

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Dassow	Vorlage-Nr:	VO/2/0048/2015 - Fachbereich II	
	Status:	öffentlich	
	Sachbearbeiter:	M.Hafemeister	
	Datum:	17.02.2015	
	Telefon:	038828/330-120	
	E-Mail:	m.hafemeister@schoenberger-land.de	
Bestätigung der Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinie			
Beratungsfolge Stadtvertretung Dassow	Abstimmung:		
	Ja	Nein	Enth.

Sachverhalt:

Mit Einführung des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen ist es erforderlich, für die Bewertung der Vermögensgegenstände, der Sonderposten, der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten und der Rechnungsabgrenzungsposten die dafür geltenden Regeln durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow beschließen zu lassen. Dies erfolgt durch die vorgelegte Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinie.

Die Bewertungsrichtlinie enthält Regelungen zur Erfassung für die Eröffnungsbilanz sowie für die Folgebewertungen für künftige Haushaltsjahre.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow beschließt die in der Anlage beigefügte Richtlinie zur Bewertung des kommunalen Vermögens und der kommunalen Verbindlichkeiten des Amtes Schönberger Land und der amtsangehörigen Städten und Gemeinden im Stand vom 01.01.2008.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage:

Bewertungsrichtlinie

M.Hafemeister
SB

M.Hafemeister
FBL

F.Lehmann
LVB

**Richtlinie zur Bewertung
des kommunalen Vermögens
und der kommunalen Verbindlichkeiten
des Amtes Schönberger Land
und der amtsangehörigen
Städte und Gemeinden**

(Bewertungsrichtlinie – BewertR)

Übersicht

1 Vorbemerkungen.....	5
2 Allgemeine Grundsätze.....	5
2.1 Rechtliche Grundlagen	5
2.2 Arbeitsverteilungsplan zur Vermögenserfassung und Bewertung	6
2.3 Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung	7
3 Allgemeine Vorschriften für Inventur, Bewertung und Bilanzierung	8
3.1 Inventur	8
3.2 Vermögensübersicht/Bilanz	8
3.3 Bewertungsverfahren.....	8
3.4 Bewertungsgrundsätze.....	9
4 Spezielle Erfassungs- und Bewertungsvorschriften.....	10
4.1 Erfassung und Bewertung von immateriellen Vermögensgegenständen.....	10
4.2 Grundvermögen	11
4.3 Gebäude	19
4.4 Infrastrukturvermögen	23
4.5 Kulturdenkmäler, historische Bauten.....	33
4.6 Abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	34
4.7 Pflanzen und Tiere.....	36
4.8 Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	36
4.9 Finanzanlagen.....	37
4.10 Umlaufvermögen.....	39
4.11 Aktive Rechnungsabgrenzung	43
4.12 Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	43
4.13 Rücklagen (Eigenkapital)	44
4.14 Sonderposten	44
4.15 Rückstellungen	45
4.16 Verbindlichkeiten	49
4.17 Passive Rechnungsabgrenzung.....	50
5 Schlussvorschriften.....	51
5.1 Aufbewahrung von Unterlagen.....	51
5.2 Inkrafttreten	51
Anlagen

1 Vorbemerkungen

Ein Hauptbestandteil des reformierten kommunalen Haushalts-, Kassen- und Rechnungswesens ist die kommunale Bilanz. Zur Erstellung der Eröffnungsbilanz ist eine vollständige Erfassung und Bewertung des Vermögens und der Verbindlichkeiten erforderlich. Die flächendeckende Bewertung und in Folge auch die Berücksichtigung von Abschreibungen soll insbesondere dazu dienen, die in der Stadt/Gemeinde vorhandenen Ressourcen und deren Verbrauch zu dokumentieren (Ressourcenverbrauchskonzept). Sie entspricht damit einem Kerngedanken des reformierten Rechnungswesens und unterscheidet sich wesentlich von dem derzeitigen kameralen System, welches lediglich Zahlungsströme abbildet. Durch das Ressourcenverbrauchskonzept wird zugleich mehr Transparenz hinsichtlich der Bedeutung und der Auswirkungen finanzrelevanter Entscheidungen der Gemeindevertretungen erreicht.

Aufgrund der verpflichtenden Umstellung der Buchführung von der kameralen auf die doppelte Buchführung (Doppik) spätestens ab dem Haushaltsjahr 2012 (Artikel 1 § 1 des Gesetzes zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts) wurde für das Amt Schönberger Land und die amtsangehörigen Städte und Gemeinden als Datum für die Vorlage der ersten doppischen Bilanz (Eröffnungsbilanz) der 01.01.2012 festgelegt.

2 Allgemeine Grundsätze

2.1 Rechtliche Grundlagen

- (1) Die Bewertung des kommunalen Vermögens erfolgt auf der Grundlage der Regelwerke des Neuen kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens (NKHR-MV). Dieses umfasst
 - das Gesetz zur Reform des Gemeindehaushaltsrechtes vom 14.12.2007
 - die Gemeindehaushaltsverordnung vom 25.02.2008 mit verbindlichen Mustern
 - die Gemeindekassenverordnung vom 25.02.2008
 - die Eigenbetriebsverordnung vom 25.02.2008 mit Muster.

- (2) Weiterhin werden über Verwaltungsvorschriften folgende Bestandteile verbindlich vorgegeben:
 - Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens mit einer landeseinheitlichen Abschreibungstabelle einschließlich des Leitfadens zur Erfassung und Bewertung des Infrastrukturvermögens für die Eröffnungsbilanz und Leitfaden und die bilanzielle Behandlung des städtebaulichen Sondervermögens im NKHR-MV
 - Überleitungsregelungen zur Überleitung vom kameralen zum doppischen Haushalts- und Rechnungswesen
 - Landeseinheitlicher Kontenrahmenplan
 - Landeseinheitlicher Produktrahmenplan

- (3) Gesetzliche Veränderungen, Ergänzungen, Verordnungen und Erlasse sind entsprechend zu verfolgen und zu beachten. Aktualisierungen des Regelwerks sind bis zum Abschluss der Eröffnungsbilanz einzuarbeiten. Abweichungen vom Regelwerk sind grundsätzlich nicht zulässig.

2.2 Arbeitsverteilungsplan zur Vermögenserfassung und Bewertung

2.2.1 Zusammenarbeit aller Fachbereiche mit dem Fachbereich II

Die Erstellung der Eröffnungsbilanzen obliegt dem Fachbereich (FB) II. Dieser koordiniert alle Vorgänge zur Erfassung und Bewertung, die in den jeweiligen Fachbereichen durch diese eigenständig durchgeführt werden. Die Fachbereiche ihrerseits machen sich mit den nach GemHVO-D. und NKHR-MV anzuwendenden Regelungen in der Bewertung der Vermögensgegenstände ihres Zuständigkeitsbereichs vertraut und legen eine einheitliche Vorgehensweise fest. Die Ausübung von Wahlrechten zur Erfassung und Bewertung ist mit dem FB II abzustimmen, ebenso Festlegungen, die bei der Bewertung aufgrund fehlender Regelungen getroffen werden. Der FB II steht den anderen Fachbereichen jederzeit als Ansprechpartner in Erfassungs- und Bewertungsfragen zur Verfügung.

2.2.2 Erfassung und Bewertung des Sachanlagevermögens

Die einzelnen Bestandteile des Sachanlagevermögens werden aufgrund der erforderlichen Fachkompetenzen von den zugehörigen Fachbereichen/Ämtern erfasst und bewertet. Hierzu ist jeweils eine Dokumentation zu verfassen, die sowohl die Einzelbewertungen der Vermögensgegenstände enthält als auch alle die Bewertung begründenden Unterlagen und Hinweise. Hierdurch wird gewährleistet, dass sich die Ergebnisse einem fachkundigen Dritten rasch erschließen. Dokumentation und Einzelbewertungen sind vom jeweiligen Fachamt endzuzeichnen.

2.2.2.1 Erfassung und Bewertung des unbeweglichen Sachanlagevermögens

Die Erfassung und Bewertung des unbeweglichen Sachanlagevermögens erfolgt i. d. R. durch die sachlich zuständigen Fachbereiche in enger Zusammenarbeit mit dem Fachbereich II Anlagenbuchhaltung (ehemals „Projektteam Doppik“) wie folgt:

Vermögensbestandteil	Zuständiger Fachbereich
Immaterielle Vermögensgegenstände	FB I Zentrale Dienste in Zusammenarbeit mit FB II Anlagenbuchhaltung
Grundstücke (bebaut und unbebaut – nur Grund und Boden)	FB IV Liegenschaften
Gebäude (und zugehörige Außenanlagen der bebauten Grundstücke)	FB III Bauverwaltung
Infrastrukturvermögen (Kontengruppe 04) <u>inkl.</u> <ul style="list-style-type: none">• straßenbegleitendes Infrastrukturvermögen• Straßenbegleitgrün (Alleebäume etc.)• Stadtmobiliar (Sitzbänke, Papierkörbe etc.)• Vorflutleitungen (verrohrte Gräben und Schächte, unterhalten von den Wasser- und Bodenverbänden; Kontenart 049)	FB III Bauverwaltung in Zusammenarbeit mit dem Zweckverband Grevesmühlen
Kunstgegenstände, Denkmäler, historische Bauten	FB III Bauverwaltung
Aufwuchs und Außenanlagen auf unbebauten Grundstücken <ul style="list-style-type: none">• Parkanlagen, Friedhöfe, Sportflächen und Spielplätze	FB III Bauverwaltung
<ul style="list-style-type: none">• Gartenland, Wasserflächen, Wasserläufe, Ackerland, Grünland, Wald und Forst, bebaubare Grundstücke (soweit von wirtschaftlicher Bedeutung oder Bewertung durch das Regelwerk NKHR-MV vorgegeben)	FB IV Liegenschaften
Sonderposten des Sachanlagevermögens	FB II Anlagenbuchhaltung in Zusammenarbeit mit den betreffenden FB

2.2.2.2 Erfassung und Bewertung des beweglichen Sachanlagevermögens

Die Erfassung und Bewertung der abnutzbaren beweglichen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (i. d. R. Kontengruppen 07 und 08; nicht: Stadtmobiliar, Denkmäler) obliegt dem jeweils produktverantwortlichen Fachbereich.

Für die Ersterfassung des beweglichen Sachanlagevermögens sind durch die Fachbereichsleiter, Produktverantwortlichen und Anordnungsbefugten zunächst alle Standorte zu ermitteln, an denen sich – innerhalb des Zuständigkeitsbereichs des jeweiligen FB – bewegliches Vermögen im Eigentum des Amtes/der Städte/der Gemeinden befindet. Die Standortliste ist dem FB II Anlagenbuchhaltung zugänglich zu machen, der diese anhand des Belegarchivs prüft und ggfls. ergänzt.

Im nächsten Schritt ist an jedem Standort eine Inventur durchzuführen. Die Aufnahmeleitung obliegt hierbei (gemäß 2.1.3 der Inventurrichtlinie des Amtes Schönberger Land) dem jeweiligen Leiter einer Einrichtung, dem zuständigen Fachbereichsleiter oder einem entsprechenden Stellvertreter. Sie sind für die ordnungsgemäße Durchführung der Inventur, d. h. auch deren Koordination und Überwachung, zuständig. Die Durchführung der Inventur erfolgt in enger Zusammenarbeit mit dem FB II Anlagenbuchhaltung (ehemals „Projektteam Doppik“).

Die Bewertung des beweglichen Sachanlagevermögens obliegt dem FB II Anlagenbuchhaltung.

2.2.3 Erfassung und Bewertung der Vermögensgegenstände der Kontenklassen 1 bis 3

Die Erfassung und Bewertung der Vermögensgegenstände der Kontenklassen 1 bis 3 obliegt dem FB II Kämmerer/Anlagenbuchhaltung (1: Finanzanlagen, Umlaufvermögen, Aktive latente Steuern und aktive Rechnungsabgrenzung; 2: Eigenkapital, Sonderposten, Rückstellungen und Passive latente Steuern; 3: Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung).

2.3 Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

Die Buchführung soll so beschaffen sein, dass sie einem sachverständigen Dritten in angemessener Zeit einen Überblick über die Geschäftsvorfälle und die Lage des Unternehmens bzw. der Kommune gibt. Dies erfordert allgemein anerkannte und sachgerechte Normen. So haben sich Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung (GoB) entwickelt, die sich zum Teil in gesetzlichen Vorschriften, z. B. des HGB, wiederfinden oder auf Rechtsprechung, Verkehrsauffassung und Gewohnheitsrecht zurückzuführen sind. Es handelt sich insgesamt um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der eine Veränderung und Anpassung an die Fortentwicklung des Wirtschaftslebens möglich macht. So wurden die GoB im Laufe der Zeit z. B. um die Grundsätze ordnungsmäßiger datenverarbeitungsgestützter Buchführungssysteme (GoBS) erweitert.

Die wesentlichen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung für die Bilanzierung (d. h. Ausweis in der Vermögensrechnung) und Bewertung sind in dem vom Innenministerium herausgegebenen Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens unter Nr. 2 dargestellt und erläutert.

3 Allgemeine Vorschriften für Inventur, Bewertung und Bilanzierung

3.1 Inventur

Die Inventur ist die körperliche (mengenmäßige) und wertmäßige Bestandsaufnahme aller Vermögensteile und Schulden einer Kommune zu einem bestimmten Zeitpunkt. Die durch die Inventur ermittelten Bestände werden in einem besonderen Verzeichnis zusammengestellt: Inventar oder Bestandsverzeichnis. Die Bilanz ist eine Kurzfassung des Inventars in Kontenform (Gegenüberstellung von Aktiva = Vermögen und Passiva = Eigen- und Fremdkapital). Mit der Ermittlung der Bilanzwerte ist die Inventur abgeschlossen. Die sich buchmäßig aus der laufenden Buchführung ergebenden Werte werden mit den Inventurwerten abgeglichen.

Grundlage für die Durchführung der Inventur und die Aufstellung des Inventars ist die Inventurrichtlinie des Amtes Schönberger Land sowie der amtsangehörigen Städte und Gemeinden. Die Inventurrichtlinie stellt sicher, dass das Vermögen und die Schulden ordnungsgemäß erfasst, einheitlich im Inventar abgebildet und nach gleichen Kriterien bewertet werden. Die Richtlinie gilt für alle Fachbereiche und Einrichtungen des Amtes Schönberger Land und der amtsangehörigen Städte und Gemeinden.

Zu berücksichtigen sind ebenfalls die §§ 30 und 31 der GemHVO-Doppik.

3.2 Vermögensübersicht/Bilanz

- (1) Vorgaben zur Bilanz, den Wertansätzen, dem Inhalt des Anhangs, den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen, den besonderen Bilanzposten, zu Bilanzierungsverboten, zu BgA (Betriebe gewerblicher Art) und zur Gliederung der Bilanz sind in den §§ 5 und 6 des Kommunal-Doppik-Einführungsgesetzes sowie in den §§ 32, 33, 37, 40, 41 und 47 der GemHVO-Doppik geregelt.
- (2) Weitergehende Regelungen sind dem Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens unter Punkt 5 zu entnehmen.

3.3 Bewertungsverfahren

Zu den Bewertungsverfahren gehören

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren.

Bewertungsvereinfachungsverfahren sind:

- die Gruppenbewertung gemäß § 31 Abs. 10 GemHVO-D. i. V. m. Kapitel 6.4.1 Leitfaden: Gleichartige Vermögensgegenstände des Vorratsvermögens sowie andere gleichartige oder annähernd gleichwertige bewegliche Vermögensgegenstände, Sonderposten, Rückstellungen und Verbindlichkeiten können jeweils zu einer Gruppe zusammengefasst und mit dem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden; allerdings dürfen nur Vermögensgegenstände mit geringen Wertunterschieden (bis zu 20 %) zu einer Gruppe zusammengefasst werden.
- das Festwertverfahren
- das Verbrauchsfolgeverfahren

Die Bewertungsverfahren und Bewertungsvereinfachungsverfahren werden im Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens unter Punkt 6 näher erläutert.

