetem Vermögenswert wird noch ein pro-

zentualer Abschlag vom Bodenrichtwert vorgenommen, um die Gemeinbedarfsorientierung und langfristig eingeschränkte alternative Nutzung von Grundstücksflächen zu berücksichtigen (vgl. Pkt. 7.1.3 b).

Von Dritten zur Finanzierung bestimmter Vermögenswerte erhaltene Zuwendungen (Investitionszuschüsse sowie investive Schlüsselzuweisungen) und erhobene Beiträge (Erschließungs- und Straßenausbaubeiträge) werden nicht von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abgesetzt (Bruttoausweis), sondern auf der Passivseite der Eröffnungsbilanz als Sonderposten für Investitionszuwendungen und Beiträge angesetzt (vgl. Pkt. 12).

## **5 Bewertung Immaterieller Vermögensgegenstände**

Zu den immateriellen Vermögensgegenständen zählen z.B. Konzessionen, Lizenzen und Individualsoftware (mit Ausnahme der Betriebssoftware, d.h. Software, die zur Betriebsfähigkeit des Computers zwingend erforderlich ist; diese zählt zur Hardware).

Soweit die AHK nicht bekannt sind bzw. nur mit einem nicht vertretbaren Verwaltungsaufwand zu ermitteln wären, können immaterielle Vermögensgegenstände mit dem Wiederbeschaffungszeitwert (z.B.: Was kostet vergleichbare Software heute? Wert ermitteln, Nutzungsdauer festlegen, bisherigen Werteverzehr vom Wert abziehen) ermittelt werden.

Im übrigen gilt für die Bewertung immaterieller Vermögensgegenstände folgendes:

Entgeltlich erworbene System- und Anwendersoftware ist aufgrund ihrer selbständigen Nutzbarkeit als immaterieller Vermögensgegenstand zu aktivieren.

Erfolgt die Erstellung aufgrund eines Werkvertrages durch einen Dritten, bei dem auch das Herstellungsrisiko liegt, dann handelt es sich um einen Anschaffungsvorgang und die Kosten sind zu aktivieren.

Beim Kauf von Standardsoftware handelt es sich um einen entgeltlichen Erwerb und es besteht Aktivierungspflicht. Das gilt auch wenn die Standardsoftware an die betrieblichen Erfordernisse angepasst werden muss.

Ausgaben für Updates sowie für Release-Wechsel sind als laufender Erhaltungsaufwand zu erfassen, sofern lediglich die Funktionsfähigkeit der bestehenden Software im Vordergrund steht. Führen solche Maßnahmen hingegen zu einer tief greifenden Überarbeitung der bisherigen Programmversion (gleich einem Generationenwechsel), wird ein neuer Vermögensgegenstand erworben, welcher mit seinen Anschaffungskosten zu aktivieren ist.

## 6 Grundsätze zur Erfassung und (Erst)-Bewertung des immobilien Anlagevermögens

Grundsätzlich gelten auch für die Erfassung und Bewertung des Anlagevermögens die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung (Abschnitt 2 des BewertL Bbg), insbesondere folgende Prinzipien:

- Stichtagsprinzip
- Anschaffungswertprinzip
- Grundsatz der Einzelbewertung
- Vorsichtsprinzip
- Prinzip der Wirtschaftlichkeit.

Nach diesen Prinzipien sind alle Vermögensgegenstände wirtschaftlich zu erfassen und grundsätzlich einzeln mit ihren jeweiligen Anschaffungs- und Herstellungskosten, abzüglich der bis zum Bilanzstichtag erfolgten Abnutzung (fortgeführte Anschaffungs- und Herstellungskosten) zu bewerten, sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt wird.

Für die Besonderheiten im Rahmen der Erstbewertung kommunalen Vermögens sind im BewertL Bbg jedoch eine Reihe von Sonderregelungen und Bewertungsvereinfachungsverfahren festgelegt worden, auf die im Nachfolgenden näher eingegangen werden soll.

### 6.1 Begriffsdefinitionen

Als **AHK** werden Anschaffungs- und Herstellungskosten bezeichnet. **Anschaffungskosten** sind gemäß Punkt 2.4.1 BewertL Bbg die Aufwendungen, die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen, soweit sie dem Vermögensgegenstand einzeln zugeordnet werden können. Zu den Anschaffungskosten gehören auch die Nebenkosten (z.B. Provisionen, Beurkundungskosten, Grunderwerbssteuer, nicht jedoch Finanzierungs- und Prozesskosten) sowie die nachträglichen Anschaffungskosten (z.B. Erschließungsbeiträge). Minderungen des Anschaffungspreises (z.B. Skonti, Rabatte) sind abzusetzen (vgl. § 255 Abs. 1 HGB).

Bei **nachträglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten** ist grundsätzlich zu prüfen, ob sich durch die nachträglichen AHK die Restnutzungsdauer verändert. Weitere Ausführungen hierzu sind der Anlage 5 BewertL Bbg zu entnehmen.

**Herstellungskosten** sind die Aufwendungen, die durch den Verbrauch von Gütern und die Inanspruchnahme von Diensten für die Herstellung eines Vermögensgegenstands, seine Erweiterung oder für eine über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung entstehen. Dazu gehören die Materialkosten, die Ferti-

gungskosten und die Sonderkosten der Fertigung. Bei der Berechnung der Herstellungskosten sind auch angemessene Teile der notwendigen Materialgemeinkosten, der notwendigen Fertigungsgemeinkosten und des Werteverzehrs des Anlagevermögens, soweit er durch die Fertigung des Anlagevermögens veranlasst ist, einzurechnen. Zinsen für Fremdkapital gehören grundsätzlich nicht zu den Herstellungskosten. Zinsen für Fremdkapital, das zur Finanzierung der Herstellung eines Vermögensgegenstandes verwendet wird, dürfen als Herstellungskosten angesetzt werden, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen (vgl. § 255 Abs. 2 HGB und Punkt 2.4.1 BewertL Bbg). Der Begriff der Herstellungskosten ist von dem Begriff der Herstellkosten zu unterscheiden, der in der Kosten- und Leistungsrechnung verwendet wird.

Der **Wiederbeschaffungswert** stellt den Anschaffungswert eines Vermögensgegenstandes zum Zeitpunkt seiner Wiederbeschaffung dar. Beim Wiederbeschaffungswert wird unterstellt, dass ein Vermögensgegenstand in unveränderter Form neu beschafft wird, wobei bei langlebigen Vermögensgegenständen durch Änderungen bei Anforderungen und Technologien leichte Abweichungen zur Realität entstehen können.

Der **Wiederbeschaffungszeitwert** stellt den aktuellen Wert des Vermögensgegenstandes unter Berücksichtigung seines bisherigen Werteverzehrs dar.

Im Rahmen der Vermögensaufnahme und –bewertung ist vorgesehen, sich am Prinzip des Wiederbeschaffungszeitwertes zu orientieren. Hierzu wird zunächst der Wiederbeschaffungswert unter Zuhilfenahme des Sachwertverfahrens ermittelt und anschließend unter Berücksichtigung des bisherigen Werteverzehrs (Alterswertminderung) der Wiederbeschaffungszeitwert bestimmt.

## 6.2 Bewertungsgrundsatz Anschaffungswertprinzip

Vermögensgegenstände sind höchstens mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten zu bewerten und - soweit sie einer Abnutzung unterliegen - entsprechend ihrer Nutzungsdauer abzuschreiben (Punkt 2.2.2 des BewertL Bbg).

Vermögensgegenstände, die mit Hilfe von Zuwendungen / Beiträgen angeschafft oder hergestellt wurden, sind in voller Höhe zu aktivieren (Bruttoausweis, Punkt 2.11 des BewertL Bbg).

Im Falle von Sachschenkungen wird der aktivierbare Vermögensgegenstand im Anlagevermögen mit dem beizulegenden Wert angesetzt. Gleichzeitig ist ein Sonderposten in gleicher Höhe zu bilden und zu passivieren.

## **6.3 Ausnahmen von der Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten**

Liegen Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht vor oder sind diese nur mit einem unvertretbar hohen Aufwand zu ermitteln, hat die Erstbewertung der kommunalen Immobilien auf der Basis einer sachgerechten Zeitwertermittlung (vorsichtig geschätzter Zeitwert) zu erfolgen. Dies trifft erfahrungsgemäß für eine Vielzahl von Vermögensgegenständen des Amtes Unterspreewald zu. Vor allem für Vermögensgegenstände, die sehr weit vor dem Bilanzstichtag erworben oder hergestellt wurden, liegen keine ausreichenden Informationen zu den (fortgeführten) Anschaffungs- oder Herstellungskosten vor.

Die sachgerechte Zeitwertermittlung für die Erstbewertung einer Immobilie folgt den Maßstäben des öffentlichen Baurechts, zu denen es eine gefestigte Rechtsprechung gibt.