3.4 Bewertungsgrundsätze

(1) Grundsatz: Bewertung nach Anschaffungs- oder Herstellungskosten (AHK)

Die Bewertung erfolgt mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Vermögensgegenstände sind höchstens mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen (hier: planmäßige Abschreibungen = Absetzungen für Abnutzung), anzusetzen. Forderungen sind mit dem Nominalwert, Verbindlichkeiten mit dem Rückzahlungsbetrag anzusetzen.

(2) Ansatz mit einem niedrigeren beizulegenden Wert (Zeitwert) bei voraussichtlicher dauernder Wertminderung

Ohne Rücksicht darauf, ob ihre Nutzung zeitlich begrenzt ist, sind bei Vermögensgegenständen des Anlagevermögens im Falle einer voraussichtlich dauernden Wertminderung außerplanmäßige Abschreibungen vorzunehmen, um die Vermögensgegenstände mit dem niedrigeren Wert (Zeitwert) anzusetzen, der ihnen am Abschlussstichtag beizulegen ist. Bei Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens sind Abschreibungen vorzunehmen, um diese mit einem niedrigeren Wert anzusetzen, der sich aus einem Börsen- oder Marktpreis am Abschlussstichtag ergibt. Ist ein Börsen- oder Marktpreis nicht festzustellen und übersteigen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten den Wert, der den Vermögensgegenständen beizulegen ist, so ist auf diesen Wert abzuschreiben. Stellt sich in einem späteren Jahr heraus, dass die Gründe für die Abschreibung nicht mehr bestehen, ist der Betrag dieser Abschreibung im Umfang der Werterhöhung ggf. unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, zuzuschreiben.

(3) Ersatzwert – vor dem 1. Juli 1990

Für Vermögensgegenstände, die schon vor dem 1. Juli 1990 zum kommunalen Vermögen gehört haben, ist immer der Ersatzwert zu berechnen, da Berechnungsgrößen aus der Zeit vor dem Stichtag keine Relevanz mehr besitzen.

(4) Ersatzwert oder AHK – 1. Juli 1990 bis 01.01.2008

Für Vermögensgegenstände, die ab dem 01. Juli 1990 und vor dem 01.01.2008 angeschafft oder hergestellt worden sind, ist ein Ersatzwert auf der Grundlage geschätzter historischer Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu bestimmen, wenn die tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht oder nicht mit einem vertretbaren Zeitaufwand ermittelt werden können. Es besteht kein Wahlrecht; können AHK mit einem vertretbaren Zeitaufwand ermittelt werden, sind diese zwingend anzusetzen.

(5) AHK zwingend – ab dem 01.01.2008

Bei Vermögensgegenständen, die ab dem 01.01.2008 angeschafft oder hergestellt wurden, sind immer die AHK zugrunde zu legen.

4 Spezielle Erfassungs- und Bewertungsvorschriften

4.1 Erfassung und Bewertung von immateriellen Vermögensgegenständen

Immaterielle Vermögensgegenstände sind unbewegliche Vermögensgegenstände. Sie werden mit der Beleginventur erfasst.

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um solche, die nicht körperlich fassbar sind, z. B. Rechte wie Konzessionen, Lizenzen und andere Nutzungsrechte, Schutzrechte, Rezepturen, Erfindungen und anderes wirtschaftlich nutzbares Knowhow, sowie EDV-Software.

Geleistete Zuwendungen an Dritte stellen eine unentgeltliche Vermögensübertragung dar. Sie werden als immaterielle Vermögensgegenstände/investive Auszahlung dargestellt und über die Dauer der Zweckbindung beschrieben. Als Bedingung muss im Zuwendungsbescheid die Zuwendungsmaßnahme konkret benannt und ein normales Mitnutzungsrecht definiert sein.

Investitionskostenzuschüsse (Zuwendungen an Dritte) sind investive Auszahlungen für konkrete Investitionsmaßnahmen, die an eine mehrjährige Zweckbindung über die maximale Nutzungsdauer gekoppelt sind. Sie werden über die wirtschaftliche Nutzungsdauer beschrieben.

Auf den Ausweis von Zuwendungen an Dritte (z. B. geleistete Investitionszuschüsse), die vor dem Stichtag der Eröffnungsbilanz geleistet und bereits finanziert wurden, wird aus Vereinfachungsgründen in der Eröffnungsbilanz verzichtet.

Soweit keine investive Förderung einer Investitionsmaßnahme vorliegt, die Maßnahme nicht konkret bestimmt wurde, kein Mitbenutzungsrecht eingeräumt wurde oder keine mehrjährige Zweckbindung vereinbart wurde, handelt es sich um einen konsumtiven Zuschuss an Dritte, welcher nicht aktiviert werden darf (§ 37 (1) GemHVO-Doppik).

Computerprogramme, die keine Befehlsstruktur enthalten, sondern nur Bestände von Daten, die allgemein bekannt und jedermann zugänglich sind, und Trivialprogramme (AK ≤ 410 Euro) werden wie selbständige, abnutzbare und bewegliche Vermögensgegenstände behandelt.

Bei Software führen laufende Updates und Wartung zu sofortigem Aufwand. Bei umfangreichen Updates ist zu prüfen, ob es sich ggf. um einen neuen Vermögensgegenstand („unechtes“ Update) handelt oder nachträglich Herstellungskosten unter den Gesichtspunkten der Erweiterung oder der wesentlichen Verbesserung vorliegen, weil das Update neue, nicht unwesentliche Funktionen oder Zusatzprogramme enthält. Bei bereits voll beschriebener Software wird bei Erweiterungen durch Upgrades oder zusätzliche Module die Erweiterung im Jahr der Anschaffung bei dem jeweiligen Vermögensgegenstand nachaktiviert und im selben Jahr komplett beschrieben.

Systemsoftware gehört zur Hardware (Betriebs- und Geschäftsausstattung), wenn Hardware und Software zusammen beschafft wurden. Alle Module einer Standardsoftware (z. B. Finanzsoftware) sind zusammenzufassen.

Sobald der betriebsbereite Zustand hergestellt wurde, ist Software zu den Anschaffungs-/Herstellungskosten zu aktivieren. Zu den AHK gehören (nach der Kaufentscheidung anfallende) Anschaffungskosten/Lizenzgebühren, Implementierungskosten (z. B. für Datenkonvertierung), nachträgliche Anschaffungskosten (Erweiterung der Module, User-Erweiterung) und Herstellungskosten. Abzusetzen sind Preisminderungen (Rabatt, Skonto).

Immaterielle Vermögensgegenstände, die unentgeltlich erworben oder selbst hergestellt wurden, sind nicht zu aktivieren. Dies gilt auch für originäre Rechte der Kommunen (z. B. das Recht der Konzessions-

vergabe). Diese finden im Ergebnisplan Berücksichtigung. Schenkungen immaterieller Vermögensgegenstände werden als Inventar erfasst, jedoch nicht bewertet.

Im Übrigen finden die unter 7.2.1 sowie Anlage 8 Nr. 1 des Leitfadens zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens dokumentierten Regelungen Anwendung.

4.2 Grundvermögen

4.2.1 Grund und Boden – Begriffsklärungen

(1) Beim Grundvermögen wird wie folgt differenziert:

- unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte (Kontengruppe 02)
- bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte (Kontengruppe 03)
- Infrastrukturvermögen (Kontengruppe 04).

Grundstücke, für die per Beschluss der Gemeindevertretung Verkaufsabsicht besteht, werden im Umlaufvermögen ausgewiesen (Kontengruppe 14).

(2) Der Grundstücksbegriff im NKHR-MV stellt auf die wirtschaftliche Einheit (einheitlicher Nutzungs- und Funktionszusammenhang) ab, sodass mehrere Flurstücke, aber auch nur Teile davon ein Grundstück im Sinne des NKHR-MV bilden können. Grund und Boden und Gebäude sind unterschiedliche Anlagegüter, bilden aber eine wirtschaftliche Einheit. Unter der jeweiligen Bilanzposition wird der Grund und Boden als nicht abnutzbarer Vermögensgegenstand gesondert von den Außenanlagen, Aufbauten, Gebäuden usw. erfasst.

(3) unbebaute Grundstücke

Unbebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden. Die Benutzbarkeit beginnt im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit. Befinden sich auf dem Grundstück Gebäude, deren Zweckbestimmung und Wert gegenüber der Zweckbestimmung und dem Wert des Grund und Bodens von untergeordneter Bedeutung sind, so gilt das Grundstück als unbebaut. Als unbebautes Grundstück gilt auch ein Grundstück, auf dem infolge der Zerstörung oder des Verfalls der Gebäude auf die Dauer nutzbarer Raum nicht mehr vorhanden ist (vgl. § 72 Bewertungsgesetz, BewG).

(4) baureife Grundstücke

Baureife Grundstücke sind unbebaute Grundstücke, wenn sie in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt sind, ihre sofortige Bebauung möglich ist und die Bebauung innerhalb des Plangebiets in benachbarten Bereichen begonnen hat oder schon durchgeführt ist. Zu den baureifen Grundstücken gehören nicht Grundstücke, die für den Gemeinbedarf vorgesehen sind (vgl. § 73 BewG).

(5) bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich benutzbare Gebäude befinden (vgl. § 74 BewG). Gebäude ist ein Bauwerk, das von Menschen betreten werden kann und geeignet oder bestimmt ist, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Objekten zu dienen.

4.2.2 Erfassung von Grund und Boden

(1) Grundlegende Hinweise und Vorgaben zur Erfassung von Grund und Boden liefern die Wertermittlungsrichtlinien 2002 (WertR 2002), herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen (Bestandteil des Anhangs zum *Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens* inkl. der Ergänzung bzgl. der *Erfassung und Bewertung des Infrastrukturvermögens für die Eröffnungsbilanz*). Für die Ermittlung von Ersatzwerten im Rahmen der Erstellung der Eröffnungsbilanzen ist grundsätzlich die Wertermittlungsrichtlinie 2002 anzuwenden und nicht

auf eine neuere Fassung abzustellen, damit eine einheitliche Bewertung im gesamten Umstellungszeitraum sichergestellt ist.

- (2) Der Grund und Boden wird unter der jeweiligen Bilanzposition als nicht abnutzbarer Vermögensgegenstand gesondert von den Außenanlagen, Aufbauten, Gebäuden usw. erfasst.
- (3) Die Gemeinde hat grundsätzlich die Grundstücke zu bilanzieren, deren rechtliche Eigentümerin sie ist. Rechtlicher Eigentümer eines Grundstücks ist derjenige, der im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Laufende Restitutions-, Vermögens- oder Auflassungsverfahren sind jedoch zu berücksichtigen. Den Grundsätzen der Bilanzführung entsprechend, insbesondere dem Vorsichtsprinzip, sind diese Grundstücke nur in die Bilanz aufzunehmen, wenn hinreichend sicher ist, dass die Kommune Eigentümer des Grundstücks wird bzw. bleibt. Eine Bewertung ist für diese Grundstücke indes in jedem Falle durchzuführen und zu dokumentieren, aus welchem Grunde die Aufnahme in die Bilanz erfolgte oder nicht.
- (4) Darüber hinaus sind auch Grundstücke zu erfassen, die im wirtschaftlichen Eigentum der Gemeinde stehen. Wirtschaftlicher Eigentümer ist derjenige, der die tatsächliche Sachherrschaft über einen Vermögensgegenstand in einer Weise ausübt, dass dadurch ein Dritter, z. B. der Eigentümer nach bürgerlichem Recht, wirtschaftlich auf Dauer von der Einwirkung ausgeschlossen ist (§ 39 Abs. 2 Nr. 1 AO). Die tatsächliche Sachherrschaft über den Vermögensgegenstand hat in der Regel derjenige, bei dem Besitz, Gefahr, Nutzen und Lasten der Sache liegen. Wirtschaftliches Eigentum liegt vor, wenn der zivilrechtliche Eigentümer keinen oder einen praktisch bedeutungslosen Herausgabeanspruch gegenüber dem wirtschaftlichen Eigentümer hat oder wenn er den Vermögensgegenstand an diesen herauszugeben verpflichtet ist. Der Ausschluss des zivilrechtlichen Eigentümers von der Sachherrschaft muss dabei für die gewöhnliche Nutzungsdauer des betreffenden Vermögensgegenstandes gegeben sein. Entscheidend ist das Gesamtbild der Verhältnisse. Weitgehende Verfügungsmöglichkeiten allein begründen aber noch kein wirtschaftliches Eigentum. Häufig ist der wirtschaftliche Eigentümer gleichzeitig auch der zivilrechtliche Eigentümer. Wirtschaftliches und juristisches Eigentum können u. a. bei folgenden Rechtsverhältnissen auseinanderfallen:
 - Bauten auf Grundstücken Dritter
 - Leasing
 - Kommissionsgeschäfte
 - Treuhandverhältnisse
 - Factoring (Veräußerung von Forderungen).
- (5) Grundstücke bestehen aus dem Grund und Boden, den Gebäuden und den sonstigen Bestandteilen. Jedes Flurstück (Grund und Boden) stellt einen einheitlichen Vermögensgegenstand dar, der grundsätzlich nicht nach möglichen unterschiedlichen Nutzungen aufgeteilt werden kann. Darüber hinaus ist jedes Bauwerk (Gebäude oder sonstiger Bestandteil) als einheitlicher Vermögensgegenstand anzusehen, der ebenfalls grundsätzlich nicht aufgeteilt wird. Von diesem Grundsatz ausgenommen sind das Sondereigentum (Wohnungseigentum und Teileigentum), das Gemeinschaftseigentum und Gebäude mit anteiliger Nutzung durch Betriebe gewerblicher Art außerhalb des Kernhaushaltes.

Mehrere Grundstücke (Grund und Boden), die in einem einheitlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhang stehen, sind getrennt zu erfassen und zu bewerten, da jedes Grundstück für sich die Voraussetzungen erfüllt, die für die Annahme eines Vermögensgegenstandes erforderlich sind.

Grundstücke (Grund und Boden) mit unterschiedlichen Nutzungen sind ebenfalls nur als ein Vermögensgegenstand auszuweisen. Sie können in der Bilanz nur einer Bilanzposition/Vermögensart (unbebaute, bebaute Grundstücke oder Infrastrukturvermögen) zugeordnet werden. Die Zuordnung bestimmt sich nach der überwiegenden Nutzung des Grundstücks oder nach der wirtschaftlichen Bedeutung. Unabhängig davon hat die Bewertung im Zusammenhang mit der Erstellung der Eröffnungsbilanz getrennt nach den Nutzungseinheiten zu erfolgen.

Es ist von der tatsächlichen Nutzung auszugehen. Die Angaben zur Nutzungsart nach dem Allgemeinen Liegenschaftsbuch (ALB) und der Allgemeine Liegenschaftskarte (ALK) sind zu überprüfen, sie geben nicht immer den letzten Stand wieder.

Die unterschiedlichen Nutzungen sollten in der Anlagenbestandsliste/dem Anlagennachweis vermerkt werden. Darüber hinaus sollte sichergestellt werden, dass Auswertungen nach den einzelnen Nutzungsarten vorgenommen werden können. Dies ist insbesondere erforderlich, wenn im Kernhaushalt steuerpflichtige Betriebe gewerblicher Art enthalten sind, da für steuerliche Zwecke dem Betrieb gewerblicher Art der von ihm genutzte Grundstücksteil als Wirtschaftsgut zuzuordnen ist. Wird ein im Kernhaushalt ausgewiesenes Grundstück teilweise von einem steuerpflichtigen Sondervermögen genutzt, dann ist der Grundstücksteil, der vom Sondervermögen genutzt wird, in dessen Steuerbilanz auszuweisen. Weist das Sondervermögen diesen Grundstücksteil auch in seiner Handelsbilanz aus, um Abweichungen von Handels- und Steuerbilanz zu vermeiden, dann ist im Kernhaushalt nur noch das Restgrundstück auszuweisen.