Zur Ermittlung von Verkehrswerten durch die Gutachterausschüsse, die als Zeitwerte verstanden werden können, sind gemäß § 7 WertV grundsätzlich folgende Verfahren anwendbar:

- das Vergleichswertverfahren (§§ 13,14 WertV);
- das Ertragswertverfahren (§§ 15-20 WertV),
- das Sachwertverfahren (§§ 21-25 WertV) oder
- mehrere dieser Verfahren (unter Würdigung ihre Aussagefähigkeit).

Der Verkehrswert ist gem. § 7 Abs. 1 S. 2 WertV aus den Ergebnissen eines der oben genannten Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 3 Abs. 3 WertV) zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagekraft zu bemessen.

### **6.3.1 Das Vergleichswertverfahren (§§ 13,14 WertV)**

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden (§ 13 Abs. 1 WertV). Das Vergleichswertverfahren findet vorrangig Anwendung bei unbebauten Grundstücken und mit weitgehend typisierten Gebäudeeigenschaften bebauten Grundstücken (wie Einfamilien-, Reihenhäuser, Eigentumswohnungen, Garagen). Bei bebauten Grundstücken ist darauf zu achten, dass genügend passende Vergleichsobjekte (mind. 5) vorhanden sind.

### 6.3.2 Das Ertragswertverfahren (§§ 15-20 WertV)

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln. Der Bodenwert ist im Vergleichswertverfahren (Bodenrichtwert) zu ermitteln. Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Ertragswert baulicher Anlagen zusammen (§ 15 WertV). Demnach wird der Verkehrswert des Objektes abhängig von dem nachhaltig erzielten Ertrag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ermittelt.

### 6.3.3 Das Sachwertverfahren (§§ 21-25 WertV)

Das Sachwertverfahren kommt bei der Verkehrswertermittlung für Gebäude nach herrschender Meinung zur Anwendung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten des zu bewertenden Objektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Dies wird vorrangig bei bebauten Grundstücken mit kommunaler Nutzung der Fall sein. Eine Marktnähe liegt gewöhnlich nicht vor. Es zielt auf die Erfassung substanz-orientierter Werte ab. Hierzu wird zunächst der Wiederbeschaffungswert unter Zuhilfenahme des Sachwertverfahrens (*Ziffer 5.8.3 BewertL Bbg*) ermittelt und anschließend unter Berücksichtigung des bisherigen Werteverzehrs (Alterswertminderung) der Wiederbeschaffungszeitwert bestimmt. Der Sachwert umfasst den Boden- und Gebäudesubstanzwert (Zeitwert) sowie den Wert sonstiger Anlagen. Der Bodenwert ist grundsätzlich im Vergleichswertverfahren (Bodenrichtwerte) zu ermitteln.

#### 1. Bodenwert:

Grundfläche  
 x Bodenrichtwert  
./. ggf. Abschlag für kommunale Nutzung  
 = **Bodenwert**

#### 2. Wert der baulichen Anlage:

im Vorfeld ermitteln:  
 - Bruttogrundfläche (Bruttorauminhalt)  
 - Feststellung des Gebäudetyps nach NHK 2000  
 - Bestimmung des Ausstattungsstandard

#### Berechnung:

Bruttogrundflächenpreis laut NKH 2000  
 x A Korrekturfaktor Land Brandenburg = 0,95  
 x B Korrekturfaktor Ortsgröße = 0,90  
 x C Korrekturfaktor Grundrissart nach NHK 2000  
 x D Korrekturfaktor durchschn. Wohnungsgröße/WE  
x E weitere Korrekturfaktoren  
 = **objektbezogene Normalherstellungskosten/m<sup>2</sup>**  
 x Zuschlag von 3-5 % für unmaßgebl. Außenanlagen

x Baunebenkosten nach NHK 2000  
 x Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag  
 x Bruttogrundfläche (Bruttorauminhalt)  
 = **Wiederbeschaffungs(neu)wert (WBNW)**

./. Alterswertminderung ((WBNW x bish. ND)/GND)  
 ./.Zu-/Abschläge für Baumängel/Bauschäden  
 ./.sonstige wertbeeinflussende Umstände  
 = **Wiederbeschaffungszeitwert (WBZW)**

### 3. Wert der Außenanlagen:

*unmaßgebliche Außenanlagen:*

hier: Zuschlag im Wiederbeschaffungsneuwert

*maßgebliche Außenanlagen:*

hier: selbständigen Gebäudewert nach  
Sachwertverfahren ermitteln

= **Wert der sonstigen baulichen Anlagen und Außenanlagen**

### 4. Sachwert:

Bodenwert

+ Gebäudewert

+ Wert der Außenanlagen

= **Sachwert**

## 6.3.4 Rückindizierung

Sind die AHK bei abnutzbaren Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens nicht bekannt, können für die Wertermittlung in Anwendung von § 85 Abs. 2 Satz 3 BbgKVerf auch andere Bewertungsmethoden angewandt werden. Voraussetzung ist, dass auch diese ein den Vorgaben des § 78 Abs. 2 BbgKVerf entsprechendes Bild der Vermögens- und Schuldenlage vermitteln (AHK). Eine Möglichkeit der Wertermittlung ist, dass in einem ersten Schritt die auf den zu bewertenden Vermögensgegenstand entfallenden aktuellen Wiederbeschaffungskosten ermittelt werden. Der ermittelte Wert ist in einem zweiten Schritt auf den Wert des tatsächlichen oder vermuteten Anschaffungsjahres zurückzurechnen (*Rückindizierung*).

Zum Bewertungsverfahren vgl. *Ziffer 5.5 BewertL Bbg.*

## 6.4 Ausnahmen vom Grundsatz der Einzelbewertung (Bewertungsvereinfachungsverfahren)

Bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen kann aus Wirtschaftlichkeits- und Praktikabilitätsgründen von einer Einzelbewertung der Vermögensgegenstände abgesehen werden.

### 6.4.1 Festwertverfahren

#### Begriff:

- Ansatz mit gleich bleibender Menge und gleich bleibendem Wert
- Vereinfachung für Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens sowie bei Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen
- In der Regel ist alle drei Jahre eine körperliche Bestandsaufnahme, verbunden mit einer Bewertung, durchzuführen.

#### Voraussetzungen:

- Vermögensgegenstände werden regelmäßig ersetzt (laufender Aufwand) und
- Bestand in seiner Größe, seinem Wert und seiner Zusammensetzung unterliegt nur geringfügigen Veränderungen und
- Gesamtbetrag ist von nachrangiger Bedeutung.

#### Berechnung:

- $\text{Durchschnittsalter (Jahre) / betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer (Jahre) x Wiederbeschaffungs-/Neuwert (€) x Menge}$

oder

- $\text{Summe der durchschnittlichen Zugänge (Menge x €) x betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer x Durchschnittswert von 50\%}$

### 6.4.2 Gruppenbewertung

#### Begriff:

- Gleichartige oder annähernd gleichwertige Vermögensgegenstände (auch Grundstücke), die einem einheitlichen Zweck dienen, können zu einer Gruppe zusammengefasst und mit dem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden.
- Gleichartigkeit: Merkmale, die eine Gleichartigkeit herstellen z. B. Zugehörigkeit zu einer Warengattung (z.B. Schulbänke verschiedener Abmessung) oder die gleiche Verwendbarkeit bzw. Funktion, z. B. einheitliche Nutzung mehrerer Flurstücke/Grundstücke.

- Annähernde Gleichwertigkeit liegt vor, wenn keine wesentlichen Wertunterschiede zwischen den zusammengefassten Vermögens-Gegenständen von mehr als 20 % (Richtwert) bezogen auf einen bestimmten Zeitpunkt festzustellen sind.

Berechnung: (Bsp. unter Ziffer 2.6.2 BewertL Bbg)

1. Ermittlung eines Durchschnittswertes aus dem Anfangsbestand und den Zugängen während des Haushaltsjahres. Die einzelnen AK pro Stück werden mit der Menge gewichtet.
2. Summe der Einstandspreise (Summe des Anfangsbestandes + Zugänge) = gewogener Durchschnittspreis.
3. Der durch Inventur festgestellte Endbestand ist mit dem gewogenen Durchschnittspreis zu bewerten.

## **7 Bewertung der immobilien Vermögensgegenstände**

### **7.1 Bewertung von Grund und Boden**

#### **7.1.1 Begriffsdefinitionen**

Begriff Flurstück:

Das Flurstück ist gemäß § 11 Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz (VermLieG) ein begrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Liegenschaftskataster unter einer besonderen Bezeichnung geführt wird. Jedes Flurstück ist die Grundlage für eine Bewertung und muss einzeln erfasst und in ein Bestandsverzeichnis aufgenommen werden. Flurstücke der gleichen Hauptnutzungsart können bewertungsvereinfachend in einem gemeinsamen Bestandsverzeichnis zusammengefasst und bewertet werden. Dieses Bestandsverzeichnis ist zum Bestandteil der Anlagen der Eröffnungsbilanz zu machen.