Alle gesetzlichen oder vertraglichen Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung, Verfügbarkeit oder Verwertung der in der Bilanz ausgewiesenen Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte sowie der Gebäude und anderen Bauten sind unabhängig davon, ob sie zu einer Wertminderung geführt haben, im Anhang zur Bilanz (Sonstige Angaben) anzugeben und zu erläutern.

(6) Grund und Boden des Infrastrukturvermögen

Der Grund und Boden des Infrastrukturvermögens wird als nicht abnutzbarer Vermögensgegenstand gesondert von den Aufbauten, Einrichtungen und Anlagen usw. erfasst und bewertet. Kleinste Einheit ist das Grundstück. Es wird dem Infrastrukturvermögen zugeordnet, wenn dies der überwiegenden Nutzung entspricht oder es nach der wirtschaftlichen Bedeutung geboten ist.

Sofern die Gemeinde im Straßenbereich Grundstücke nutzt, für die kein Grundbuchblatt angelegt ist, kann sie die Anlage eines Grundbuchblatts beim Grundbuchamt beantragen und sich als Eigentümerin eintragen lassen.

Sofern von einem Straßenbaulastträger einer klassifizierten Straße eine Straße auf die Gemeinde abgestuft wurde, ist der entsprechende Grund und Boden, der sich im Eigentum des Rechtsvorgängers befunden hat, mit auf die Gemeinde übergegangen. Die Gemeinde ist nach herrschender Meinung wirtschaftliche Eigentümerin dieser Grundstücke. Sie kann die unentgeltliche Übertragung dieser Grundstücke verlangen. Eine davon abweichende Meinung geht davon aus, dass das rechtliche Eigentum an diesen Grundstücken übergegangen ist und die Gemeinde lediglich eine Berichtigung des Grundbuchs verlangen kann, durch die sie als Eigentümerin dieser Grundstücke im Grundbuch eingetragen wird. In beiden Fällen hat die Gemeinde diese Grundstücke zu bilanzieren.

Sofern der Gemeinde aufgrund einer Kreuzungsvereinbarung mit den Straßenbaulastträgern klassifizierter Straßen Grund und Boden übertragen werden soll und die Gemeinde noch nicht als rechtliche Eigentümerin dieser Grundstücke im Grundbuch eingetragen ist, hat sie dennoch diese Grundstücke als wirtschaftliches Eigentum zu bilanzieren. Sie kann die notarielle Übertragung dieser Grundstücke jeder Zeit unentgeltlich verlangen.

Falls die Gemeinde Straßenbaulastträgerin von Nebenanlagen klassifizierter Straßen innerorts ist, hat sie den entsprechenden Grund und Boden auch dann zu bilanzieren, wenn die Straßenbaulastträger rechtliche Eigentümer dieser Grundstücksteile sind und eine Teilungsvermessung und eine Umschreibung im Grundbuch noch nicht erfolgt ist. Sie ist als wirtschaftliche Eigentümerin dieser Grundstücke bzw. Grundstücksteile anzusehen.

Die Gemeinde erwirbt weder ein wirtschaftliches noch ein rechtliches Eigentum an dem privaten Grund und Boden, den sie mit ihrem Infrastrukturvermögen nutzt. Sie kann insoweit keine Bilanzierung vornehmen. Sie ist jedoch verpflichtet, diese Grundstücke zu ermitteln und eine entsprechende

Angabe im Anhang zu machen.

- (7) Sämtliche zu erfassende Grundstücke und Teilflächen (Flurstücke) werden anhand einer Excel-Tabelle oder über das vom Zweckverband Grevesmühlen betriebene Geoinformationssystem flexi-GIS mit dem Bewertungsprogramm Appext, Projekt „Ämter Grundvermögen“, erfasst und bewertet (Eigentumsverhältnisse gemäß ALB-Daten zum Stand 31.11.2011). Die begründenden Unterlagen sind der Excel-Tabelle bzw. der Appext-Exportliste beizufügen. Die Checkliste zur Grundstücksbewertung (Anlage 9 zum Leitfaden) findet keine Anwendung.

Die Archivierung der Erfassungs- und Bewertungsunterlagen hat so zu erfolgen, dass die wesentlichen Informationen mit der allgemeinen Liegenschaftsverwaltung kompatibel sind und Einzelinformationen separat auswertbar sind.

- (8) Grundstücke und ggf. deren Aufbauten oder Anlagen werden differenziert erfasst und bewertet. Bei Aufwuchs auf unbebauten Grundstücken ist in der Regel nur der Grund und Boden zu bewerten. Stellt der Aufwuchs eine selbständige Vermögensposition dar, ist dieser zusätzlich und gesondert zu bewerten (z. B. bewirtschaftete Forstflächen).

- (9) Anwendung von ALB und ALK

Die Größe der zu erfassenden und zu bewertenden Grundstücke ergibt sich aus den Angaben im ALB und in der ALK. Diese beiden Bezugsquellen weichen in ihren Aussagen zur Grundstücksgröße jedoch des Öfteren nicht nur geringfügig voneinander ab; zum Zeitpunkt der Aufstellung der Eröffnungsbilanz (01.01.2012) lässt sich diese Diskrepanz nicht auflösen. Es wird daher generell nach dem Grundsatz verfahren, dass die Bewertung von Grund und Boden generell auf Grundlage des ALB in Übereinstimmung mit dem Grundbuch erfolgt. Die Bewertung des Infrastrukturvermögens geschieht aus verfahrenstechnischen Gründen jedoch auf Grundlage der ALK (Grund und Boden des Infrastrukturvermögens nach den Größenangaben des ALB bewertet). Eine Übersicht der Abweichungen zwischen ALB und ALK kann der Grundstücksbewertung beigelegt werden.

4.2.3 Bewertung von Grund und Boden

- (1) Soweit die tatsächlichen Anschaffungskosten (AK) des Grund und Bodens bekannt sind, sind diese zwingend anzusetzen. Eine Zuschreibung beruhend auf einer zwischenzeitlichen Wertsteigerung ist unzulässig, Bewertungsobergrenze sind die Anschaffungskosten. Nur soweit Kosten entstehen, die den Grund und Boden einem höheren Nutzen zuführen, gelten diese als nachträgliche Anschaffungskosten (z. B. Ersterschließung) und sind entsprechend zu aktivieren.
- (2) Können die Anschaffungskosten nicht oder nicht mit einem vertretbaren Zeitaufwand ermittelt werden, ist bei der Ermittlung des Ersatzwertes zur Vereinfachung auf den Wertermittlungstichtag 01. Januar 2000 und nicht auf den Zeitpunkt der Anschaffung abzustellen. (Es wird davon ausgegangen, dass für Grund und Boden, der nach dem 31. Dezember 1999 angeschafft wurde, die tatsächlichen AK ermittelt werden können.) Bei der Bewertung wird der Zustand des Grundstückes zum 01. Januar 2000 zugrunde gelegt. Nachträgliche AK, die nach dem 31.12.1999 und bis zum Bewertungstichtag angefallen sind, erhöhen den Wert.

Der Ersatzwert tritt an die Stelle der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und stellt somit im Zeitpunkt der Eröffnungsbilanz die Bewertungsobergrenze dar.

- (3) Die Bewertung des Grund und Bodens orientiert sich grundsätzlich an der vorhandenen Nutzung. Ggf. vorhandene Nutzungs-, Verfügungs- oder Verwertungsbeschränkungen sind zu berücksichtigen. (z. B. Geh-, Leitungs- und Wegerechte u. Ä. Dabei sind grundsätzlich nur diejenigen Nutzungsrechte zu berücksichtigen, die im Grundbuch eingetragen sind. Sollten im Grundbuch Rechte – insbesondere Grundpfandrechte – eingetragen sein, die offenkundig keinem materiellen Wert mehr entsprechen (z. B. nicht gelöschte Grundpfandrechte), so sind diese vorrangig zur Löschung zu beantragen.

Kann dies nicht oder nicht rechtzeitig erfolgen, sind Ansätze zur Wertminderung gesondert zu berücksichtigen.

- (4) Grundstücke, die ab dem Eröffnungsbilanzstichtag erworben werden, sind mit den Anschaffungskosten zu bewerten.
- (5) Grund und Boden wird grundsätzlich nicht abgeschrieben. Ausnahmen (z. B. außerplanmäßige Abschreibung, Deponie) können zugelassen werden. Diese sind zu begründen.
- (6) In der Regel sind für die Bewertung von Grund und Boden Eigenbewertungen zu erstellen. Hierbei sind die nachfolgenden Bewertungskriterien zu berücksichtigen:
 - Bebaubarkeit des Grundstückes entsprechend den Festlegungen der Landesbauordnung und Ortssatzungen (Bebauungspläne, Ergänzungssatzung, Sanierungssatzung usw.)
 - naturschutzrechtliche Einordnung
 - Informationen zu Altlasten und Bodendenkmälern
 - bestehende Rechte und Ansprüche Dritter
 - Miet- und Pachtverhältnisse, die im Zusammenhang mit dem Grund und Boden stehen.

Sind weitergehende wertbeeinflussende Kriterien bekannt, sind diese zu berücksichtigen.

- (7) Die Höhe der Wertminderung von Flächen, die aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit ausschließlich als Arrondierungsflächen veräußerbar sind, richtet sich nach der Auswertung der Verkäufe von Arrondierungsflächen im Landkreis NWM, dokumentiert durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis NWM im Grundstücksmarktbericht 2001 (Seite 33). Von der dort angegebenen Preisspanne pro Arrondierungstyp wird für das Amtsgebiet jeweils der niedrigste Wert angesetzt wie folgt:

Ankauf von Arrondierung	Ansatz in % vom Bodenwert nach BRW 2000
seitlich gelegene Nebenflächen, die selbständig nicht bebaubar und baurechtlich nicht notwendig sind	30 %
baurechtlich notwendige Flächen, die auch zur baulichen Erweiterung dienen	70 %
Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden	30 %
Garten- bzw. Hinterland im Innenbereich	20 %

4.2.4 Nutzungsspezifische Bewertungsvorschriften für Grund und Boden

Grundlage für die Bewertung aller Flurstücke, für die weder die Anschaffungskosten ermittelt werden können und für die keine Verkaufsabsicht besteht, bilden – soweit nicht anders angegeben – gemäß Leitfaden, Anlage 8, Kapitel 2.1 bis 4.1 die jeweiligen im Grundstücksmarktbericht 1999 angegebenen Bodenrichtwerte bzw. deren prozentuale Anteile. Ein Nachweis der zugrunde gelegten Werte ist der Grundstückbewertungstabelle bzw. den Appext-Exportlisten (vgl. 4.2.2 Absatz 7) beizufügen.

(1) Landwirtschaftlich genutzte Flächen – Ackerland und Grünland (Weideland)

Für die Bewertung von Ackerland und Grünland gelten die Bewertungsgrundsätze für den Grund und Boden. Zur Bewertung landwirtschaftlich genutzter Flächen sind das Allgemeine Liegenschaftsbuch (ALB) und die Allgemeine Liegenschaftskarte (ALK) heranzuziehen. Außerdem ist zu prüfen, ob der Bewertung die Qualität von z. B. Bauerwartungsland zugrunde zu legen ist.

Ackerland

Für das gesamte Amtsgebiet bilden die folgenden Werte die Grundlagen der Berechnung:

- Grundstücksmarktbericht 1999: Durchschnittspreis = 1,05 DM/m²; mittlere Ackerzahl = 48
 - Grundstücksmarktbericht 2000: Ackerzahl der jeweiligen Gemarkung
- Ermittlung: BRW Ackerland = (1,05/1,95583) * Ackerzahl Gemarkung / 48 (Rundung auf 2 Stellen)

Grünland (Weideland)

Für das gesamte Amtsgebiet bilden die folgenden Werte die Grundlagen der Berechnung:

- Grundstücksmarktbericht 1999: Durchschnittspreis = 1,00 DM/m²; mittlere Grünlandzahl = 37; da laut Gutachterausschuss im Amtsgebiet des Amtes Schönberger Land nicht mehr als 0,90 DM/m² zu erzielen sind, erfolgt der Ansatz des Durchschnittspreises mit 0,90 DM/m² (Prinzip der vorsichtigen Bewertung).
 - Grundstücksmarktbericht 2000: Grünlandzahl der jeweiligen Gemarkung
- Ermittlung: BRW Grünland = (0,90/1,95583) * Grünlandzahl Gemarkung / 37 (Rundung auf 2 Stellen)

(2) Wald und Forsten

Es gelten ebenfalls die für die Bewertung von Grund und Boden genannten Grundsätze. Für Flächen ohne regelmäßige Bewirtschaftung erfolgt ein Ansatz mit dem Erinnerungswert. Für bewirtschaftete Flächen erfolgt die Bewertung nach ertragsorientierten Regelungen zur Wertermittlung von Grundstücken der Land- und Forstwirtschaft mit Wertermittlungstichtag 01.01.2000. Sofern der Wald als Forstbetrieb für die Kommune eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung hat, erfolgt die Bewertung des Aufwuchses ggf. entsprechend dem Wertgutachten (nicht älter als 5 Jahre) und ist als Aufwuchs separat zu erfassen (siehe auch Pflanzen und Tiere).

Grundlage der Berechnung ist wiederum der Grundstücksmarktbericht 1999. Der nach dem gewogenen Durchschnitt berechnete BRW Wald betrage unter Einbeziehung aller Werte 0,41 DM bzw. 0,21 € pro m²; lt. Gutachterausschuss sind im Amtsgebiet des Schönberger Landes jedoch die beiden oberen Werte 0,68 und 1,42 DM pro m² nicht zu erzielen. Der Ansatz erfolgt damit mit dem gewogenen Durchschnittswert der beiden niedrigeren Beträge (0,27 und 0,44 M), was für das gesamte Amtsgebiet gerundet den BRW Wald von 0,18 € pro m² ergibt.

(3) Wasserflächen

Es gelten die für die Bewertung von Grund und Boden genannten Grundsätze.

Als zu bewertender Grund und Boden der Wasserflächen werden die eindeutig der Kommune eigenumsrechtlich zuzuordnenden Flächen erfasst. Grundlage hierfür bildet das Kataster des jeweiligen Wasser- und Bodenverbandes. Bei unklarer Zuordnung des Flurstückes (insbesondere bei Flussläufen) ist eine zusätzliche Luftbilddauswertung erforderlich.

Als Wasserflächen gelten nicht verrohrte Wasserläufe oder Wasserbauwerke ohne Flächenausbreitung. Bauliche Anlagen sind aber ggf. als wertbeeinflussendes Kriterium bei der Bewertung von Grund und Boden zu berücksichtigen. Bauliche Anlagen indes sind Bestandteil der öffentlichen Infrastruktur und gesondert zu erfassen und zu bewerten.

Gemäß § 50 LWaG gehören Gewässer 2. Ordnung den Eigentümern der Ufergrundstücke, sofern das Gewässer kein selbständiges Grundstück bildet. Das wirtschaftliche Eigentum ergibt sich im Übrigen aus der Gewässerzuordnung gemäß LWaG.

Wasserläufe

Im planungsrechtlichen Innenbereich sind 5 % des durchschnittlichen Baulandbodenwertes (01.01.2000) des Umfeldes (etwa 1 km Radius) anzusetzen. Im planungsrechtlichen Außenbereich sind 50 % des landwirtschaftlichen Bodenwertes (01.01.2000) anzusetzen.

Teiche

Im planungsrechtlichen Innenbereich sind 25 % des durchschnittlichen Baulandbodenwertes (01.01.2000) des Umfeldes (etwa 1 km Radius) anzusetzen. Im planungsrechtlichen Außenbereich ist das 1,5-fache des landwirtschaftlichen Bodenwertes (01.01.2000) anzusetzen. Bei ertragsorientierter

Nutzung erfolgt die Wertermittlung aus dem erzielten Ertrag oder dem Vergleichswert oder des Gewerbebaulandwertes des Umfeldes (ca. 1 km Radius); Wertermittlungstichtag ist der 01.01.2000.