Begriff Grundstück:

Der Grundstücksbegriff stellt auf die wirtschaftliche Einheit ab, sodass mehrere Flurstücke ein Grundstück bilden können.

Grund und Boden sowie mit diesem fest verbundene Sachen (wesentliche Bestandteile), insbesondere ein darauf stehendes Gebäude sowie Erzeugnisse des Grundstücks sind unterschiedliche Anlagegüter, bilden aber eine wirtschaftliche Einheit (§ 70 BewG) mit dem Grundstück. Samen wird mit dem Aussäen, eine Pflanze wird mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.

Der Kontenrahmen des Landes Brandenburg unterscheidet zwischen Grund und Boden einerseits sowie Gebäude und Aufbauten andererseits. Daraus leitet sich die Notwendigkeit einer getrennten Erfassung und Bewertung von Grundstück und Gebäude ab.

#### Begriff Unbebaute Grundstücke:

Unbebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich keine Gebäude oder baulichen Anlagen befinden (z.B. Äcker, Wiesen, Wasserflächen, Wald und Brachland/ Ödland). Ebenfalls als unbebaute Grundstücke gelten Konversionsflächen, auch wenn sie ggf. mit militärischen Funktionsgebäuden bebaut sind (z. B. Hangar, Bunker, Rollbahn, jedoch keine Wohngebäude).

#### Begriff Bebaute Grundstücke:

Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich Gebäude oder bauliche Anlagen befinden.

### **7.1.2 Grundsätze für die Bewertung von Grund und Boden**

Grundstücke werden unabhängig von ihrer Bebauung immer gleich bewertet. Die Bewertungsgrundsätze sind nach der unten stehenden Reihenfolge nacheinander anzuwenden.

#### **1. Bewertung nach AHK**

Grundstücke werden mit den Anschaffungskosten bewertet, soweit das Grundstück nicht vor dem 01.07.1990 erworben wurde. Es wird in der Regel nicht abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden Sondernutzungen wie Deponien.

Auf Grundstücken befindliche Gebäude, Einrichtungen oder Anlagen sind als eigenständiger Vermögensgegenstand auszuweisen und gesondert zu bewerten.

#### **2. Bewertung nach Bodenrichtwert**

Sind die Anschaffungskosten für das unbebaute oder bebaute Grundstück nicht bekannt oder ist das Grundstück vor dem 01.07.1990 erworben worden, so ist der zum Bewertungsstichtag vorliegende aktuellste Bodenrichtwert (Anlage 1) unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Faktoren anzusetzen. Liegt dieser nicht vor, kann der aktuellste Bodenrichtwert von umliegenden vergleichbaren Grundstücken unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Faktoren angesetzt werden.

#### **3. Nach Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse**

Ist der Ansatz von Bodenrichtwerten nicht möglich, erfolgt die Bewertung anhand von Durchschnittspreisen aus den aktuellen Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte oder anhand von Vergleichspreisen nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss.

Die Bewertung des Grund und Bodens für die Eröffnungsbilanzierung orientiert sich grundsätzlich an der vorhandenen Nutzung und nach dem Bauplanungsrecht für das betreffende Grundstück. Gemeinbedarf, als wertbeeinflussender Faktor, ist ggf. in Form eines Abschlags angemessen zu berücksichtigen. **Als Orientierungswert gelten 30% des Bodenrichtwerts.**

Grundsätzlich sind bei der Bewertung von Grund und Boden ggf. vorhandene Rechte und Lasten nur dann zu beachten, wenn sie erhebliche Wertminderungen bewirken, die neben den Abschlägen für Gemeinbedarf zusätzlich zu berücksichtigen sind.

### **7.1.3 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken**

#### a) Unbebaute Grundstücke

Wegen der Vielzahl und Vielfalt unbebauter Grundstücke erfolgt die Bewertung (kategorisiert nach Arten) im Sinne der Wesentlichkeit und Wirtschaftlichkeit generell mit Bodenrichtwerten, statt mit Anschaffungskosten entsprechend Anlage 1.

Flurstücke werden bewertungsvereinfachend nach der Hauptnutzungsart des Flurstückes zusammengefasst bewertet.

#### b) Bebaute/ bebaubare Grundstücke

Die Bewertung des Bodens ist analog zu Pkt. 7.1.2 vorzunehmen.

Bei Grundstücken, die einer besonderen öffentlichen **Nutzung (Gemeinbedarf)** unterliegen, ist für die Nutzbarkeit als Abschlag, die Bewertung mit **30 % des aktuellen Bodenrichtwerts** gerechtfertigt.

### **7.1.4 Besonderheiten der Bewertung von Unland-, Wasser- und Waldflächen**

#### a) Umgang mit Unland, Ödland, Brachland

Flächen, wie Unland, Ödland und Brachland werden gemäß Anlage 1 mit einem Bodenrichtwert von 0,16 €/qm bilanziert.

#### b) Bewertung von Konversionsflächen

Hierzu zählen u. a. auch Konversionsflächen, sofern Gutachten hinsichtlich der Kontaminationsfreiheit nicht vorliegen. In diesem Fall sind sie mit dem Bodenrichtwert zu bewerten. Konversionsflächen gelten als unbebaute Grundstücke, auch wenn sie ggf. mit militärischen Funktionsgebäuden wie Hangar, Bunker, Rollbahn aber keinen Wohngebäuden bebaut sind. „Vorhandene Konversionsflächen sind zur Bewertungsvereinfachung in einem gemeinsamen Bestandsverzeichnis zusammenzufassen und insgesamt mit einem Erinnerungswert von 1 € anzusetzen, sofern nicht Gutachten hinsichtlich der Kontaminationsfreiheit vorliegen; in diesem Fall sind sie mit dem Bodenrichtwert zu be-

werten.“

### c) Bewertung von Wasserflächen

Wasserflächen werden nach den aktuellen Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses wie folgt bewertet:

Gräben: 0,10 €/m<sup>2</sup>

Seen/ Teiche: 0,50 €/m<sup>2</sup>.

### d) Bewertung von Waldflächen

Die Bewertung von Wald- und Forstflächen erfolgt bewertungsvereinfachend gemäß Anlage 1 mit einem Bodenrichtwert für Forsten von 0,17 €/qm. Der Aufwuchs wird nicht gesondert bewertet.

### d) Bewertung von unbebauten Flurstücken der gleichen Hauptnutzungsart

Im Sinne der Wesentlichkeit und Wirtschaftlichkeit können mehrere unbebaute Flurstücke mit der gleichen Hauptnutzungsart bewertungsvereinfachend nach der Hauptnutzungsart des Flurstücks in einem Bestandsverzeichnis zusammengefasst und zum gemeinde- und amtsspezifischen Bodenrichtwert bewertet werden.

## **7.1.5 Grundsätze für die Bewertung von Rechten und Lasten**

Generell sind bei der Bewertung von Grund und Boden ggf. vorhandene Rechte und Lasten (z.B. Geh-, Leitungs-, Wegerechte u.ä.m.) nur dann zu beachten, wenn sie erhebliche Wertminderungen bewirken, die neben den Abschlägen für Gemeinbedarf zusätzlich berücksichtigt werden müssen. Eine erhebliche Wertminderung liegt vor, wenn die ursprüngliche Nutzung (Bebaubarkeit) eingeschränkt ist.

Für das Amtsgebiet wurde vereinfacht die Gruppen und Abschläge gem. Anlage 2 festgelegt.

## **7.1.6 Grundsätze für die Bewertung Grundstücksgleicher Rechte**

Zu den grundstücksgleichen Rechten zählen insbesondere Erbbaurechte. Für die Bewertung des Erbbaurechts ist grundsätzlich zu unterscheiden, ob die Bewertung für die Gemeinde als Erbbaurechtsgeber oder Erbbaurechtsnehmer erfolgen soll.

Im Amt sowie den amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Unterspreewald bestehen derzeit keine Erbbaurechtsverträge. Auf weitere Ausführungen wird deshalb verzichtet.

## 7.2 Bewertung von Sonderflächen

### 7.2.1 Begriffsdefinition

Zu den kommunalen Sonderflächen zählen entsprechend *Ziffer 5.8.4* des BewertL Bbg z. B.:

- a) Parks und Grünanlagen,
- b) Sportplätze,
- c) Spiel- und Bolzplätze,
- d) Friedhöfe,
- e) Sonstige Erholungsflächen,
- f) Grund und Boden des Infrastrukturvermögens (Straßen, Brücken/Tunnel, Gleisanlagen, Entwässerungs- u. Abwasserbeseitigungsanlagen); der Straßenkörper wird gesondert bewertet.

### 7.2.2 Bewertung von Sonderflächen

Die **Bewertung der Grundstücke** von Sonderflächen erfolgt lt. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses gem. Anlage 1. Als Orientierungswert gilt - soweit die Anschaffungskosten nicht bekannt sind - **10% des Bodenrichtwerts** (im **planungsrechtlichen Innenbereich**) bzw. der **Bodenrichtwert für Ackerland** (im **planungsrechtlichen Außenbereich**). Ein Abschlag für Gemeinbedarf ist für die Sonderflächen nicht vorgesehen.

Der vorhandene **Aufwuchs** wird nach dem Festwertverfahren ermittelten Pauschalwert für Grünflächen angesetzt. Aufwuchs sollte typisiert nach Arten (z. B. Gebrauchsrasen, Wiese, Bodendecker/Strauchpflanzen < 1,00 m, Hecken, Bäume [ggf. weiter untergliedert] etc.) auf der Grundlage aktueller Wiederbeschaffungskosten, multipliziert mit den Quadratmeteranteilen und verringert um eine 50%ige durchschnittliche Alterswertminderung als Festwert (getrennt vom Bodenwert) bewertet werden.

Ansonsten bleibt der Aufwuchs, wegen des hohen Aufwandes für die Erfassung und Bewertung, unberücksichtigt.

Auf Sonderflächen befindliche **Aufbauten oder Anlagen** (z. B. Tribünen, Umkleidekabinen, Mauern/ Umrandungen, Friedhofskapellen u. a. m.) sind getrennt vom Grund und Boden mit dem Wiederbeschaffungszeitwert bzw. nach dem Sachwertverfahren zu ermitteln und anzusetzen, wenn die Anschaffungs-/ Herstellungskosten nicht bekannt sind.

#### a) – c) Parks und Grünanlagen, Sportplätze, Spiel- und Bolzplätze

Die Bewertung des Grund und Bodens sowie der Aufbauten erfolgt gemäß Ziffer 7.2.2.

#### d) Friedhöfe

Die Bewertung des Grund und Bodens erfolgt gemäß Ziffer 7.2.2. Die Friedhofskapellen werden nach dem Sachwertverfahren ermittelt. Auf die Bewertung des Aufwuchses wurde aufgrund des teilweise hohen Aufwandes für die Erfassung und Bewertung verzichtet.

#### e) Sonstige Erholungsflächen

Zu den sonstigen Erholungsflächen zählen z.B. Campingplätze, Wasserwanderplätze, Kahnhäfen und kommunale Badestellen. Die Bewertung der Grundstücke erfolgt – soweit die Anschaffungskosten nicht bekannt sind – mit **30 % des Bodenrichtwerts**, innerhalb der Spanne für Campingplätze zwischen 2,00 € und 12,50 € qm gemäß Grundstücksmarktbericht.

#### f) Grundstücke des Infrastrukturvermögens und Straßen

Zur Bewertung der Grundstücke des Infrastrukturvermögens einschl. Straßen, vgl. Ziffer 7.2.2.

Sofern in der Zukunft ein Ankauf des Flurstückes auf Antrag des Eigentümers oder auf Antrag der Gemeinde stattfindet, wird zum Zeitpunkt des Kaufantrages der voraussichtlich zu zahlende Betrag als nachträgliche Anschaffungskosten auf das Grundstück (z.B. die Straße) aktiviert und eine Rückstellung in entsprechender Höhe gebildet, die mit der Kaufpreiszahlung wieder aufgelöst wird. Für Verpflichtungen aus künftigen Ankäufen werden in der Eröffnungsbilanz nur für solche Fälle Rückstellungen gebildet, für die schon ein Antrag vorliegt; für alle anderen Fälle werden keine Rückstellungen gebildet, da hier dem Grunde nach keine Verpflichtung vorliegt.

Flurstücke, die im Grundbuch noch als Eigentum des Volkes eingetragen sind, werden nur dann nach den oben beschriebenen Grundsätzen bewertet, wenn bereits ein Antrag auf Zuordnung gestellt oder positiv beschieden wurde. In allen anderen Fällen werden solche Flurstücke nicht berücksichtigt.

#### g) Arrondierungsflächen

**Unter so genannten Arrondierungsflächen versteht man in der Regel selbständig nicht bebaubare oder sonst wirtschaftlich nutzbare Teilflächen, die jedoch zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche oder sonstige wirtschaftliche Nutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. Die Bewertung von Arrondierungsflächen erfolgt lt. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses. Als Orientierungswert gilt 40-46 % vom Bodenrichtwert.**

## 7.3 Bewertung von Gebäuden und Aufbauten

### 7.3.1 Begriffsdefinitionen

#### Begriff Bauliche Anlage/ Gebäude

Gemäß § 2 Abs. 1 BbgBO ist eine bauliche Anlage

- eine mit dem Erdboden fest verbundene aus Bauprodukten hergestellte Anlage (z.B. Aufschüttungen, Lagerplätze, Campingplätze, Stellplätze für Kraftfahrzeuge).
- Ein Gebäude hingegen ist eine selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlage, die von Menschen betreten werden kann und geeignet oder bestimmt ist, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen (§ 2 Abs. 2 BbgBO).

#### Begriff Gebäudebestandteil

- Gebäudeteile sind selbständige Wirtschaftsgüter und deshalb gesondert abzuschreiben, wenn sie mit dem Gebäude nicht in einem einheitlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhang stehen.
- Bei Bauwerken, die nicht Bestandteil des Gebäudes sind: siehe Außenanlagen/ Betriebsvorrichtungen.

#### Begriff Außenanlagen

- Außenanlagen sind abnutzbare unbewegliche Wirtschaftsgüter. Dazu gehören Einfriedungen, Umzäunungen, Hof- und Platzbefestigungen bei Betriebsgrundstücken.

#### Begriff Betriebsvorrichtungen

- Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebsvorrichtungen dienen der Erstellung von Verwaltungsleistungen bzw. stehen in so enger Beziehung zum (Verwaltungs-) Betrieb, dass dieser unmittelbar damit betrieben wird (einheitlicher Nutzungs- und Funktionszusammenhang).
- Betriebsvorrichtungen sind Vorrichtungen, bei denen die Nutzung für einen betrieblichen bzw. verwaltungsmäßigen Zweck der Qualifizierung als wesentlicher Bestandteil eines Gebäudes vorgeht (in Abgrenzung zu den Gebäudeeinbauten). Sie sind fest mit dem Gebäude verbunden (vgl. *Anlage 4* des BewertL Bbg).

### 7.3.2 Grundsätze für die Bewertung von Gebäuden

Gebäude, deren Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht bekannt sind oder die vor dem 01.07.1990 angeschafft/ hergestellt wurden, können grundsätzlich nach dem in *Ziffer 5.8.3* BewertL Bbg dargestellten vereinfachten Sachwertverfahren vorgenommen werden. Dabei sind grundsätzlich die Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) sowie die darin vorgegebenen Gesamtnutzungsdauern zu beachten.

Mietobjekte (kommunale Wohngebäude) werden nicht nach dem Ertragswertverfahren, sondern gleichfalls nach dem Sachwertverfahren bewertet. Es wird eingeschätzt, dass die Anwendung des Ertragswertverfahrens für das Gebäudevermögen der Mietobjekte nicht sachgerecht ist und den Wert nicht in ausreichendem Maß widerspiegelt.

Bei der Erfassung der Vermögensgegenstände sind die ausgegebenen Anlagenblätter zu verwenden.

### **7.3.3 Bewertung Außenanlagen und Betriebsvorrichtungen**

Grundsatz: AHK

Falls diese nicht vorliegen: Ermittlung des aktuellen Wertes des Vermögensgegenstandes auf der Grundlage aktueller Preise von Objekten gleicher Art und Güte und fortgeschrieben um die Abschreibungen (Zeitwertverfahren).

Außenanlagen/ Betriebsvorrichtungen sind i.d.R. selbständige Wirtschaftsgüter und daher getrennt vom Grundstück/ Gebäude zu bewerten und ggf. mit einer kürzeren Nutzungsdauer als dem Gebäude abzuschreiben.

Vereinfachungsregel für Außenanlagen und Betriebsvorrichtungen: Sie können alternativ zusammen mit dem prägenden Anlagegut, dann mit einem Zuschlag von 10 % zum prägenden Anlagegut, ausgewiesen werden, wenn der Gesamtwert der Betriebsvorrichtung oder Außenanlage keine wesentliche Bedeutung für das Vermögen hat oder die vorgesehene Nutzungsdauer nicht erheblich vom zugehörigen prägenden Anlagegut abweicht.

Einfriedungen:       - wenn Sanierung ansteht Wert von 1 €  
                              - ab Sanierung laufen AHK und AfA neu

### **7.3.4 Bewertung von Kunstgegenständen, Bau- und Bodendenkmälern**

#### a) Bewegliche Kunstgegenstände

Bewegliche Kunstgegenstände sind grundsätzlich mit den Anschaffungs-/ Herstellungskosten (AHK) zu bewerten; sie unterliegen keiner planmäßigen Abnutzung. Liegen die AHK nicht vor oder sind sie nicht ohne unverhältnismäßigem Aufwand ermittelbar, so sind bewegliche Kunstgegenstände grundsätzlich zu einem Erinnerungswert von 1 € zu bewerten, es sei denn, sie sind dauerhaft versichert; in diesem Fall ist der Versicherungswert anzusetzen.