(4) Unland und Brachland

Für die Bewertung von Unland und Brachland gelten die Bewertungsgrundsätze für Grund und Boden. Unland und Brachland können auch mit einem Erinnerungswert von 1,00 Euro bewertet werden.

(5) Deponien

Bewirtschaftete Deponien sind mit dem Vergleichswert zum 01.01.2000 unter Berücksichtigung der Abweichungen von den wertbeeinflussenden Merkmalen durch Zu- und Abschläge oder mit dem Ertragswert zu bewerten. Stillgelegte Deponien sind mit einem Erinnerungswert von 1,00 Euro zu bewerten.

(6) Parkanlagen, Friedhöfe, Sportflächen, Dauerkleingärten

Für die Bewertung von Parkanlagen, Friedhöfen, Sportflächen und Dauerkleingärten gelten die Bewertungsgrundsätze für Grund und Boden.

Im innerörtlichen Bereich sind 20 % (Dauerkleingärten 25 %) des durchschnittlichen Baulandbodenwertes (01.01.2000) des Umfeldes (ca. 1 km Radius) zugrunde zu legen. Im planungsrechtlichen Außenbereich ist das 1,5-fache (Dauerkleingärten das 3-fache) des landwirtschaftlichen Bodenwertes (01.01.2000) benachbarter Nutzungen anzusetzen.

(7) Verkehrsflächen, Straßengrundstücke

Für die Bewertung von Grund und Boden des Infrastrukturvermögens gelten die zur Bewertung von Grund und Boden genannten Grundsätze.

Ansonsten sind 20 % des Bodenrichtwertes zum 01.01.2000 eines in gleicher Lage gelegenen unbebauten Grundstücks, jedoch mindestens 0,10 Euro je Quadratmeter und höchstens 5,00 Euro je Quadratmeter anzusetzen.

Der Begriff „in gleicher Lage“ wird folgendermaßen interpretiert:

- Innenbereich: 20 % des BRW für Bauland
- Außenbereich: 20 % des landwirtschaftlichen BRW (= BRW Ackerland); zur Vereinfachung wird hier für das gesamte Amtsgebiet der gerundete Mindestwert von 0,10 € angesetzt.

Die Bewertung der Straßengrundstücke umfasst nur den Grund und Boden, auf dem die Straße erstellt wurde; Straßenkörper und -zubehör werden gesondert bewertet.

(8) Bebaute Grundstücke

Für die Bewertung bebauter Grundstücke gelten die zur Bewertung von Grund und Boden genannten Grundsätze. Bei kommunalnutzungsorientierten Objekten sind 50 % des Baulandwertes des Umfeldes anzusetzen.

(9) Gartenland (bei Wohnbauten, nicht landwirtschaftlich genutzt)

Grundlage der Berechnung ist der Grundstücksmarktbericht 1999. Als gewogener Durchschnittspreis ergibt sich hieraus für Gartenland der Wert von 6,75 DM bzw. 3,45 € (gerundet), der für das gesamte Amtsgebiet Anwendung findet.

(10) Grundstücksgleiche Rechte

Grundstücksgleiche Rechte sind dingliche Rechte, die wie Grundstücke gehandelt werden. Sie sind mit ihrem vorsichtig geschätzten Zeitwert zu bewerten, der unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzungsform zu ermitteln ist. Es können Werte aus entsprechenden Verträgen der Bewertung zugrunde gelegt werden.

Kommunale Grundstücke mit Erbbaurechtsbelastung sind nach den für Grundstücke geltenden Regelungen zu bewerten, hinsichtlich der Berücksichtigung der Belastung wird auf die WertR in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

Erbbaurechte als grundstücksgleiche Rechte (z. B. an Grundstücken der Kirchen) sind mit dem Erinnerungswert von 1,00 Euro zu bewerten, wenn sie unentgeltlich oder nur gegen Zahlung eines laufenden Erbbauzinses eingeräumt wurden.

(11) Gewerbeflächen

Gewerblich genutzte Flächen werden mit einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 16,36 Euro bewertet. Für die Gebiete „Dassow – Holmer Berg“, „Schönberg – Sabower Höhe“ und „Selmsdorf – An der Trave“ weist der Grundstücksmarktbericht mittlere Bodenrichtwerte aus; diese sind anzuwenden.

4.3 Gebäude

4.3.1 Gebäudebewertung im Allgemeinen

- (1) Gebäude sind nach allen Regeln der Bautechnik geschaffene Wirtschaftsgüter, die Wohn-, Verwaltungs- oder Betriebszwecken dienen. Hierzu zählen insbesondere Wohnungen, Büro-, Betriebs-, Lagergebäude, Schulen, kulturelle und soziale Einrichtungen wie z. B. Jugendclubs, Seniorenclubs, Gemeindehäuser, Veranstaltungszentren, Theater, und wirtschaftlich genutzte Immobilien wie Feuerwehrgebäude und Rettungswachen. Zu den Gebäuden zählen auch Brunnen und Baudenkmale. Kunst am Bau ist Teil des Gebäudes.
- (2) Mehrere Baulichkeiten auf demselben Grundstück sind selbstständige Vermögensgegenstände. Von den Gebäuden sind insbesondere die Betriebsvorrichtungen als selbstständige Vermögensgegenstände, die nicht in einem einheitlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhang mit dem Gebäude stehen, abzugrenzen. Bei der Erstbewertung zählen die Betriebsvorrichtungen zum Gebäude und werden nicht gesondert ausgewiesen. Dies ist gemäß FAQ zum Regelwerk „Betriebsvorrichtungen – Ausweis und Bewertung in der Eröffnungsbilanz“ aus Vereinfachungsgründen zulässig, wenn gewöhnliche Betriebsvorrichtungen bereits in der Bewertung enthalten sind, wenn die vorgesehene Nutzungsdauer einer Betriebsvorrichtung nicht erheblich von der Nutzungsdauer des Gebäudes abweicht oder wenn die Betriebsvorrichtung keine wesentliche Bedeutung hat.
- (3) Wenn ein Gebäude aus verschiedenen Gebäudeteilen besteht, die im Rahmen des Sachwertverfahrens unterschiedlichen Gebäudetypen entsprechen, so sind die unterschiedlichen Gebäudeteile gesondert zu bewerten. Die einzelnen Werte sind dann zu einem Wert zusammenzufassen.

Bei Abweichung zwischen Nutzung und Bauart (Gebäudetyp) gilt der Grundsatz, dass der Gebäudewert im Sachwertverfahren durch den Gebäudetyp und dessen typische Ausstattungsmerkmale bestimmt wird. Aus diesem Grund ist bei der Bewertung die Bauart zugrunde zu legen und nicht die Nutzungsart, es sei denn, dass im Zuge der Nutzungsänderung das Wesen des Gebäudes wesentlich verändert wurde und eine andere Gebäudeart entstanden ist.

Nutzungseinheiten werden für die Bewertung nicht unterschieden. Sie sind aber für die Kosten- und Leistungsrechnung zu ermitteln, wenn deutliche Unterschiede in der Art der Nutzung, im Bewirtschaftungskonzept und/oder Nutzer vorliegen (z. B. Trennung von Sportlerheim/Bürgermeisterbüro).

- (4) Für Reparaturstau ist zu prüfen, ob Rückstellungen gebildet werden (siehe Kapitel Rückstellungen). Liegen die Voraussetzungen für die Bildung einer Rückstellung nicht vor, ist zu prüfen, ob durch die Unterlassung der notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen eine dauernde Wertminderung begründet wurde, die mit einer außerplanmäßigen Abschreibung zu berücksichtigen ist. Die Voraussetzung hinsichtlich der Dauerhaftigkeit der Wertminderung ist i. d. R. gegeben, wenn eine Nachholung der unterlassenen Instandhaltungsmaßnahmen innerhalb der nächsten drei Haushaltsjahre hinreichend konkret nicht beabsichtigt ist.

Die Bildung einer Rückstellung für unterlassene Instandhaltung und die Vornahme einer außerplanmäßigen Abschreibung wegen dauernder Wertminderung schließen sich insoweit gegenseitig aus. Es besteht auch kein Wahlrecht.

Die unterlassene Instandhaltung begründet eine Wertminderung, die in der Regel als prozentualer Abschlag vorgenommen wird und auf die Nutzungseinschränkungen abgestellt. Sind einzelne Bauteile nicht mehr nutzbar, darf die Wertminderung höchstens in Höhe des anteiligen Wertes des Bauteils am Gebäude (anteiliger Buchwert) vorgenommen werden.

Bei abnutzbaren Vermögensgegenständen (auch Gebäuden) ist die voraussichtliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Zeitpunkt der Eröffnungsbilanz neu festzulegen. Die Entscheidung, ob die

Wertminderung als prozentualer Abschlag oder über die Anpassung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt wird, ist im Einzelfall zu treffen.

- (5) Die Bewertung für die Eröffnungsbilanz erfolgt grundsätzlich zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um die Abschreibungen oder Zuschreibungen für die Zeit der Nutzung bis zum Bewertungsstichtag. Die Bewertungsmethode (AHK oder Ersatzwertverfahren: Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren, Vergleichswertverfahren) wird für jedes einzelne Gebäude gesondert festgelegt. Die Festlegung erfolgt durch den Verantwortlichen für die Gebäudebewertung.
- (6) Gebäude sind höchstens mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten anzusetzen. Ist diese Bewertung nicht geboten (Ansatz mit einem niedrigen beizulegenden Wert oder Anschaffung/Herstellung vor dem 1. Juli 1990), ist der Ersatzwert anzusetzen.
- (7) Die AHK sind anhand von Schlussrechnungen oder anhand von Kostenzusammenstellungen zu ermitteln. Die Herstellungskosten sind insbesondere für kostenrechnende Einrichtungen mit unterschiedlicher Nutzung unter Einbeziehung der zu berücksichtigenden Baunebenleistungen auf die einzelnen Nutzungseinheiten und Produktbereiche umzurechnen. Dies gilt nicht für die Bewertung für die Eröffnungsbilanz. Die allgemeinen Verkehrs- und Nutzflächen und Außenanlagen sind prozentual oder nutzungsorientiert aufzuteilen.
- (8) Zur Abgrenzung von AHK und Instandhaltungsaufwendungen ist das Schreiben des BMF vom 18. Juli 2003 zu beachten. Eine umfassende Modernisierung liegt dann vor, wenn die Maßnahme eine Wert-erhöhung und Verlängerung der Abschreibungsdauer nach sich zieht.
- (9) Der Sachwert ist dann anzusetzen, wenn die Werteinschätzung am Markt sich nicht in erster Linie auf den Ertrag bezieht, sondern die Herstellungskosten wertbestimmend sind. Er ist auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2000 unter Berücksichtigung der planmäßigen Wertminderung für die Zeit der Nutzung bis zum Bewertungsstichtag zu ermitteln. Der so ermittelte Wert ist auf den fiktiven Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkt zurückzuindizieren, längstens jedoch bis auf das Jahr 1946 (vgl. Leitfaden Kapitel 6.1 und Anlagen 3-7).
- (10) Das Ertragswertverfahren wird regelmäßig bei solchen Grundstücken herangezogen, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht (Mietwohngrundstücke, allgemein nutzbare Verwaltungs- und Betriebsgebäude). Grundsätzlich sind der Verwaltung vorliegende Wertgutachten von öffentlich bestellten Sachverständigen heranzuziehen.
- (11) Die Dokumentation hat zu umfassen: Gebäudedatenblätter, sämtliche Schlussrechnungen (bei AHK), Bewertungsbögen gemäß Anlage 3 bis 6 des Leitfadens (bei Sachwertverfahren), Gutachten (bei Ertragswertverfahren).
- (12) Zu den verschiedenen Bewertungsverfahren wird auf Kapitel 6 und zur Berechnung des fiktiven Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkt auf Kapitel 7.5. des Leitfadens hingewiesen.

4.3.2 Außenanlagen bebauter Grundstücke

Entsprechend der Ausführungen im Handbuch von Martin Mittag, „Aktuelles Planungs- und Ausführungshandbuch zur Altbauerneuerung“, Ausgabe 1998, kann bei der Bewertung von Außenanlagen wie folgt vorgegangen werden:

Unter Außenanlagen bebauter Grundstücke versteht man insbesondere Befestigungen von Höfen und Wegen, Gärten, Pflanzungen, Einfriedungen und Rampen. Davon zu unterscheiden sind die Betriebsvorrichtungen, die bei den beweglichen Vermögensgegenständen des Anlagevermögens gesondert zu erfassen und zu bewerten sind.

Im Rahmen der Bewertung bebauter Grundstücke mit Ersatzwerten kann der Wert der Außenanlagen in Prozent des Gebäudewertes sachgerecht geschätzt werden. Als Gebäudewert sind die zum Bewertungsstichtag ermittelten fortgeführten fiktiven Anschaffungs- und Herstellungskosten des Gebäudes, die gleichzeitig die Bewertungsobergrenze für das Gebäude darstellen, vor Abzug von Wertminderungen wegen baulicher Mängel oder Schäden für das Gebäude zu verstehen.

Es ist vom Wert vor Abzug von Wertminderungen aufgrund baulicher Mängel oder Schäden auszugehen, da die Zustände der Außenanlagen und des Gebäudes dahingehend voneinander abweichen können und sonst der Wert der Außenanlagen möglicherweise zu gering ausfallen würde, insbesondere wenn zusätzlich zu dem niedrigeren Wert des Gebäudes auch noch die Wertminderungen der Außenanlagen berücksichtigt werden.

Bezogen wird die Wertermittlung der Außenanlagen mit Prozentwerten vom Gebäudewert auf die gemäß NHK 2000 ermittelten Ausstattungsstandards für das Gebäude:

Gebäudetyp	Ausstattungsstandards		
	einfach	mittel	gehoben/ stark gehoben
	in %	in %	in %
Altentagesstätten		3-4	4-6
Altenwohnheime		3-5	5-8
Ausstellungsgebäude		2-4	4-6
Behindertenwohnheime		3-4	5-8
Berufsschulen		6-10	8-12
Bibliotheken		2-3	3-5
Ferien- und Erholungsheime		5-7	
Feuerwehrbauten		1-6	2-8
Friedhofsbauten		2-3	3-5
Gemeindezentren, Bürgerhäuser		5-7	7-12
Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser (auch anwendbar für NHK-Gebäudetypen 1-3)	2-4	4-6	5-7
Grundschulen		10-12	12-15
Gymnasien, Regionale Schulen, Gesamtschulen		6-8	8-12
Hallenbäder		4-6	6-10
Hochschulen, Universitäten		1-6	2-8
Hotels		2-4	4-6
Jugendheime, Schullandheime	3-4	4-6	5-8
Jugendherbergen	3-5	4-6	
Kegelsportanlagen, Bowlinganlagen		2-4	4-6
Industriegebäude, Kfz-Werkstätten	1-4	1-6	
Kinderheime	2-4	3-5	5-7
Kindertagesstätten		8-10	10-16
Kirchen, Kapellen	2-4	3-5	
Konzerthallen		4-5	5-7
Krankenhäuser		4-7	5-9

Kur- und Heilbäder		4-6	6-10
Mensen, Kantinen		1-2	2-5
Parkhäuser		4-6	
Personalwohnheime		3-5	5-8
Reitsporthallen		8-10	10-12
Sanatorien, Rehabilitationszentren		4-8	6-10
Sonderschulen, Förderschulen		8-10	10-12
Funktionsgebäude für Sportanlagen		2-3	3-5
Saalbauten, Veranstaltungszentren		6-8	8-11
Studentenwohnheime		3-5	
Tagungsstätten, Bildungszentren		6-8	8-14
Tennishallen, Squash- Hallen		4-6	6-10
Turn- und Sporthallen		2-5	
Vereins- und Jugendheime, Tagesstätten	2-3	3-4	4-6
Versammlungsstätten für Sport- und Veranstaltung		2-4	4-8
Verwaltungsgebäude		1-6	2-8

Der so ermittelte Gesamtwert der Außenanlagen darf nicht im Gebäudewert aufgehen. Er ist gesondert auszuweisen. Baumängel und -schäden sowie sonstige Wertminderungen an den Außenanlagen sind entsprechend § 34 Abs. 6, § 35 Abs. 1 Nr. 4 GemHVO-Doppik zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Ersterfassung und -bewertung wird zur Vermeidung des damit verbundenen unverhältnismäßig hohen Aufwands auf die Ermittlung der einzelnen Vermögensgegenstände der Außenanlagen und die Aufteilung der ermittelten Gesamtsumme auf diese verzichtet. Die Gesamtheit der Außenanlagen eines bebauten Grundstücks wird hier als ein einziger Vermögensgegenstand erfasst, der über die durchschnittliche Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben wird (Ermittlung siehe Anlage; lineare Abschreibung ab dem 1.1.2012 über 20 Jahre). Beträgt die restliche Nutzungsdauer des zugehörigen Gebäudes am 1.1.2012 weniger als 20 Jahre, so wird der ermittelte Gesamtwert der Außenanlagen ab dem 1.1.2012 über die restliche Nutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben.

4.3.3 Bauten auf fremden Grund und Boden

Bei den Bauten auf fremden Grund und Boden sind die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten für Bauten/Gebäude und selbständige Gebäudeteile zu aktivieren, die der Bilanzierende als Nutzungsberechtigter (z. B. Mieter oder Pächter) aufgewandt hat. Damit wird das geschaffene Nutzungsrecht wie ein materielles Wirtschaftsgut behandelt.

4.4 Infrastrukturvermögen

Die Bilanzposition umfasst die öffentlichen Einrichtungen, die im engeren Sinne eine Grundversorgung für das Leben in der Kommune bilden. Dazu gehören Grundstücke mit Straßen, Wegen und Plätzen, Brücken, Tunneln, Gleisanlagen, sonstigen Verkehrseinrichtungen und -anlagen und Versorgungseinrichtungen wie Kanalisation, Energie- und Wasserversorgung.

Der Grund und Boden ist auch hier gesondert von den Aufbauten, Einrichtungen, Anlagen usw. zu bewerten und auszuweisen.

4.4.1 Grundlegende Festlegungen zur Erfassung und Bewertung des Infrastrukturvermögens

(1) Grundlage für die Erfassung ist ein Netzknottensystem mit der Darstellung aller öffentlichen Infrastruktureinrichtungen. Dieses basiert auf der eindeutigen Vergabe von Konnektoren (Abschnittsnummern) und einer Objektliste. Es werden Flächen-, Linien- und Punktobjekte unterschieden. Das Netzknottensystem wird vom Zweckverband Grevesmühlen erstellt und seitens der Verwaltung geprüft.

(2) Sämtliche Objekte, die der öffentlichen Infrastruktur zuzuordnen sind, sind durch Ortsbegehung zu erfassen. Die Erfassung erfolgt geodifferenziert und mit der Zuordnung zum jeweiligen Konnektor. Die Erfassung beinhaltet einheitliche Kriterien und objektspezifische Kennwerte (z. B. Material, Höhe).

Die Erfassung der Flächen- und Linienobjekte erfolgt durch Flächenzuordnung durch den Zweckverband Grevesmühlen auf der Grundlage von ALK, ALB und Luftbildauswertungen.

Die Punktobjekte und deren Zustände sind durch Ortsbegehung zu erfassen. Die dabei nicht erfassten Angaben (z. B. Eigentümer) sind nachträglich durch die Verwaltung zu ergänzen. Die Kriterien sind für sämtliche Objekttypen der Punktobjekte einheitlich anzuwenden.

(3) Die Zuordnung weiterer Kriterien, insbesondere zum Aufbau und Zustand der Infrastruktureinrichtungen, erfolgt durch die Verwaltung. Die Vergabe der Zustandsklassen bei Flächen- und Linienobjekten erfolgt durch Ortsbesichtigung nach den Vorgaben des Leitfadens zur Bewertung.

Die Bauklassen sind anhand von Planungsangaben zu bestimmen. Liegen diese Angaben nicht vor, so ist die Annahme zu treffen, dass die vorhandene Bauklasse dem entspricht, was für einen erneuten Ausbau der Verkehrsfläche anzusetzen wäre. Dies ist insbesondere deshalb zulässig, weil das Instandsetzungsprogramm auf die tatsächliche Belastung des Straßenkörpers abzustellen ist.

Für Flächenobjekte sind die Maßgaben zur Zustandsermittlung anhand der Vorgabe der Landesrichtlinie vorzunehmen (siehe „*Ergänzung zum Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens: Erfassung und Bewertung des Infrastrukturvermögens für die Eröffnungsbilanz*“).

(4) Anschaffungs- und Herstellungskosten sind anhand der Auswertung von Maßnahmen zu ermitteln. Maßnahmen sind in sich abgeschlossene bauliche Tätigkeiten, die insbesondere in einem zeitlichen Zusammenhang stehen. Nachträgliche Ergänzungen, Änderungen oder Ersatzmaßnahmen sind separat zu erfassen und auszuwerten.

Grundlage sind die entsprechenden Planungs- und Abrechnungsunterlagen der jeweiligen Maßnahmen. Die Kostenfeststellungen sind dabei auf Einheitswerte für die jeweiligen Objekttypen aufzuteilen. Allgemeine Positionen sowie Baunebenleistungen, aber auch Abschläge und Skonti sind prozentual aufzuteilen. Diese Herleitungen sind einheitlich zu katalogisieren und archivieren.

Die Dokumentation muss umfassen

- Darstellung der Ermittlung

- Kopien der Schlussrechnungen der berücksichtigten Kosten oder Verwendungsnachweise, Kostenzusammenstellungen
 - Lageplan.
- (5) Die Bewertung erfolgt abschnittsweise und nicht maßnahmebezogen. Bei der Bewertung sind die innerhalb eines Abschnitts erfassten Objekte diesem zuzuordnen und mit dem Wert aus einer Maßnahme oder einem objektbezogenen Schätzwert zu bewerten. Die Archivierung erfolgt unter der Abschnittsnummer (Konnektor). Eine Straße wird daher immer auf so viele Vermögensgegenstände aufgeteilt, wie sie sich über Abschnitte erstreckt. (Bsp.: Für eine Straße, die über 3 Netzabschnitte verläuft, wird pro Netzabschnitt jeweils ein Vermögensgegenstand gebildet, also insgesamt 3 Objekte; ist die Straße komplett abgeschrieben, wird der Erinnerungswert pro Netzabschnitt berechnet, sodass die Straße im Beispiel mit 3 Euro Erinnerungswert komplett abgeschrieben wäre.)
- (6) Historisch bedingt wurde das fiktive Herstellungsjahr frühestens auf 1990 rückindiziert. DDR-Bestand wurde grundsätzlich mit fiktivem Baujahr = 1990 erfasst. Eine Ausnahme bildet hier die Bewertung der Brücken aufgrund der hohen Nutzungsdauer (65 Jahre).
- (7) Verwendung regionaler Ersatzwerte aus der Infrastrukturbewertung der VG Grevesmühlen
Gemäß Leitfaden Infrastrukturvermögen ist die Vorgabe einer landeseinheitlichen Preistabelle für die Ermittlung von Ersatzwerten für die Bewertung von Infrastrukturprojekten aufgrund möglicher regionaler Unterschiede nicht vorgesehen. Preistabellen verschiedener Kommunen können aber im Rahmen des Gemeinschaftsprojektes NKHR-MV als Orientierungshilfe zur Verfügung gestellt werden.

Eine solche Orientierungshilfe stellt die Schätzwertermittlung der VG Grevesmühlen dar, wie sie in der Diplomarbeit von M. Johannsen vom 20.11.2008 mit dem Titel „Methodik und Ermittlung regionaler Schätzwerte für die Bewertung kommunalen Infrastrukturvermögens der Stadt Grevesmühlen und Amt Grevesmühlen-Land – Grundlagen und Herleitungen“ inkl. der zugehörigen Excel-Bewertungstabelle dokumentiert ist. Bedingt durch die geografische Nähe zu Grevesmühlen, wodurch im Amtsgebiet des Amtes Schönberger Land bei Baumaßnahmen von annähernd gleichen AHK ausgegangen werden kann, finden die Werte aus der Schätzwertermittlung der VG Grevesmühlen mit freundlicher Genehmigung auch im Amtsgebiet des Amtes Schönberger Land Anwendung.

Die Schätzwertermittlung der VG Grevesmühlen enthält auf Basis 2000 indizierte Schätzwerte. Der Indizierung liegen die Preisindizes für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2008 zugrunde (Fachserie 17 Reihe 4 Ausgabe Mai 2008 – Basisjahr 2000 = 100 %), die jedoch nur geringfügig von den inzwischen verbindlichen Preisindizes für das Infrastrukturvermögen lt. Regelwerk NKHR-MV abweichen (2007: 112,1 statt neu 111,0; 2008: 115,1 statt neu 115,8). Da diese Abweichungen nur geringe Auswirkungen auf die Schätzwertermittlung haben, erfolgt keine Anpassung der Indizes. Der Bewertung werden somit die Schätzwerte in der 2008 ermittelten Höhe unverändert zugrunde gelegt, soweit sie repräsentativ sind.

Für Objekte, die nicht in der Schätzwertermittlung der VG Grevesmühlen berücksichtigt wurden, und für Objekte, für die kein repräsentativer Wert vorliegt (falls der Wert z. B. aufgrund nur einer einzigen Maßnahme ermittelt wurde), werden eigene Werte ermittelt. Pauschale Baunebenkosten werden hierbei nur bei Herstellungsvorgängen in die Wertermittlung einbezogen (i. d. R. Flächen- und Linienobjekte lt. Definition „Herstellung“ als Neuschaffung eines noch nicht existenten Vermögensgegenstands). Bei allen Anschaffungsvorgängen (i. d. R. Einzelobjekte, z. B. Stadtmobiliar wie Sitzbänke, Mülleimer, Poller etc. lt. Definition „Anschaffung“ als Erwerb bereits bestehender Vermögensgegenstände) werden zusätzlich zu den Kosten der Anschaffung keine Baunebenkosten, dafür aber Kosten der Inbetriebnahme – sprich die Aufstell-/Montagekosten – in der Wertermittlung berücksichtigt. Diese werden abgeleitet aus der Ermittlung von Stundensätzen für den Bauhof der Stadt Grevesmühlen mit Stand 17.06.2008 unter Berücksichtigung der entsprechenden Indizierung.

Als Anlagen sind dieser Bewertungsrichtlinie beizulegen:

- eine tabellarische Übersicht der in der Bewertung zugrunde gelegten Schätzwerte der VG Grevesmühlen
- die Ermittlung von Stundensätzen für den Bauhof der Stadt Grevesmühlen mit Stand 17.06.2008
- eine Dokumentation der selbst ermittelten Schätzwerte, sofern diese im Folgenden nicht näher erläutert werden.

Folgende Objekte wurden in die Schätzwertermittlung der VG Grevesmühlen einbezogen:

Flächenobjekte	
Objekt	Oberflächenbelag
Straße	Asphalt
	Beton
	Pflasterdecke Naturstein Großpflaster
	Pflasterdecke Naturstein Kleinpflaster
	Pflasterdecke Betonstein
	ungebundene Deckschicht
Parkplatz	Asphalt☒
	Beton☒
	Pflasterdecke Naturstein Großpflaster☒
	Pflasterdecke Naturstein Kleinpflaster☒
	Pflasterdecke Betonstein☒
	ungebundene Deckschicht☒
Geh- und Radweg	Asphalt
	Beton
	Pflasterdecke Naturstein Großpflaster
	Pflasterdecke Naturstein Kleinpflaster
	Pflasterdecke Betonstein
	Pflasterdecke Klinker
Überfahrt/ Grundstückzufahrt	Plattenbelag
	Asphalt
	Beton
	Pflasterdecke Naturstein Großpflaster
	Pflasterdecke Naturstein Kleinpflaster
	Pflasterdecke Betonstein
	Pflasterdecke Klinker
ungebundene Deckschicht	
Grünanlagen	
Bankett	
Straßengraben	
Böschung	
Sonstige	

Einzelobjekte		Linienobjekte	
Objekt	Material	Objekt	Material
Ampel		Bord	Beton
Beleuchtung			Naturstein
Papierkorb	Kunststoff	Treppe	Beton
	Metall		Naturstein
Poller	Metall (fest)	Regenwasserhauptkanal	
	Beton (fest)	Leitplanke	
	Metall (klappbar)	Durchlass	
Bank	Kunststoff	Hecke	
	Metall	Mauer	
	Holz / Metall	Spundwand	
	Holz / Beton	Sonstige	
Straßenabläufe			
Parkscheinautomat			
Kabelkasten			
Baumscheibe			
Fahrradständer			
Kilometerstein			
Schaukasten			
Hinweistafel			
Fahnenmast			
Düker			
Blumenkübel			
Litfasssäule			
Haltestelle			
Schrankenkasten u. Schrankenbaum			
Tor			
Uhr			
Senkelekrant			
Baum			
Sonstige			

4.4.2 Selbstständige und unselbstständige Bestandteile des Infrastrukturvermögens

- (1) Grundsätzlich gehören zum Straßenkörper:
 - die einzelnen Schichten des Straßenkörpers (Damm bzw. Geländeeinschnitt, Frostschuttschicht, Tragschicht, Binderschicht, Deckschicht)
 - Dämme, Böschungen, Stützmauern
 - die Sommerwege
 - Verkehrsinseln, Pflanzbeete in der Fahrbahn
 - Geschwindigkeitsbremsen
 - Fahrbahnmarkierungen, Fußgängerüberquerungshilfen
 - Straßengräben,
 - Parkstände (innerhalb des Fahrbahnbereichs).

- (2) Bei untergeordneter Bedeutung können mit dem Straßenkörper zusammen bewertet werden:
 - Entwässerungsanlagen
 - Trenn-, Rand-, Seiten- und Sicherheitsstreifen, Grünstreifen
 - mehrjährige Pflanzen und Bäume in Pflanzbeeten und auf Grünstreifen
 - Schutzplanken
 - Verkehrszeichen (siehe 4.4.5; sie werden im Amt Schönberger Land jedoch wie selbstständige Vermögensgegenstände behandelt)
 - Lärmschutzanlagen.

- (3) Bei öffentlichen Straßen auf Deichen und Staudämmen gehören zum Straßenkörper lediglich der Straßenunterbau, der Straßenoberbau, die Rand-, Seiten- und Sicherheitsstreifen.

(4) Grundsätzlich selbständige Vermögensgegenstände sind insbesondere:

- Bushaltestellen, Unterstände an Bushaltestellen
- Parkstreifen, Parkbuchten, Parktaschen, Taxistände
- Parkplätze
- Sonstige Plätze
- Verkehrslenkungsanlagen (z. B. Kreisel)
- Poller
- Parkleitsysteme und andere Orientierungssysteme
- Verkehrsampeln, Signalanlagen, Verkehrszeichenbrücken
- Straßenbeleuchtung (siehe 4.4.4)
- Radwege, Gehwege, kombinierte Rad- und Gehwege.

(5) Sofern Radwege, Gehwege und kombinierte Rad- und Gehwege in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der Fahrbahn stehen, können diese mit der Fahrbahn zusammen bewertet werden, wenn die Restnutzungsdauer und die Anschaffungs- oder Herstellungskosten (je m² der Fahrbahn) der Radwege, Gehwege oder der kombinierten Rad- und Gehwege nicht wesentlich unterschiedlich sind.