### b) Kunst am Bau

Kunst am Bau ist Bestandteil des Gebäudes und somit in die Ermittlung der AHK einzubeziehen. Wird zur Wertermittlung das Sachwertverfahren angewandt, so kann Kunst am Bau durch Bestimmung eines pauschalen Zuschlagsatzes, welcher im Einzelfall festzulegen ist, auf den Wert der baulichen Anlagen in die Wertermittlung einbezogen werden. Kunst am Bau wird über die gleiche Nutzungsdauer abgeschrieben wie das Gebäude.

### c) Denkmalgeschützte Bauwerke

Historische Bauten und denkmalgeschützte Bauwerke sind – wenn die AHK nicht bekannt sind - mit einem Erinnerungswert von 1 € anzusetzen, sofern sie nicht als Gebäude genutzt werden. In diesem Fall ist grundsätzlich das Sachwertverfahren anzusetzen (z.B. bei einem komplett sanierten historischen Rathaus). Sind die Gebäude nach dem 01.07.1990 so nachhaltig saniert worden, dass es dadurch zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer kam, so ist die verbleibende Restnutzungsdauer fachlich einzuschätzen, auf dieser Grundlage ein fiktives Baujahr zu ermitteln und die Wertermittlung gemäß Ziffer 6.3.3 vorzunehmen. In Abgrenzung zu unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden können Denkmäler auch mit den nach dem 01.07.1990 aufgewandten Sanierungskosten angesetzt und unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Abschreibungen bewertet werden.

## **7.4 Bewertung von Straßen, Wegen und Plätzen sowie Bauwerken des Infrastrukturvermögens**

### **7.4.1 Begriffsdefinition**

#### Begriff Infrastrukturvermögen

Infrastrukturvermögen im Sinne der kommunalen Bilanz sind Einrichtungen

- des Verkehrs (z.B. Straßen, Brücken und Tunnel) und
- der Versorgung (z.B. Kanalisation, Kläranlagen, Energie- und Wasserversorgung, soweit nicht ausgegliedert).

Derartige Vermögensbestände werden als Infrastrukturvermögen im engeren Sinne bezeichnet.

Infrastrukturvermögen im weiteren Sinne (z.B. Feuerwehrgebäude, Krankenhäuser, Kita's) werden den Bilanzpositionen der bebauten Grundstücke zugeordnet.

### Gliederung des Straßenkörpers

#### *Bauliche Anlagen gemäß Ziffer 5.8.5.1 BewertL Bbg*

Zum baulichen Straßenkörper gehören:

- Schichten des Straßenkörpers, Verkehrsinseln, Geschwindigkeitsreduzierungsanlagen, Fahrbahnmarkierungen, Gräben, Bankette, Mulden und Parkspuren

Mit dem Straßenkörper können zusammen bewertet werden:

- Straßenabläufe, Durchlässe, Grünstreifen, Pflanzen und Bäume im Grünstreifen, Schutzplanken, Radwege, Gehwege, Stützmauern, Parkbuchten, Parktaschen (d.h. eher Einzelparkplätze) sowie ggf. auch Schilder und Straßenbeleuchtung

Selbständig zu erfassen und zu bewerten sind:

- Verkehrskreisel, Lärmschutzwände, Bushaltestellen, (großflächige) Parkplätze, Brücken Tunnel, sonstige Mobilien wie Verkehrsampeln, Signalanlagen, Litfasssäulen, Werbetafeln, Fahrradständer, Parkleitsysteme und Bänke

## **7.4.2 Bewertung von Infrastrukturbauwerken sowie Straßen, Wegen und Plätzen**

### a) Straßen und Plätze und sonstige bauliche Anlagen

Die Bewertung der Straßengrundstücke umfasst den Grund und Boden, auf dem die Straße erstellt wurde, vgl. 7.2.2; Straßenkörper und Bauliche Anlagen, werden gesondert bewertet.

Allgemein sind Straßen und Plätze mit ihren Anschaffungs-/Herstellungskosten zu bewerten und über die Nutzungsdauer abzuschreiben. Die Nutzungsdauer wird entsprechend der Brandenburgische Abschreibungstabelle festgelegt.

Sind diese nicht bekannt, können Wiederbeschaffungszeitwerte in Anlehnung an das Sachwertverfahren auf der Grundlage von Erfahrungswerten aus der Herstellung vergleichbarer Straßen ermittelt werden. Im Rahmen dieses Verfahrens ist zunächst der Herstellungswert zu ermitteln, von dem anschließend ein Abschlag wegen Alterswertminderung und ggf. auch ein Abschlag wegen Bauschäden abzuziehen ist.

Wegen der Vielzahl und Vielfalt von Straßen und des damit verbundenen erheblichen Verwaltungsaufwandes wird zunächst eine Kategorisierung hinsichtlich Straßenklassen, -güten und -abschnitten vorgenommen (Anlage 3). Für die Ermittlung eines durchschnittlichen Preises pro m<sup>2</sup> für die verschiedenen Kategorien wird der Mittelwert aus Neubaupreisen mehrerer gleichartiger Straßenbaumaßnahmen gebildet. So weit möglich werden für die Preisbildung die Straßenbaumaßnahmen der letzten 5 Jahre heran-

gezogen. Die Bewertung erfolgt dann zu den Wiederbeschaffungszeitwerten (vgl. Anlage Nr. 6 BewertL Bbg - Straßenklassifizierung, Berechnung Wiederbeschaffungszeitwert).

Mit dem Straßenkörper zusammen bewertet werden Straßenabläufe ggf. Regenwasserableitungen, Durchlässe, Rad- und Gehwege, Parkbuchten und –taschen sowie Verkehrsschilder.

Mit Hilfe des Bewertungsmoduls der Software „ARCHIKART“ erfolgt die Ermittlung des aktuellen Restbuchwertes des Straßenkörpers mit einer allgemeinen Nutzungsdauer von 20 Jahren und einer linearen Abschreibung ab Anschaffungsdatum bis zum Stichtag der Bewertung, dem 01.01.2008 unter Beachtung der Wertentwicklung. Danach erfolgt die Anpassung der Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer anhand der technischen Zustandsbewertung / -kennziffer im Außendienst ohne Neuberechnung der Abschreibung im Softwaremodul „ARCHIKART“. Der aktuell ermittelte Restbuchwert mit angepasster Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird dann in die Anlagenbuchhaltung übernommen.

Als Bewertungsvereinfachungsverfahren wird das Festwertverfahren für die Bewertung der Bäume in Grünstreifen herangezogen. Nach der Erfassung der Bäume wird eine Gesamtübersicht nach Art und Anzahl erstellt und mit den ermittelten Durchschnittswerten je Baumart eine Summe ermittelt. Der Festwert wird mit 50 % der Durchschnittswerte aller Baumarten zusammen angesetzt.

Buswarteallen und Straßenbeleuchtung werden gesondert bewertet. Liegen die AHK nicht vor, können Wiederbeschaffungszeitwerte in Anlehnung an das Sachwertverfahren auf der Grundlage von Erfahrungswerten aus den AHK vergleichbarer Objekte gebildet werden. Nach Abzug des Abschlages wegen Alterswertminderung (Abschreibungsdauer: Straßenbeleuchtung 20 Jahre; Buswarteallen 15 Jahre) wird der Wert in die Bilanz eingestellt.

Im Fall, dass die Kommune für eine Gesamtmaßnahme inkl. Straßenbeleuchtung eine Zuwendung erhalten hat, erfolgt die Bewertung der Einzelobjekte eine Sachgesamtheit. Die einheitliche Nutzungsdauer für die Sachgesamtheit orientiert sich in dem Fall, auch für die Straßenbeleuchtung, i.d.R. am Hauptobjekt – der Straße.

#### b) Brücken, Durchlässe (Infrastrukturbauwerke)

Die Bauwerke des Infrastrukturvermögens werden in der laufenden Bilanzierung mit den Anschaffungs- / Herstellungskosten angesetzt und über die Nutzungsdauer abgeschrieben. Brückenbauwerke und Tunnel sind getrennt von den Straßen zu erfassen und zu bewerten. Durchlässe werden zusammen mit der Straße bewertet.

Aus den Brückenbaubüchern sind die erforderlichen technischen Angaben zum Bauwerk sowie auch die Herstellungskosten ersichtlich. Liegen diese nicht vor, werden Brücken oder Tunnel gem. Anlage 4 mit einem Wert pro lfd. Meter anhand der Materialart Brücken bzw. Tunnel unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Eröffnungsbilanz zu berücksichtigenden Alterswertminderung und des Zustandsfaktors ermittelt. Unter Zugrundelegung aktueller Wiederbeschaffungskosten wird der Wiederbeschaffungszeitwert errechnet und in die Eröffnungsbilanz eingestellt (vgl. Ziffer 5.8.5.2 BewertL Bbg).