4.4.3 Spezifische Festlegungen zur Erfassung und Bewertung des Infrastrukturvermögens

4.4.3.1 Erfassung und Bewertung besonderer Flächenobjekte

(1) Fläche Verkehrsinsel

Verkehrsinseln werden je nach Ausführung den folgenden Flächen zugeordnet:

Art der Befestigung		Zuordnung
befestigt (Asphalt, Pflaster, Beton ...)		Sonstige Fläche
unbefestigt	Grün	Grünfläche
	Kies, Sand, Schotter	Sonstige Fläche

(2) Fläche Trafo-Häuschen, Pumpstation etc.

Gemeindeeigene Flächen, auf denen sich Bauwerke des Zweckverbandes, der E.ON Edis oder anderer befinden (Bsp. Trafo-Häuschen, Pumpstationen etc.), werden als Fläche „öffentlicher Platz“ erfasst, jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht in die Bewertung einbezogen.

(3) Kreuzungsbereiche Bundes-, Landes- und Kreisstraßen mit Gemeindestraßen

An Kreuzungen von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen mit Gemeindestraßen ist es oft der Fall, dass von der höherrangigen Straße eine Art Trichter in die Gemeindestraße hineinragt, der in der Regel auch von der höheren Behörde unterhalten wird. In diesen Fällen werden alle hineinragenden Flächen (Straßenfläche, Grünfläche, Bankett etc.) direkt an der Flurstücksgrenze getrennt, um das Gemeindeeigentum klar vom Eigentum des Bundes, des Landes und des Kreises abzugrenzen.

(4) Unterscheidung Gehweg, Radweg und verbundener Rad- und Gehweg

Fußwege, die nicht beschildert oder als „Sonderweg Fußgänger“ (VZ Nr. 239) ausgeschildert sind, werden als „Fläche Gehweg“ erfasst. Fußwege, welche als gemeinsamer bzw. getrennter Fuß- und Radweg ausgeschildert sind (VZ Nr. 240, 241-30 und 241-31), werden als „Fläche Rad- und Gehweg“ erfasst. Wege, die nur als „Sonderweg Radfahrer“ (VZ Nr. 237) ausgeschildert sind, werden als „Fläche Radweg“ erfasst.

(5) Überwege, die nur zu Fuß genutzt werden können, werden als Fußweg erfasst; nur wenn sie mit PKW befahrbar sind, werden sie als Überwege erfasst.

(6) Feld- und Wanderwege

- Wege, welche nicht mit PKW, land- und forstwirtschaftlichen Maschinen o. Ä. befahren werden können, werden als „Fläche Gehweg“ (mit unbefestigter Deckschicht) erfasst. In die Spalte des Bemerkungsfeldes kann die entsprechende Wege-Gattung (z. B. Wanderweg, Radweg etc.) eingearbeitet werden.
- Wege, welche mit PKW, land- und forstwirtschaftlichen Maschinen o. Ä. befahren werden können, werden als „Fläche Sonstiges“ (mit unbefestigter Deckschicht) erfasst. In die Spalte des Bemerkungsfeldes kann die entsprechende Wege-Gattung (z. B. Feldweg, landwirtschaftlicher Weg etc.) eingearbeitet werden.

(7) Wege mit wassergebundener Deckschicht, Unland: 1 € pro m²

Wege mit einer wassergebundenen Deckschicht (= befestigt mit Kies, Schotter oder Schlacken, ND = 10 Jahre), werden bei der Ersterfassung immer mit 1 Euro pro m² bewertet. Ebenso wird Unland („Grünfläche ungestaltet“ im Gegensatz zu „Grünanlagen“) bei der Ersterfassung mit 1 Euro pro m² bewertet.

4.4.3.2 Bewertung bereits abgeschriebener Flächen

Abgeschriebene Vermögensgegenstände werden generell mit 1 Euro Erinnerungswert (pro Netzabschnitt) bewertet. Aufgrund der technischen Besonderheit der Infrastrukturerfassung, dass ein Vermögensgegenstand innerhalb eines Netzabschnitts in seinen Teilbeständen erfasst und in Appext geführt wird, kann dieser Erinnerungswert auch geringfügig höher ausfallen, nämlich mit 1 Euro pro Teilfläche im Netzabschnitt. (Bsp.: Der abgeschriebene Vermögensgegenstand besteht aus den Teilflächen Straße, Grünfläche, Überweg. Jede Teilfläche erhält den Erinnerungswert von 1 Euro. Der Erinnerungswert für den gesamten Vermögensgegenstand „Straße“ im Netzabschnitt errechnet sich damit systembedingt auf 3 Euro statt 1 Euro.)

Als bereits vollständig abgeschrieben werden erfasst:

- Betonplattenwege (Wirtschaftswege aus der DDR-Zeit, die aus einzelnen Betonplatten bestehen)
- Straßen in sehr schlechtem Zustand (Zustandskennziffer 5, d. h. stark ausgeprägte Unebenheiten im Quer- und Längsprofil, stark ausgeprägte Rissbildung, fiktives Baujahr = 1990 bei einem Zustand von 30 %), da hier nicht mehr von einem nutzbaren Wert ausgegangen werden kann.
- Wege v. a. im ländlichen Raum, die keinen Aufbau und damit eine ungebundene Deckschicht haben (z. B. Grünwege, unbefestigte Zufahrten).

4.4.3.3 Eigentum an Straßenschächten und -einläufen (Straßenoberflächenwasserbeseitigung)

Schmutzwasserbeseitigungsanlagen befinden sich komplett im Eigentum des Zweckverbands Grevesmühlen (ZVG). Die Eigentumsverhältnisse bezüglich der Straßenoberflächenwasserbeseitigungsanlagen sind jedoch für jede einzelne Baumaßnahme in Verwaltungsvereinbarungen mit dem ZVG geregelt. Infrastrukturobjekte der Oberflächenwasserbeseitigung können sich demnach komplett im Eigentum der Gemeinde, komplett im Eigentum des ZVG oder jeweils anteilig im Eigentum von ZVG und Gemeinde befinden. Befinden sich die Objekte im rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentum des ZVG und hat die Gemeinde als Baulastträger einen Investitionszuschuss für die Mitbenutzung der Anlagen bezahlt, so ist der Investitionszuschuss als immaterieller Vermögensgegenstand in der Bilanz der Gemeinde anzusetzen (gem. § 37 Abs. 1 GemHVO-D.; vgl. 4.1).

Die Unterhaltung der Entwässerungsanlagen – wie auch der Leitungssysteme – obliegt ausnahmslos dem ZVG.

4.4.4 Straßenbeleuchtung

- (1) Die Bewertung der Lampen erfolgt aufgrund verwaltungswirtschaftlicher Gesichtspunkte bei Anschaffung vor dem 01.01.2008 mit dem Ersatzwert. Zur Wertbestimmung wurden drei unterschiedliche Lampentypen gebildet und aufgrund ihrer Zustandsbewertung fiktiven Herstellungsjahren zugeordnet wie folgt:

Lampentyp	grüne Lampen	verzinkte Lampen (auch Peitschenlampen)	DDR-Lampen
Zustandsbewertung	1-2; 65 %	3; 35 %	5; 0 %
fiktives Anschaffungsdatum, ermittelt aufgrund der Zustandsbewertung	01.01.2007	01.01.2000	01.01.1990

Eine Besonderheit bilden die DDR-Lampen, da deren Nutzungsdauer bereits abgelaufen ist. Sie werden jeweils mit einem Erinnerungswert von 1,00 € bewertet.

- (2) Lampen desselben Typs können pro Netzabschnitt im Sinne der Gruppenbewertung (vgl. 3.3 BewertR, 6.4.1 Leitfaden) zu Sachgesamtheiten zusammengefasst und in der Anlagenübersicht gruppiert ausgewiesen werden.
- (3) Ausgaben der Unterhaltung (z. B. Erneuerung des Leuchtmittels, Reparaturen) sind als laufender Aufwand zu verbuchen.

4.4.5 Verkehrszeichen

- (1) Verkehrszeichen sind einzeln zu erfassen und mit fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten zu bewerten.
- (2) Ist dieses nicht geboten (vgl. 3.4 Absätze 3-5), ist ein Ersatzwert zu bilden auf der Grundlage von Vergleichswerten aus der Herstellung vergleichbarer Verkehrszeichen oder auf der Grundlage von Katalogpreisen, rückindiziert auf den fiktiven Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkt, vermindert um Abschreibungen.

Für die Erstbewertung der Verkehrszeichen wird die für die Eröffnungsbilanz der Gemeinde Börzow zum 01.01.2009 von der VG Grevesmühlen erstellte Preistabelle zugrunde gelegt (Verwendung mit freundlicher Genehmigung; vgl. Kapitel 4.4.1 Absatz 7). Wo nötig, z. B. bei fehlenden Werten, wird diese ergänzt. Die ermittelten Preise setzen sich aus den Materialkosten und den Aufstellkosten zusammen.

Die Materialkosten sind Durchschnittspreise, i. d. R. errechnet aus der Preisliste 2005 (gültig bis 31.03.2008) der Max Jacob Schilderfabrik GmbH, Parchim. Da erfahrungsgemäß Schilder des Typs1 und Typs2 (bzw. ab 2008 RA1/A und RA2/B) am häufigsten angeschafft wurden, sind in die Berechnung der Durchschnittspreise jeweils alle Größen der genannten Typen eingeflossen. Die Berechnung der Aufstellkosten erfolgt aufgrund der Ermittlung von Stundensätzen für den Bauhof der Stadt Grevesmühlen mit Stand 17.06.2008 (vgl. 4.4.1 Absatz 7).

Die Vorschriften zur Indizierung laut FAQ zum Regelwerk „Infrastrukturvermögen: Verkehrszeichen“ finden wie folgt Anwendung: Aufgrund der Festwertbildung bei der Gemeinde Börzow für die Verkehrszeichen sind die in der Tabelle enthaltenen Werte nicht indiziert. Aufgrund der Einzelbewertung im Amt Schönberger Land ist die Indizierung jedoch geboten. Da Verkehrszeichen als Teil der Straßenausstattung dem Infrastrukturvermögen zuzuordnen sind, ist der Preisindex für „Sonstige Bauwerke einschl. Infrastrukturvermögen“ anzuwenden. Der Wert auf Basis 2000 des jeweiligen Verkehrszeichens ergibt sich aus der Summe der zugehörigen Material- und Aufstellkosten unter Anwendung des Preisindex für das Jahr 2007 (systembedingt und aus Vereinfachungsgründen wird

auf eine getrennte Indizierung mit Preisindex 2008 für die Aufstellung und Preisindex 2007 für die Materialkosten verzichtet).

Als Anlage ist dieser Bewertungsrichtlinie eine tabellarische Übersicht der in der Bewertung zugrunde gelegten Schätzwerte für die Verkehrszeichen beizulegen inklusive einer Dokumentation zur Schätzwertermittlung.

- (3) Die Nutzungsdauer beträgt für alle Verkehrszeichen (lt. AfA-Tabelle „Orientierungssysteme“) 10 Jahre. Soweit das Datum der Inbetriebnahme nicht bekannt ist, gilt als fiktives Anschaffungsdatum des Verkehrszeichens das Baujahr bzw. das Datum der Inbetriebnahme der zugehörigen Straße. Wenn die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer bereits abgelaufen ist, kann ein Erinnerungswert angesetzt werden.
- (4) Verkehrszeichen in Form von Straßenmarkierungen werden im Geoinformationssystem (GIS) als Verkehrszeichen erfasst, mit der Information, dass es sich um eine Straßenmarkierung handelt. Die Markierung wird nicht separat bewertet, sondern ist Bestandteil der Straßenfläche.
- (5) Verkehrszeichenbrücken sind aufgrund ihrer Eigenschaft als ingenieurtechnische Bauwerke gesondert zu erfassen.

4.4.6 Festlegung der Maßnahme- bzw. Infrastrukturnummer

In der 5. Arbeitsberatung beim Zweckverband Grevesmühlen am 08.06.2011 wurde die folgende Struktur der Nummerierung von Infrastrukturmaßnahmen festgelegt:

[Ziffer Amt]_[Nr. Gemeinde]_[Nr. Ortsteil]_[Straßennummer EMA]_[Baujahr]_[lfd. Nr.]

<i>[Ziffer Amt]</i>	Die Ziffer für das Amt Schönberger Land wurde mit „3“ festgelegt.
<i>[Nr. Gemeinde], [Nr. Ortsteil]</i>	Vergabe nach untenstehender Tabelle; bei [Nr. Ortsteil] steht die Nummer „01“ immer für den Hauptort.
<i>[Straßennummer EMA]</i>	Es ist die im Einwohnermeldeamt vergebene Straßennummer zu verwenden. Ist eine solche nicht vorhanden, z. B. bei Feldwegen, ist „0000“ einzutragen.
<i>[Baujahr]</i>	Bei investiven Maßnahmen ist hier das Jahr der Schlussrechnung einzutragen; falls das Jahr nicht bekannt ist, ist „1990“ einzutragen.
<i>[lfd. Nr.]</i>	In der Regel lautet diese „001“; 002 und folgende Nummern sind nur zu vergeben, wenn sich eine Maßnahme über mehrere Bauabschnitte erstreckt; „002“ wäre dann der zweite Bauabschnitt u. s. w.

Beispiel: Eine Maßnahme in der Lindenstraße in Selmsdorf im Jahr 2005 müsste im 1. Bauabschnitt nach dieser Festlegung die Nr. 3_34_01_3300_2005_001 erhalten.

Nr. Gemeinde	Gemeinde	Nr. Ortsteil	Ortsteil
02	Groß Siemz	01	Groß Siemz
		02	Klein Siemz
		03	Lindow
		04	Torisdorf
03	Grieben	01	Grieben
		02	Zehmen
04	Lockwisch	01	Hof Lockwisch
		02	Dorf Lockwisch
		03	Petersberg
05	Menzendorf	01	Menzendorf
		02	Lübsee
		03	Lübseerhagen
		04	Rottensdorf
06	Papenhusen	01	Papenhusen
		02	Blüssen
		03	Hanstorf
		04	Kirch Mummendorf
		05	Rodenberg
07	Lüdersdorf	01	Lüdersdorf
		02	Boitin-Resdorf
		03	Duvennest
		04	Herrnburg
		05	Groß Neuleben
		06	Klein Neuleben
		07	Palingen
		08	Schattin
		09	Wahrsow
08	Niendorf	01	Niendorf
		02	Bechelsdorf
		03	Ollndorf
		04	Törpt
09	Roduchelstorf	01	Roduchelstorf
		02	Cordshagen

Nr. Gemeinde	Gemeinde	Nr. Ortsteil	Ortsteil
11	Schönberg	01	Schönberg
		02	Groß Bünsdorf
		03	Klein Bünsdorf
		04	Kleinfeld
		05	Malzow
		06	Retelsdorf
		07	Rupensdorf
		08	Sabow
17	Dassow	01	Dassow
		02	Barendorf
		03	Benckendorf
		04	Feldhusen
		05	Flechtkrug
		06	Harkensee
		07	Holm
		08	Johannstorf
		09	Kaltenhof
		10	Lütgenhof
		11	Pötenitz
		12	Prieschendorf
		13	Rosenhagen
		14	Schwanbeck
		15	Tankenhagen
		16	Groß Voigtshagen
		17	Klein Voigtshagen
		18	Volkstorf
		19	Wieschendorf
		20	Wilmstorf
34	Selmsdorf	01	Selmsdorf
		02	Hof Selmsdorf
		03	Lauen
		04	Sülsdorf
		05	Teschow
		06	Zarnewenz

4.4.7 Wasserbauliche Anlagen und Anlagen des Hochwasserschutzes

Zum wirtschaftlichen Eigentum der amtsangehörigen Städte und Gemeinden gehören auch die Vorflutleitungen (Rohrleitungen und Schächte von Binnen- und Forstgräben), deren Unterhaltung den Wasser- und Bodenverbänden (WBV) „Stepenitz-Maurine“ und „Wallensteingraben-Küste“ übertragen ist.

Die Erfassung und Bewertung der verrohrten Gräben und Schächte folgt im Großen und Ganzen der Methodik der VG Grevesmühlen bei den Arbeiten an der Eröffnungsbilanz der Gemeinde Börzow. Die folgenden Bewertungsinstrumente wurden mit freundlicher Genehmigung zum Gebrauch überlassen: Erfassungs- und Bewertungstabelle am Muster Börzow (Excel), Schätzwerttabelle des Ingenieurbüros Möller GbR, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen, mit dem Titel „Kostenaufstellung für Kanalbauarbeiten (RW) Stadt Grevesmühlen“. Aufgrund der geografischen Nähe zu Grevesmühlen kann im Amtsgebiet von annähernd gleichen Bewertungsfaktoren wie im Zuständigkeitsbereich der VG Grevesmühlen ausgegangen werden.

Die Erfassung des Bestandes an Rohrleitungen und Schächten erfolgt auf Grundlage der von den WBV erstellten Gewässerübersichten zum Stichtag der Eröffnungsbilanz; darin evtl. nicht enthaltene bewertungsrelevante Daten (Aktenzeichen = genaue Gewässerbezeichnung, Verlegetiefe, Baujahr, Zustand und DN) sind von den WBV aus der Vermessungsdatenbank zusätzlich bereitzustellen.

Für die Bewertung erfolgt zunächst die Ermittlung des fiktiven Baujahrs in Abhängigkeit von der Zustandsbewertung – falls das Baujahr nicht bekannt ist. Die Ermittlung der Herstellkosten 2000 erfolgt dann pro Rohrleitung oder Schacht auf der Grundlage der oben genannten Schätzwerttabelle des Ingenieurbüros Möller GbR (Werte auf Basis 2000). Die ermittelten Werte werden anhand des Preisindex Infrastruktur auf das (fiktive) Baujahr indiziert. Anschließend wird entsprechend der Restnutzungsdauer am Stichtag der Eröffnungsbilanz der Restwert durch Abzug der kumulierten AfA errechnet. Gemäß FAQ „Gewässer zweiter Ordnung – verrohrte Gräben“ beträgt die Nutzungsdauer für verrohrte Gräben 35 Jahre (vor dem 01.07.1990 fertiggestellt) bzw. 50 Jahre (nach dem 01.07.1990) fertiggestellt; diese Nutzungsdauern werden aufgrund des Nutzungszusammenhangs auch für die zugehörigen Kontrollschächte zugrunde gelegt (in Abweichung zur Nutzungsdauer für Wasserschächte = 40 Jahre lt. landeseinheitlicher Abschreibungstabelle).

4.5 Kulturdenkmäler, historische Bauten

Bei den hier gesondert auszuweisenden Kunstgegenständen handelt es sich um Bestände von Museen, Galerien und Archiven oder um Kunstwerke allgemein anerkannter Künstler für die Gestaltung öffentlicher Gebäude und Plätze. In der Regel unterliegen diese Kunstgegenstände keinem Werteverzehr, sodass Absetzungen für Abnutzung nicht infrage kommen. Vermögensgegenstände der Gebrauchskunst werden bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfasst und entsprechend abgeschrieben.

Kulturdenkmäler sind Baudenkmäler, die als bauliche Anlagen nicht zu den Gebäuden gehören, und Bodendenkmäler. Zu den Kulturdenkmälern zählen ausschließlich jene, die in der Denkmalschutzliste geführt werden (Beispiele: Kriegerdenkmäler, Ehrenfriedhöfe, Säulen, Reste einer historischen baulichen Anlage). Bei einer Grundsanierung werden die Sanierungskosten aktiviert und entsprechend der Nutzungsdauer abgeschrieben.

Bei der Erfassung und Bewertung von Kunstgegenständen und Ausstellungsobjekten sind die Grundsätze zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens zu beachten.

Aus Vereinfachungsgründen ist es zulässig, Kunstgegenstände und Ausstellungsobjekte, die zu einer Sammlung gehören, als einheitlichen Vermögensgegenstand zu erfassen und zu bewerten. Dabei ist in geeigneter Weise nachzuweisen, welche Vermögensgegenstände zum Bestand der Sammlung gehören.

Für die Ersterfassung und -bewertung gilt Folgendes:

Die Bewertung hat grundsätzlich auf der Grundlage von Einzelbewertungen zu erfolgen.

Können die Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht oder nicht in einem vertretbaren Zeitaufwand ermittelt werden, ist ein Ersatzwert auf der Grundlage geschätzter historischer AHK zu bestimmen.

Es ist möglich, den Ersatzwert aus dem Versicherungswert abzuleiten, wenn dieser auf der Grundlage von Einzelbewertung ermittelt wurde.

Wurde der Versicherungswert für eine Sammlung nach dem 30. Juni 1990 auf der Grundlage von Zeitwerten neu berechnet, muss ein Abschlag vorgenommen werden, der berücksichtigt, dass die historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten niedriger waren. Aus Vereinfachungsgründen kann ein pauschaler Abschlag von 50 Prozent vorgenommen werden.

Die Zu- und Abgänge nach dem Stichtag des Gutachtens werden jeweils mit dem Wert berücksichtigt, um den der Versicherungswert angepasst wird. Der Versicherungswert stellt insoweit eine Bewertungsobergrenze dar.

Soweit die Sammlung Vermögensgegenstände enthält, die unentgeltlich erworben oder durch Zuwendungen finanziert wurden, ist in Höhe des anteiligen Wertansatzes ein Sonderposten zu bilden. Dieser ist bei Zu- und Abgängen anzupassen.

Schenkungen sind mit dem Erinnerungswert 1,00 Euro anzusetzen.

4.6 Abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens

Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten bis 60,00 Euro netto betragen, werden sofort als Aufwand behandelt, nicht im Inventar und damit auch nicht als Vermögensgegenstände des Anlagevermögens erfasst (Wahlrecht gem. § 31 (5) GemHVO-D.; vgl. Inventurrichtlinie des Amtes Schönberger Land, 3.3 Umfang der Inventur).

Alle Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten mehr als 60,00 Euro netto betragen, sind als Vermögensgegenstände des Anlagevermögens zu erfassen, auch geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG, vgl. 4.6.4).

4.6.1 Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge

- (1) Fahrzeuge werden mengenmäßig erfasst. Wertverändernde Tatsachen müssen durch Inaugenscheinnahme registriert werden.

Fahrzeuge werden mit den AHK oder mit dem aktuellen Wert (Erfahrungs- oder Vergleichswert) bewertet. Die gewählte Bewertungsmethode muss im Anhang der Eröffnungsbilanz dokumentiert werden.

Ist die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgelaufen, sind Fahrzeuge mit einem Erinnerungswert (1 Euro) auszuweisen.

- (2) Spezialfahrzeuge: Geräte mit Zusatzfunktionalitäten sind bei selbstständiger Nutzbarkeit getrennt zu inventarisieren und zu bewerten (z. B. Stromaggregate). Schiebeschilder usw. gehören zum Fahrzeug. Standardausstattung (Normbeladung) der FFW-Fahrzeuge ist beim Fahrzeug zu erfassen, sofern diese gemeinsam mit dem Fahrzeug beschafft wurde.
- (3) Geleaste Fahrzeuge sind zu inventarisieren. Ausschlaggebend ist, ob der Übergang nach Ablauf der Leasingzeit geregelt ist. Soll das Fahrzeug im Eigentum des Leasinggebers verbleiben, erfolgt keine Bewertung.

4.6.2 Betriebsvorrichtungen

- (1) Betriebsvorrichtungen sind selbstständige Vermögensgegenstände, die zum beweglichen Anlagevermögen (Maschinen, technische Anlagen und Betriebsvorrichtungen) gehören, auch wenn sie baulich mit dem Grund und Boden oder dem Gebäude verbunden sind. Sie sind gesondert auszuweisen und zu bewerten.

Betriebsvorrichtungen des Infrastrukturvermögens sind beim Infrastrukturvermögen auszuweisen.

- (2) Wenn Betriebsvorrichtungen nicht in einem einheitlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhang mit Grundstück/Gebäude stehen, werden sie als selbstständige Vermögensgegenstände des beweglichen Anlagevermögens behandelt und bei Maschinen und technischen Anlagen ausgewiesen.
- (3) Betriebsvorrichtungen werden zu fortgeführten AHK bewertet. Ist dieses nicht geboten (Ansatz mit einem niedrigeren beizulegenden Wert oder Anschaffung/Herstellung vor dem 01.07.1990), ist ein aktueller Wert (Erfahrungswert aus An- bzw. Verkauf oder der Herstellung oder aus Listenpreisen vergleichbarer Vermögensgegenstände unter Berücksichtigung eines Anpassungsbedarfs an Besonderheiten des zu bewertenden Vermögensgegenstandes), rückindiziert auf den fiktiven Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkt, vermindert um die Abschreibungen, zugrunde zu legen. Ist die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgelaufen, wird ein Erinnerungswert angesetzt.
- (4) Für besondere Betriebsvorrichtungen (z. B. Klimaanlage in Schulgebäuden oder Lastenaufzug in einem 3-geschossigen Gebäude), die nicht in die Gebäudebewertung einbezogen werden, muss im

Rahmen der Erstellung der Eröffnungsbilanz eine Einzelerfassung und Einzelbewertung vorgenommen werden. Diese Betriebsvorrichtungen sind dann in dem Bilanzposten „Maschinen und technische Anlagen“ auszuweisen.

- (5) Soweit bei der Bewertung von Gebäuden nach dem Sachwertverfahren die Bewertung gewöhnlicher Betriebsvorrichtungen enthalten ist, kann aus Vereinfachungsgründen auf einen gesonderten Ausweis in der Eröffnungsbilanz verzichtet werden.

Der selbstständige Ausweis von Betriebsvorrichtungen kann darüber hinaus unterbleiben, wenn die vorgesehene Nutzungsdauer nicht erheblich vom zugehörigen prägenden Vermögensgegenstand abweicht oder die Anlage, Einrichtung o. Ä. keine wesentliche Bedeutung hat.

(6) Spielgeräte

Spielgeräte sind einzeln zu erfassen und zu bewerten; sie sind den „Sonstigen Betriebsvorrichtungen“ (Konto 0739) zugeordnet und haben eine Nutzungsdauer von 10 Jahren.

Für die Erstbewertung des Altbestandes an Spielgeräten für die Eröffnungsbilanz werden auf der Grundlage von aktuellen Katalogpreisen gerätetypspezifische Wiederbeschaffungswerte ermittelt (Bruttopreise unter Einbeziehung aller Kosten der Anschaffung, indiziert auf Basis 2000). Hinzu kommen die Kosten der Inbetriebnahme (gem. Aufstellung der Stundensätze des Bauhofs der Stadt Grevesmühlen aus 2008, ebenfalls indiziert auf Basis 2000; vgl. 4.4.1 Abs. 7 u. 4.4.5). Der Gesamtwert auf Basis 2000 ist dann auf das jeweilige fiktive Herstellungsjahr zu indizieren, das sich wiederum aus der Zustandsbewertung ableitet. Analog zur Ermittlung der Ersatzwerte des Stadtmobiliars und der Bewertung der Verkehrszeichen findet hier die Preisindextabelle „Sonstige Bauwerke/Infrastrukturvermögen“ Anwendung.

Wenn die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer bereits abgelaufen ist, kann ein Erinnerungswert in Höhe von 1,00 € angesetzt werden.

4.6.3 Betriebs- und Geschäftsausstattung

- (1) Vermögensgegenstände, die der Betriebs- und Geschäftsausstattung zuzuordnen sind, sind mit fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten zu bewerten.
- (2) Ist dieses nicht geboten (Ansatz mit einem niedrigeren beizulegenden Wert oder Anschaffung/Herstellung vor dem 1. Juli 1990), ist ein aktueller Wert anzusetzen (Erfahrungswert aus Ankauf, Verkauf, Herstellung oder Listenpreisen vergleichbarer Vermögensgegenstände unter Berücksichtigung eines Anpassungsbedarfs wegen Besonderheiten des zu bewertenden Vermögensgegenstandes), rückindiziert auf den fiktiven Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkt (siehe Leitfaden, Kapitel 7.5.3.), vermindert um Abschreibungen.
- (3) Wenn die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer bereits abgelaufen ist, kann ein Erinnerungswert angesetzt werden.

4.6.4 Geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG)

- (1) Ein geringwertiges Wirtschaftsgut des Anlagevermögens ist
- beweglich und
 - abnutzbar (unterliegt der linearen Abschreibung) und
 - selbstständig nutzbar (dies trifft z. B. auf PC-Peripherie-Geräte wie Monitor, Maus, Tastatur nicht zu, wohl aber auf den PC selbst) und
 - liegt wertmäßig im Bereich 60,00 Euro netto < AHK ≤ 410,00 Euro netto.

- (2) GWG sind den Bereichen *Maschinen und Technische Anlagen oder Betriebs- und Geschäftsausstattung* zugeordnet. Sie werden in Höhe ihrer AHK bilanziert und können im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben werden (1,00 Euro Erinnerungswert).

4.7 Pflanzen und Tiere

- (1) Pflanzen und Bäume sind mit einem pauschalisierten Festwert zu bewerten. Dieser kann auf der Grundlage von Vergleichswerten aus dem An- bzw. Verkauf oder der Herstellung oder aus Katalogpreisen vergleichbarer Vermögensgegenstände unter Beachtung eines Anpassungsbedarfs an die Besonderheiten des zu bewertenden Vermögensgegenstands rückindiziert auf den fiktiven Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkt ermittelt werden.
- (2) Aufwuchs kann nach einem pauschalierten Festwertverfahren bewertet werden. Zur Bewertung mehrjähriger Baumschulkulturen kann auf die Regelungen des BMF-Schreibens vom 10. August 2006 zurückgegriffen werden (als Anhang zum Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens verfügbar).
- (3) Nicht planmäßig bewirtschaftete Baumbestände (z. B. Bäume in Alleen, Parks und sonstigen öffentlichen Anlagen) können erfasst und bewertet werden. Entscheidet sich die Gemeinde für die Erfassung, so sind diese Bestände mit einem Erinnerungswert von 1,00 Euro je Baum oder alternativ mit den Anschaffungskosten zu bewerten. Grundlage der Erfassung und Bewertung sollte das Baumkataster sein. Einjährige und jüngere Pflanzen werden nicht bewertet. Weiterhin kann bei untergeordneter Bedeutung auf die Erfassung und Bewertung verzichtet werden.

4.8 Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau

- (1) Es handelt sich hierbei um eine Bilanzposition des Anlagevermögens. Hier werden nur Anzahlungen auf Sachanlagen und der Wert noch nicht fertiggestellter Sachanlagen erfasst. Solange der Vorgang der Anschaffung oder Herstellung nicht abgeschlossen ist, darf der Vermögensgegenstand als solches weder ausgewiesen noch abgeschrieben werden.
- (2) Anzahlungen sind Vorleistungen auf schwebende bzw. noch nicht abgewickelte Geschäfte aus Lieferungs- und Leistungsverträgen. Ohne Rücksicht darauf, ob die zu erbringende Leistung aktivierbar ist oder nicht, sind geleistete Anzahlungen zu aktivieren. Der Ausweis erfolgt auf einem gesonderten Konto, das je nach Art der vereinbarten Leistung entweder dem Anlagevermögen oder dem Umlaufvermögen zuzuordnen ist. Geleistete Anzahlungen als geldliche Vorleistungen auf noch zu erhaltene Sachanlagen sind mit den tatsächlich gezahlten Beträgen anzusetzen.
- (3) Wird die Leistung vom Vertragspartner erbracht und wurde ein aktivierbarer Vermögensgegenstand angeschafft, dann sind die Aufwendungen auf das entsprechende Bestandskonto umzubuchen. Ist die Lieferung oder Leistung sofortiger Aufwand, dann ist die Anzahlung auf ein entsprechendes Aufwandskonto umzubuchen.
- (4) Unter „Anlagen im Bau“ sind die bis zum Bilanzstichtag entstandenen Herstellungskosten (s. Kapitel 5.2.1. des Leitfadens) eines noch nicht fertig gestellten Vermögensgegenstandes des Anlagevermögens zu aktivieren. Erstreckt sich die Herstellung eines Vermögensgegenstandes (z.B. einer Straße) über den Abschlusstichtag 31. Dezember, so ist diese als „Anlage im Bau“ in der Bilanz auszuweisen. Nach der Fertigstellung des Vermögensgegenstandes erfolgt eine Umbuchung der „Anlage im Bau“ auf das Grund- oder Infrastrukturvermögen. Nach der Fertigstellung ist der Vermögensgegenstand über die wirtschaftliche Nutzungsdauer entsprechend der landeseinheitlichen Abschreibungstabelle für Gemeinden abzuschreiben.