### c) Weiteres Infrastrukturvermögen

Bauwerke der Kanalisation (Entwässerungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen, Kanäle, Grundstücksanschlüsse, Pumpwerke u. ä. m.), soweit sie noch nicht für Gebührenrechnungen bewertet wurden, sowie Gleisanlagen mit Streckenausrüstung und Sicherheitsanlagen können ebenfalls mit dem Wiederbeschaffungszeitwert angesetzt werden, sofern die Anschaffungs- / Herstellungskosten nicht bekannt sind. Kläranlagen sind der Bilanzposition "Sonstige Bauten des Infrastrukturvermögens" zuzuordnen.

## **7.5 Bewertung von Fahrzeugen, Maschinen und technischen Anlagen**

### **7.5.1 Fahrzeuge**

Zu den Fahrzeugen zählen sowohl Personenbeförderungsfahrzeuge als auch sämtliche Spezialfahrzeuge (Feuerwehr, Rettungsdienst, Katastrophenschutz, Baufahrzeuge, Rasentraktoren u.ä.). Sie sind grundsätzlich mit ihren Anschaffungskosten anzusetzen und über die Nutzungsdauer abzuschreiben. Die Bewertung von Feuerwehrfahrzeugen erfolgt getrennt für das Fahrzeug und die Beladung/ Ausstattung. Die Nutzungsdauer für die Fahrzeuge und die Beladung/ Ausstattung wird entsprechend der Brandenburgische Abschreibungstabelle festgelegt.

### **7.5.2 Technische Anlagen, Maschinen und Betriebsvorrichtungen**

Technische Anlagen, Maschinen und Betriebsvorrichtungen sind gesondert (d.h. getrennt vom Gebäude) mit ihren AHK anzusetzen und zu bilanzieren.

Zu Gebäuden zugehörige technische Anlagen / Betriebsvorrichtungen im Altbestand können im Rahmen der Eröffnungsbilanzierung gemeinsam mit dem Gebäude abgeschrieben werden, wenn deren voraussichtliche Nutzungsdauer nicht erheblich von der des zugehörigen Gebäudes abweicht oder wenn diese keine wesentliche Bedeutung haben (vgl. Pkt. 7.3.3).

## **7.6 Bewertung der Betriebs- und Geschäftsausstattung**

Zur Betriebs- und Geschäftsausstattung zählen z.B. Einrichtungen in Schulen und Kita's, Büroeinrichtungen und arbeitsplatzbezogene EDV- und Telekommunikationsausstattung.

Die handelsrechtlichen Vorschriften (§ 240 HGB) und die Vorschriften des § 35 KomHKV regeln die Bewertung der Betriebs- und Geschäftsausstattung (BGA). Danach können gleichartige oder annähernd gleichwertige beweglich Vermögensgegenstände einzeln bewertet, aber wenn sie einem einheitlichen Zweck dienen, zu einer Gruppe zusammengefasst und mit dem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden.

Für die Bewertung des beweglichen Anlagevermögens im Amtsgebäude, den Gemeindebüros, den Kita's und der Schule kann für die Eröffnungsbilanz die Gruppenbewertung zugrunde zu legen. Dazu sind entsprechende Gruppen zu bilden und anhand der vorhandenen Daten aus dem KVV bzw. aus Rechnungen Anschaffungswerte zu ermitteln, die dann einen Durchschnittswert ergeben. In der Regel werden die beweglichen Vermögensgegenstände gem. Ziffer 4.12 des BewertL Bbg mit den AHK bewertet.

## **7.7 Geleistete Anzahlungen / Anlagen im Bau**

Geleistete Anzahlungen als geldliche Vorleistung auf noch zu erhaltende Sachanlagen sind mit den tatsächlich gezahlten Beträgen anzusetzen.

Für Anlagen im Bau sind die Ausgaben anzusetzen, die für Investitionen bis zum Bilanzstichtag getätigt wurden, ohne dass die Anlagen bereits fertiggestellt worden sind. Wertmindernde Umstände sind zu berücksichtigen. Anlagen im Bau werden nicht planmäßig abgeschrieben. Zur Sicherung der unterjährigen Erfassung der Anlagen im Bau ist die Anlagenbuchhaltung zu nutzen.

## **7.8 Geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG)**

Für abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die selbstständig genutzt werden können und deren AHK (ohne Umsatzsteuer) für den einzelnen Vermögensgegenstand mehr als 150 € betragen und 1.000 € nicht übersteigen, ist im Jahr der Anschaffung oder Herstellung ein Sammelposten zu bilden. Der Sammelposten ist im Jahr der Bildung und den folgenden vier Jahren mit jeweils einem Fünftel abzuschreiben.

Scheidet ein Vermögensgegenstand im Sinne des Satzes 1 aus dem Anlagevermögen aus, wird der Sammelposten nicht vermindert. Bei einem Wert unter 150 € (ohne Umsatzsteuer) sind die Vermögensgegenstände unmittelbar als Aufwand zu verbuchen.

## **8 Bewertung von Finanzanlagen**

### **8.1 Begriffsdefinition**

Zu den Finanzanlagen gehören:

- Anteile an verbundene Unternehmen
- Ausleihungen an verbundene Unternehmen
- Beteiligungen
- Sondervermögen
- Ausleihungen an Beteiligungen und Sondervermögen
- Wertpapiere des Anlagevermögens
- sonstige Ausleihungen und übrige Finanzanlagen.

### **8.2 Bewertung der Finanzanlagen**

Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungen sind grundsätzlich mit den Anschaffungskosten (AK) zu bewerten.

Sind die AK nicht ermittelbar, so erfolgt die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen mit dem anteiligen Eigenkapital. Der Wert des anteiligen Eigenkapitals ist jedoch mit dem beizulegenden Wert im Rahmen der Beurteilung der Ertragsaussichten des Unternehmens abzugleichen, um festzustellen, ob der Wert des anteiligen Eigenkapitals den tatsächlichen Vermögensverhältnissen entspricht.

## **9 Bewertung des Umlaufvermögens**

### **9.1 Bewertung der Vorräte**

Vorräte (Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, Waren sowie unfertige z.B. Grundstücke in Entwicklung und fertige Erzeugnisse) sind mit ihren AHK zu bewerten. Sie gehören zum Umlaufvermögen. Zu den Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen zählen z.B. Büro-, Labor- oder Reinigungsmaterialien aber auch Treib- und Schmierstoffe oder Baumaterialien der Kommunen. Sie werden unmittelbar im Rahmen der Leistungserbringung verbraucht oder dienen der Leistungserstellung. Bei der Bewertung von Vorräten können Bewertungsvereinfachungsverfahren angewendet werden (vgl. Ziffer 6.4).

Sofern Vorratsbestände von Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen, Waren u.ä. bereits aus Lagern abgegeben worden sind, gelten sie als verbraucht.

## 9.2 Forderungen

Forderungen entstehen i.d.R. zum Zeitpunkt der Leistungserbringung bzw. der Bescheiderstellung. Im kommunalen Bereich handelt es sich überwiegend um öffentlich-rechtliche Forderungen (Gebühren, Beiträge, Steuern). Forderungen sind grundsätzlich mit ihrem Nominalwert (Zahlungsbetrag) anzusetzen. Eine Forderung erlischt i.d.R. durch den Zahlungseingang.

Die Einzelwertberichtigung einer Forderung (außerplanmäßige Abschreibung) ist immer dann anzusetzen, wenn die Forderung nur teilweise uneinbringbar ist. Dies ist der Fall, wenn konkrete Hinweise darauf bestehen, dass die Forderung nur teilweise gezahlt werden wird (befristete Niederschlagung, zweifelhafte Forderung, z.B. Forderung besteht im Rahmen eines Insolvenzverfahrens). Derartigen Forderungen sind auf den beizulegenden Stichtagswert (wahrscheinlich zu erwartender Zahlungsbetrag zum Bilanzstichtag) abzuschreiben. Genaue Festlegungen zur Verfahrensweise für die Berichtigung von Forderungen sind in der Forderungsbewertungsrichtlinie des Amtes (Anlage) festgelegt.

Ist die Einbringbarkeit einer Forderung zweifelhaft, so ist eine Abschreibung vorzunehmen. Ist sie uneinbringbar, so ist sie auszubuchen (Niederschlagung, Erlass).

Zur Berücksichtigung des nach erfolgter Einzelwertberichtigung im Restbestand der Forderungen verbleibenden Ausfallrisikos ist eine sog. Pauschalwertberichtigung vorzunehmen. Die Höhe des Pauschalwertberichtigungssatzes sollte sich an den Zahlungsausfällen der letzten drei Jahre der Gemeinde orientieren.

Forderungen sind abzuzinsen, wenn sie eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr haben.

Zu Buchungshinweisen bei Forderungen vgl. *Ziffer 3.2.2.2 BewertL Bbg.*

## 9.3 Liquide Mittel

Zu den liquiden Mitteln zählen insbesondere der Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks. Die Bestände sind zum Bilanzstichtag mit ihrem Nennwert zu bewerten. Eine Saldierung von Guthaben und Verbindlichkeiten ist nicht zulässig.

## 10 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ein aktiver Rechnungsabgrenzungsposten wird für Ausgaben gebildet, die vor dem Bilanzstichtag getätigt wurden, aber erst Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen (sog. transitorische Posten). Hierdurch wird eine periodengerechte Abgrenzung erreicht.

Auf Beispiele für die Bildung aktiver RAP wird auf *Ziffer 3.3 BewertL Bbg* verwiesen.

## **11 Eigenkapital**

Das Eigenkapital ist die Differenz zwischen der Aktivseite (Vermögen und aktive RAP) einerseits und den Schulden (Verbindlichkeiten und Rückstellungen), Sonderposten und passiven RAP andererseits.

Das Eigenkapital wird in folgende Bilanzposten untergliedert:

Basis-Reinvermögen

Rücklagen aus Überschüssen

Sonderrücklagen

Fehlbetrag aus Vorjahren

Jahresfehlbetrag

### **11.1 Basis-Reinvermögen**

Das Basis-Reinvermögen ergibt sich im Rahmen der Eröffnungsbilanz rechnerisch als Differenz zwischen den ermittelten Aktiva und Passiva. Es handelt sich somit um einen Bilanzposten, der grds. nur einmalig im Rahmen der Eröffnungsbilanz bebucht wird und unverändert bestehen bleibt, sofern nicht nachträglich Änderungen der Eröffnungsbilanz erforderlich werden.

### **11.2 Rücklagen**

Der Wert der Rücklage setzt sich aus den beiden nachfolgenden (Teil-) Werten zusammen.

#### **11.2.1 Rücklage aus Überschüssen**

Sofern die Ergebnisrechnungen vorhergehender Haushaltsjahre bzw. das Jahresergebnis einen Überschuss ausweisen, ist dieser der Rücklage aus Überschüssen zuzuführen, sofern die Gemeindevertretung nicht eine anderweitige Verwendung beschließt. Die Rücklage aus Überschüssen ist in die Bilanzunterposten „Rücklage aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses“ und „Rücklage aus Überschüssen des außerordentlichen Ergebnisses“ zu untergliedern. Das ordentliche Ergebnis bezieht sich auf die laufende (reguläre) Geschäftstätigkeit während zum außerordentlichen Ergebnis Geschäftsvorfälle (Erträge und Aufwendungen) gerechnet werden, die über die reguläre Tätigkeit hinausgehen wie z.B. Veräußerung von Vermögensgegenständen oder außerplanmäßige Abschreibungen.

### **11.2.2 Sonderrücklagen**

Als Sonderrücklage sind insbesondere zweckgebundene (gesetzlich / vertraglich) Rücklagen zu passivieren, soweit diese nicht rückstellungsrelevant sind. Hierunter fallen beispielsweise nicht verbrauchte Mittel aus der Investitionspauschale oder Ansammlungen für Investitionen in Folgejahren.

### **11.2.3 Fehlbetrag aus Vorjahren**

Weisen die Ergebnisrechnungen der Vorjahre Fehlbeträge aus, die nicht durch Verrechnung mit dem Jahresüberschuss und/oder Rücklagen aus Überschüssen ausgeglichen werden konnten, so ist der kumulierte Fehlbetrag aus Vorjahren (getrennt nach ordentlichem und außerordentlichem Ergebnis) unter diesem Bilanzposten auszuweisen. Überschüsse aus Vorjahren gehen in die Rücklage ein.

### **11.2.4 Jahresfehlbetrag**

Ein Fehlbetrag als Ergebnis des laufenden Jahres (getrennt nach ordentlichem und außerordentlichem Ergebnis) wird in Übereinstimmung mit der Ergebnisrechnung als Jahresfehlbetrag ausgewiesen.

## **12 Zuweisungen / Zuschüsse und Beiträge**

### **12.1 Erhaltene Zuweisungen und Beiträge**

Erhaltene Zuweisungen sowie vereinnahmte Erschließungs- und Ausbaubeiträge sind als Sonderposten zu passivieren und korrespondierend zur Nutzungsdauer des entsprechenden Anlagegutes aufzulösen.

Werteinflüsse, die auf das bezuschusste Anlagevermögen eingewirkt haben, sind beim Wertansatz der erhaltenen Zuweisung in der Eröffnungsbilanz zu berücksichtigen (z.B. außerplanmäßige Abschreibungen).

Da im Bereich der Erschließungs- und Ausbaubeträge die Erhebung der Beiträge in der Regel über mehrere Jahre erfolgt, können die in einem Haushaltsjahr vereinnahmten Beiträge als ein Sonderposten passiviert werden und jahresbezogen über eine durchschnittliche Nutzungsdauer aufgelöst werden.

### **12.2 Geleistete Investitionszuschüsse**

Werden Investitionszuschüsse geleistet (z.B. Bau FFw), so sind diese korrespondierend zur Bilanzierung des Zuschussempfängers zu bilanzieren. Erfolgt die Bezuschussung an einen nicht bilanzierenden Empfänger, so ist die im Bewilligungsbescheid festgelegte Bindungsfrist maßgebend.

## **12.3 Erhaltene investive Schlüsselzuweisungen**

Der Auflösungszeitraum für erhaltene investive Schlüsselzuweisungen beträgt einheitlich 20 Jahre, unabhängig von der Nutzungsdauer der mit diesen Mitteln finanzierten Vermögenswerte.

Kann die investive Schlüsselzuweisung einer konkreten Investition zugeordnet werden, erfolgt die Auflösung im betreffenden Produktbereich entsprechend der Wertentwicklung des bezuschussten Vermögensgegenstandes.

## **13 Rückstellungen**

### **13.1 Allgemeines zu Rückstellungen**

Rückstellungen sind in der Eröffnungsbilanz zu bilden für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen, ungewisse Verbindlichkeiten und drohende Verluste aus schwebenden Geschäften. Darüber hinaus sind sonstige Rückstellungen zu bilden, sofern es sich um Aufwendungen handelt, die vor dem Eröffnungsbilanzstichtag liegenden Rechnungsjahren zuzuordnen sind, die am Eröffnungsbilanzstichtag dem Grunde nach wahrscheinlich oder sicher, aber hinsichtlich ihrer Höhe oder des Zeitpunktes ihres Eintritts unbestimmt sind.

### **13.2 Rückstellungen für Pensionen**

Zu den Rückstellungen für Pensionen gem. § 48 (2) KomHKV zählen Rückstellungen für Versorgungszusagen an Beamte und für Beihilfeverpflichtungen. Die Bewertung dieser Rückstellungen erfolgt durch den Aktuar des Kommunalen Versorgungsverbandes entsprechend dem im Bewertungsleitfaden *Ziffer 4.3.1* festgelegten Verfahren und Rechnungszinsfuß .

### **13.3 Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen**

Die Altersteilzeitverhältnisse wurden auf der Grundlage des Altersteilzeitgesetzes abgeschlossen. Es wurden die zum Bilanzstichtag vorliegenden Vereinbarungen berücksichtigt. Im Amt Unterspreewald kommt als Altersteilzeitmodell ausschließlich das Blockmodell zur Anwendung. Die Bewertung der Altersteilzeitverpflichtungen gem. § 48 (1) Nr. 3 erfolgt analog *Ziffer 4.3.3* zum BewertL Bbg.

### **13.4 Rückstellungen für die Zusatzversorgung tariflicher Beschäftigter**

Rückstellungen werden nicht gebildet für die Zusatzversorgung tariflich Beschäftigter (Passivierungsverbot); der Gesamtbetrag der anteiligen Unterdeckung ist lediglich im

Anhang zur Eröffnungsbilanz auszuweisen.

### **13.5 Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten**

Zu den Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten zählen insbesondere Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten im Rahmen des Finanzausgleichs und von Steuerschuldverhältnissen, für drohende Inanspruchnahme aus Bürgschaften und Gewährleistungen, für drohende Verpflichtungen aus anhängigen Gerichtsverfahren (Prozesskosten), für Schadenersatz, für Altersteilzeitverpflichtungen, für nicht genommenen Urlaub, geleistete Überstunden und Gleitzeitüberhänge, für Deponierekultivierung und Altlastensanierung, für Aufstellung und Prüfung der Eröffnungsbilanz (in Folgejahren: des Jahresabschlusses), für Gebührenüberdeckungen und für Restitutionsen. Sofern zum Zeitpunkt der Eröffnungsbilanz weitere ungewisse Verbindlichkeiten bestehen, sind auch für diese Rückstellungen zu bilden. Die Bewertung dieser Rückstellungen erfolgt analog den Vorschriften in *Ziffer 4.3.5 – 4.3.9* BewertL Bbg.

### **13.6 Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung**

Im Rahmen der Eröffnungsbilanz sind Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen nicht zu bilden. Auch solche Ausgaben, die im letzten Haushaltsjahr mit kameralem Rechnungswesen für die Instandhaltung geplant waren, nicht verausgabt wurden und im folgenden Haushaltsjahr nachgeholt werden sollen, sind – bezogen auf den Vermögensgegenstand – wertmindernd zu berücksichtigen. Eine nachträgliche tatsächliche Durchführung der Instandhaltungsmaßnahme führt nicht zu einer Wertberichtigung des Wertansatzes der Eröffnungsbilanz.

### **13.7 Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften**

Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften sind zu bilden für vertragliche Leistungsbeziehungen, bei denen bereits am Eröffnungsbilanzstichtag feststeht, dass zukünftig eine Diskrepanz zwischen Leistung und Gegenleistung besteht (insbesondere langfristige Leasing-, Miet- oder Pachtverträge). Die gilt nicht für den Fall, dass langfristige Verträge bereits zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit der Kenntnis und unter Inkaufnahme einer solchen Diskrepanz von der Gemeinde geschlossen worden sind.

### **13.8 Sonstige Rückstellungen aus Lieferungen und Leistungen**

Sonstige Rückstellungen sind insbesondere für Verpflichtungen aus Lieferungen und Leistungen zu bilden, wenn aus den zugrunde liegenden Verträgen noch wesentliche Beträge in nicht genau bezifferbarer Höhe geleistet werden müssen. (z.B. ausstehende

Schlussrechnungen, bei denen die Leistung jedoch schon vor dem Eröffnungsbilanzstichtag erbracht wurde).

## **14 Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten stellen die Verpflichtung einer Kommune zur Erbringung einer Geldleistung dar, bei der die Verpflichtung dem Grunde und der Höhe nach sicher feststehen muss. Verpflichtungen entstehen zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme einer Fremdleistung. Die sind grds. einzeln zu erfassen und zu bewerten. Verbindlichkeiten sind gemäß § 253 Abs.1 Satz 2 HGB mit ihrem Rückzahlungsbetrag zu bewerten und zu passivieren.

Die systematische Gliederung der Verbindlichkeiten richtet sich nach § 60 Abs. 3 KomHKV Bbg (Verbindlichkeitenübersicht) sowie nach der Bilanzgliederung gemäß § 57 KomHKV Bbg und weitergehend aus den Zuordnungsvorschriften zum Kontenrahmen. Auch Kassenkredite sind als Verbindlichkeiten auszuweisen.

## **15 Passive Rechnungsabgrenzungsposten**

Auszuweisen sind unter dieser Bilanzposition Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Auf *Ziffer 4.5* BewertL Bbg wird verwiesen.

## Anlage 1

**Aktuelle Bodenrichtwerte****Gemeinde Bersteland –15–**

<b><i>Ortsteile &amp; Bodenrichtwertzone</i></b>	<b><i>BRW* €/m<sup>2</sup></i></b>	<b><i>10 % des BRW im planungsrechtlichen Innenbereich</i></b>	<b><i>Durchschnitt</i></b>
Freiwalde M	18	1,80 €	1,33 €/m <sup>2</sup>
Niewitz M	13	1,30 €	
Reichwalde M	9	0,90 €	

**Gemeinde Krausnick-Groß Wasserburg –16–**

<b><i>Ortsteile &amp; Bodenrichtwertzone</i></b>	<b><i>BRW* €/m<sup>2</sup></i></b>	<b><i>10 % des BRW im planungsrechtlichen Innenbereich</i></b>	<b><i>Durchschnitt</i></b>
Groß Wasserburg M	14	1,40 €	1,20 €/m <sup>2</sup>
Krausnick M	10	1,00 €	

**Gemeinde Unterspreewald –17–**

<b><i>Ortsteile &amp; Bodenrichtwertzone</i></b>	<b><i>BRW* €/m<sup>2</sup></i></b>	<b><i>10 % des BRW im planungsrechtlichen Innenbereich</i></b>	<b><i>Durchschnitt</i></b>
Leibsch M	12	1,20 €	1,63 €/m <sup>2</sup>
Neu Lübbenau M	17	1,70 €	
Neuendorf am See M	20	2,00 €	

Gemeinde Rietzneuendorf-Staakow –18–

<b>Ortsteile &amp; Bodenrichtwertzone</b>	<b>BRW* €/m<sup>2</sup></b>	<b>10 % des BRW im planungsrechtlichen Innenbereich</b>	<b>Durchschnitt</b>
Friedrichshof M	10	1,00 €	1,00 €/m <sup>2</sup>
Rietzneuendorf M	10	1,00 €	
Staakow M	10	1,00 €	

Gemeinde Schönwald –19–

<b>Ortsteile &amp; Bodenrichtwertzone</b>	<b>BRW* €/m<sup>2</sup></b>	<b>10 % des BRW im planungsrechtlichen Innenbereich</b>	<b>Durchschnitt</b>
Schönwalde M	15	1,50 €	1,10€/m <sup>2</sup>
Waldow M	7	0,70 €	

Gemeinde Schlepzig –47–

<b>Bodenrichtwertzone</b>	<b>BRW* €/m<sup>2</sup></b>	<b>10 % des BRW im planungsrechtlichen Innenbereich</b>	<b>Durchschnitt</b>
Schlepzig M	18	1,80 €	1,80 €/m <sup>2</sup>

Der Bodenrichtwert setzt eine ortsübliche Erschließung voraus. Er unterstellt Erschließungsbeitragsfreiheit nach § 127 Baugesetzbuch (BauGB).

Bodenrichtwerte für:

- Acker: 0,20 €/m<sup>2</sup>
- Forst: 0,17 €/m<sup>2</sup>
- Grünland: 0,18 €/m<sup>2</sup>
- Unland/Ödland/Brachland: 0,16 €/m<sup>2</sup>

---

Verwendete Abkürzungen: M= gemischte Baufläche; BRW= Bodenrichtwert

## Anlage 2

**Bewertung von Grund und Boden mit Grunddienstbarkeiten**

Gruppe	Ausmaß der Nutzungseinschränkung	Abschlag in %
1	Unterirdische Leitungen Wegerecht am Rande des Grundstückes, nimmt unter 15 % des Grundstückes ein Keine Einschränkungen der baulichen Nutzbarkeit Keine wesentliche Immission (Lärm, Abgase, Staub u.a.)	5
2	Wegerechte am Rande des Grundstückes, nimmt mehr als 15 % des Grundstückes ein Teilweise Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit Keine wesentliche Immission	15
3	Wegerechte im zentralen Bereich des Grundstückes Starke Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit Störende Immissionen	30
4	Wegerecht im zentralen Bereich des Grundstückes Kaum bauliche Nutzbarkeit Erhebliche störende Immissionen	90

## Anlage 3

**Straßentypen / Baukostenklassen**

	A Anliegerstraße	B Ortsverbindungsstraße	C Wirtschafts- wege/Waldwege/ Feldwege	D Gehwege/ Radwege
1	Einfach befestigte ungeschotterte Fahrbahn	Einfach befestigte ungeschotterte Fahrbahn	Einfach befestigte ungeschotterte Fahrbahn	Einfach befestigte ungeschotterte Fahrbahn
2	Einfach befestigte Fahrbahn, tw. geschottert	Einfach befestigte Fahrbahn, tw. Geschottert	Einfach befestigte Fahrbahn, tw. Geschottert	Einfach befestigte Fahrbahn, tw. Geschottert
3	Wassergebundene Decke, ausgebaut	Wassergebundene Decke ausgebaut	Wassergebundene Decke ausgebaut	Wassergebundene Decke ausgebaut
4		Fahrspuren Asphalt/ Wegedecke	Fahrspuren Asphalt/ Wegedecke	
5	Asphalt einfach	Asphalt einfach		Asphalt einfach
6	Asphalt schwerer Unterbau	Asphalt schwerer Unterbau		
7	Asphalt mit Unterbau, Einfassung, Entwässerung			
8	Betonpflaster m. Unterbau, Einfassung			
9	Betonpflaster m. Unterbau, Einfassung, Entwässerung			
10				Betonpflaster Gehweg
11	Kopfsteinpflaster/ Großpflaster			
12	Kleinsteinpflaster	Kleinsteinpflaster		Kleinsteinpflaster
13	Betondecke	Betondecke		
14				Plattenbelag

Qualitätsstufe	Beurteilungen
1	Neubau
2	Ohne Schäden
3	Geringe Schäden
4	Mittlere Schäden
5	Große Schäden
6	Sehr große Schäden

## Anlage 4

**Brückenbauwerke**

Baustoffe/ Spannweite	Stein €/m <sup>2</sup>	Beton €/m <sup>2</sup>	Stahlbeton €/m <sup>2</sup>	Spannbeton €/m <sup>2</sup>	Stahl €/m <sup>2</sup>	Stahlverband €/m <sup>2</sup>
< 10 m	7.000,-	3.500,-	3.000,-	3.000,-	1.600,-	3.000,-
> 10 m bis < 50m	4.500,-	2.000,-	2.200,-	2.200,-	2.200,-	2.500,-
> 50 m bis >100 m	4.000,-	/	/	1.650,-	1.950,-	1.650,-
> 100 m	/	/	/	1.530,-	1.650,-	1.350,-