- (5) Werden Vorausleistungen auf Ausbaubeiträge erhoben, sind diese als „Anzahlungen auf Sonderposten“ zu passivieren. Mit der Fertigstellung der Straße erfolgt eine Umbuchung der „Anzahlungen auf Sonderposten“ auf „Sonderposten für erhaltene Beiträge“. Der Sonderposten ist entsprechend der Abschreibung der Straße aufzulösen, also ab der Fertigstellung. Werden in den folgenden Jahren im Zuge der Endabrechnung Nachzahlungen auf Beiträge erhoben, erhöhen diese den Ansatz des Sonderpostens. Die Auflösung der Nachzahlung erfolgt dann im Rahmen der Auflösung des Sonderpostens über die Restnutzungsdauer des Vermögensgegenstandes.

4.9 Finanzanlagen

Finanzanlagen unterliegen keiner regelmäßigen Abschreibung. Soweit die Finanzanlagen grundsätzlich mit den Anschaffungskosten zu bewerten sind, können ggf. außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund einer dauernden Wertminderung vorzunehmen sein.

4.9.1 Anteile und Beteiligungen an verbundenen Unternehmen

- (1) Anteile an Kapitalgesellschaften sind mit den Anschaffungskosten zu bewerten.
- (2) Als Ersatzwert können der Vergleichswert, der Tiefstkurs innerhalb der letzten 12 Wochen (wenn Marktpreis oder Börsenkurs vorhanden) oder das anteilige Eigenkapital (EK) zugrunde gelegt werden. Nach der Eigenkapitalspiegelmethode kann bei 100 %-igen Beteiligungen das auf der Passivseite der Bilanz der Gesellschaft ausgewiesene Kapital auf die Aktivseite der Bilanz der Kommune gespiegelt werden. Wenn nur die Bilanz des Vorjahres/Vorvorjahres vorliegt, ist die Geschäftsentwicklung bis zum Bilanzstichtag abzuschätzen. Ist diese negativ, sind Rückstellungen zu bilden, welche bei Vorliegen des aktuellen Jahresabschlusses aufzulösen sind, damit der Aufwand periodengerecht zugeordnet wird. Bei geringeren Beteiligungen (z. B. 20 %-ige Beteiligung) ist die EK-Spiegelmethode prozentual anzupassen.
- (3) Gewinnausschüttungen führen zu Erträgen in der Ergebnisrechnung.
- (4) Keine Beteiligungen sind Anteile an Betriebs-, Vertriebs-, Gewinn- und Pachtverwertungsgemeinschaften, Genossenschaften und Tochtergesellschaften von beteiligten Unternehmen.

4.9.2 Eigenbetriebe und sonstige Sondervermögen, für die Sonderrechnungen geführt werden

- (1) Eigenbetriebe und sonstige Sondervermögen, für die Sonderrechnungen geführt werden, sind mit der Höhe des Eigenkapitals zum Bilanzstichtag zu bewerten. Es ist die sogenannte Eigenkapital-Spiegelbildmethode anzuwenden.
- (2) Die Erhöhung oder Minderung des Bilanzansatzes aufgrund der Veränderung des Eigenkapitals des Sondervermögens durch positive oder negative Jahresergebnisse führt entsprechend zu Ertrag oder Aufwand in der Ergebnisrechnung.

4.9.3 Mitgliedschaft bei wirtschaftlichen Zweckverbänden mit Eigenkapital

- (1) Anteile aus der Mitgliedschaft bei wirtschaftlichen Zweckverbänden (mit Eigenkapital) sind mit den Anschaffungskosten zu bewerten.
- (2) Als Ersatzwert ist der Wert des eingebrachten Vermögens (= Anteil am Eigenkapital) anzusetzen. Dessen Höhe kann aus der Endchaftsregelung lt. Vertrag oder per Gesetz oder aus dem Verhältnis der eingebrachten Vermögen zueinander oder dem Berechnungsschlüssel für die Verteilung der Umlagen oder Gewinne (z. B. nach Einwohnerzahl, Zahl der Anschlüsse, Wassermenge) abgeleitet werden. Nicht unbedingt geeignet ist die Verteilung nach Stimmrechten, da z. T. Kappungsregelungen auf max. 50 % vorliegen.

- (3) Der Stichtag zur Ermittlung des anteiligen Eigenkapitals wird festgelegt durch das Datum, zu dem das erste Mitglied des Zweckverbands auf die kommunale Doppik umstellt. Dieser Stichtag gilt für alle Mitglieder des Zweckverbands unabhängig vom jeweils individuellen Umstellungszeitpunkt vom kameralen auf das doppische Haushalts- und Rechnungswesen.
- (4) Umlagen haben keine Auswirkung auf die Anschaffungskosten oder den Bilanzansatz. Sie führen zu Aufwand in der Ergebnisrechnung. Umlagen können in Investitionsumlagen (Möglichkeit der Kreditfinanzierung) und lfd. Umlagen unterschieden werden.
- (5) Gewinnausschüttungen führen zu Erträgen in der Ergebnisrechnung.
- (6) Die Eigenkapital-Spiegelbild-Methode findet hier keine Anwendung, sodass nicht jährlich eine erneute Verteilung des Eigenkapitals und Anpassung des Wertes zu erfolgen hat.
- (7) Anwendung auf die Mitgliedschaft im Zweckverband Grevesmühlen
Den bisher genannten Regelungen entsprechend wird der Anteil am Zweckverband Grevesmühlen anhand der anteiligen Hausanschlüsse (gewerblich und hoheitlich) zum Stichtag 31.12.2008 bewertet (Start der Doppik des Zweckverbandmitglieds Gemeinde Börzow, VG Grevesmühlen, zum 01.01.2009) und unter der Bilanzposition Aktiva 1.3.5 ausgewiesen (vgl. FAQ „Bilanzierung und Bewertung von Mitgliedschaften in einem Zweckverband oder sonstigen kommunalen Verbänden“).
- (8) Mitgliedschaft beim Kommunalen Anteilseignerverband Ostseeküste der E.ON edis AG
Grundlage für die Berechnung des Anteils ist die Bilanzsumme des Verbandes zum 31.12.2007 (28.623.007,60 €). Dieser Stichtag gilt für alle Mitgliedsgemeinden unabhängig von deren individuellem Umstellungszeitpunkt auf die Doppik. Die Bilanzsumme wird durch die Gesamtzahl aller Mitgliederaktien dividiert (9.544.209 Aktien). Der Wert, der sich daraus ergibt (3,00 €), ist dann mit der Aktienanzahl der jeweiligen Gemeinde zu multiplizieren; er wird unter der Bilanzposition Aktiva 1.3.5 ausgewiesen (vgl. FAQ „Bewertung von Aktien beim Kommunalen Anteilseignerverband in der Eröffnungsbilanz“).

4.9.4 Mitgliedschaft bei rein umlagefinanzierten Zweckverbänden ohne Eigenkapital

- (1) Mitgliedschaften bei rein umlagefinanzierten Zweckverbänden ohne das Vorhandensein von Eigenkapital sind mit den Anschaffungskosten zu bewerten.
- (2) Als Ersatzwert ist ein Erinnerungswert (1 Euro) anzusetzen.
- (3) Umlagen führen zu Aufwand in der Ergebnisrechnung.

4.9.5 Mitgliedschaft bei sondergesetzlich gegründeten Verbänden

Die Mitgliedschaft in sondergesetzlich gegründeten Verbänden ist nicht bilanzierungsfähig, da die Voraussetzungen für einen Vermögensgegenstand hinsichtlich der Verwertbarkeit nicht vorliegen. Aufgrund der Pflichtmitgliedschaft ist ein Austritt oder eine Veräußerung der Mitgliedschaft grundsätzlich nicht möglich und auch eine Verwertbarkeit in Form der Nutzung zur Erfüllung eigener Aufgaben ist nicht gegeben. Ein Ansatz in der Bilanz kommt somit nicht infrage.

Die Mitgliedschaften in den Wasser- und Bodenverbänden „Stepenitz-Maurine“ und „Wallensteingraben-Küste“ sind damit nicht bilanziell zu erfassen. Dies trifft auch zu auf regionale Planungsverbände nach dem Landesplanungsgesetz.

4.9.6 Sparkassen

Trägerschaften an Sparkassen werden grundsätzlich nicht bilanziert; es erfolgt eine Angabe zur Trägerschaft im Anhang. Sofern Einlagen in das Stammkapital oder in das Dotationskapital geleistet werden, sind diese mit dem Nominalwert dieser Einlagen anzusetzen.

4.10 Umlaufvermögen

4.10.1 Vorräte

4.10.1.1 Verbrauchsmaterial: Büromaterial, Formulare/Vordrucke, Lehrmittel und anderes Verbrauchsmaterial

- (1) Büromaterial, Formulare/Vordrucke, Lehrmittelvorräte und andere Verbrauchsmaterialien sind nur als Vorräte zu erfassen, wenn sie als umfangreiche Vorratsbestände zentral beschafft und mittels einer Lagerhaltung (und -buchführung) zentral verwaltet werden. Dies ist im Amt Schönberger Land nicht der Fall.
- (2) In der Regel werden Kleinstmengen an Verbrauchsmaterialien beschafft und nicht über ein zentrales Lager verwaltet. Sie zählen nicht zum Vorratsvermögen und sind (bei der Beschaffung) unmittelbar als Aufwand zu buchen. Eine Bestandsführung und Bestandsinventur zum Jahresende sind nicht erforderlich.

4.10.1.2 Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe

Auch hier gilt, dass diese nur als Vorräte zu erfassen sind, wenn große Mengen vorliegen.

4.10.2 Forderungen

4.10.2.1 Allgemeines

Eine Forderung ist das Recht, von einem anderen aufgrund eines Schuldverhältnisses eine Leistung zu fordern (§ 241 BGB). Forderungen entstehen in der Regel zum Zeitpunkt der Leistungserbringung bzw. der Bescheiderstellung, da diese meist nicht sofort bezahlt werden. Sie erlöschen in der Regel durch den Zahlungseingang bzw. durch ein Zweckbindungsende. Im kommunalen Bereich handelt es sich überwiegend um öffentlich-rechtliche Forderungen (Gebühren, Beiträge, Steuern) und privatrechtliche Forderungen. Die Bilanzposition „Sonstige Vermögensgegenstände“ (Aktiva 2.2.7) umfasst v. a. Forderungen der Verwahr- u. Vorschusskonten (Kontenart 179), die aufgrund ihrer Entstehung separat auszuweisen sind (z. B. Vorschussgelder, ungeklärte Zahlungseingänge, Vorsteuer, Kautionen; vgl. Passiva 4.11 Sonstige Verbindlichkeiten: v. a. Verbindlichkeiten der Verwahr- u. Vorschusskonten, Kontenart 379).

4.10.2.2 Bilanzielle Erfassung von Forderungen

- (1) Gemäß § 30 Absatz 1 GemHVO-Doppik haben Kommunen zum Zwecke der Erstellung der Bilanz ihr gesamtes Vermögen unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung genau zu verzeichnen. Für die Erfassung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände gelten die Grundsätze der Einzelerfassung und der Vollständigkeit.
- (2) Es sind folgende Forderungen vollständig zu erfassen:
 - Kasseneinnahmereste des Haushaltsjahres 2011
 - Stundungen, befristete Niederschlagungen (nicht: unbefristete Niederschlagungen)
 - Einnahmen aus Satzungen, die rückwirkend erlassen werden müssen

- Forderungen gegenüber Unternehmen, gegen die ein Insolvenzverfahren eingeleitet wurde
 - Forderungen mit anhängigen Widersprüchen
 - Forderungen mit anhängigen Klagen
 - Forderungen gegenüber anderen Behörden und Kreditinstituten
 - Forderungen gegenüber Mitarbeitern (Mitarbeiterdarlehen)
 - Forderungen gegenüber Bürgern (Familienförderung)
 - Forderungen gemäß WoBau-Richtlinie.
- (3) Die Erfassung aller Forderungen erfolgt ämterübergreifend. Zur Einteilung der Bonität werden die Forderungen nach den Debitoren (Zahlungspflichtigen) gegliedert. Darüber hinaus ist eine Übersicht der im CIP-Verfahren kameral auf Personenkonten gebuchten Forderungen darzustellen.
- (4) Mit der Erfassung der Forderungen erfolgt schon eine erste Selektion nach ihrer Realisierbarkeit. Forderungen werden wie folgt unterschieden:

Einwandfreie Forderungen (siehe Kapitel 4.10.2.4 Absatz 1)

Einwandfrei sind Forderungen, wenn mit ihrem Zahlungseingang in voller Höhe zu rechnen ist. Es gibt keine Hinweise auf eine Nicht-Realisierbarkeit der Forderungen.

Zweifelhafte Forderungen (siehe Kapitel 4.10.2.4 Absatz 2)

Zweifelhaft ist eine Forderung, wenn der Zahlungseingang unsicher ist und ein vollständiger oder teilweiser Forderungsausfall zu erwarten ist. Der genaue Forderungsausfall steht noch nicht fest, ist jedoch sehr wahrscheinlich.

Uneinbringliche Forderungen (siehe Kapitel 4.10.2.4 Absatz 3)

Uneinbringlich ist eine Forderung, wenn deren Ausfall endgültig feststeht. Es existiert damit die endgültige Gewissheit, dass der Forderungsausfall unumgänglich ist. Im Rahmen der Erst-Erfassung der Forderungen dürfen uneinbringliche Forderungen nicht in die Eröffnungsbilanz übertragen werden. Das heißt, auf die Erfassung und Bewertung von Erlassen kann damit verzichtet werden.

4.10.2.3 Grundsätze bei der Bewertung von Forderungen

(1) Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

Bei der Erfassung und Bewertung der Forderungen zum Zwecke der Erstellung der Bilanz sind die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung zu beachten, insbesondere:

- Vorsichtsprinzip
- Strenges Niederstwertprinzip
- Einzelbewertung
- Verrechnungsverbot

Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit kann von den Grundsätzen Einzelbewertung und Verrechnungsverbot abgewichen werden.

(2) Strenges Niederstwertprinzip

Gemäß § 33 Absatz 5 GemHVO-Doppik sind Forderungen grundsätzlich mit ihrem Nominalwert anzusetzen. Übersteigt der Nennbetrag den Wert, der den Forderungen am Abschlusstichtag beizulegen ist, so ist zwingend auf diesen niederen Wert abzuschreiben (strenges Niederstwertprinzip). Die Abschreibung von Forderungen bezeichnet man als Wertberichtigung.

Entsprechend dem Grundsatz der Vorsicht ist das strenge Niederstwertprinzip auf alle Forderungsarten anzuwenden. Übersteigt der Nennbetrag den Wert, der den Forderungen am Abschlusstichtag beizulegen ist, so ist zwingend auf diesen niederen Wert abzuschreiben.

(3) Einzelwertberichtigung

Die Wertberichtigung wird für jede Forderung einzeln vorgenommen. Sie kann teilweise oder voll-

ständig erfolgen. Voraussetzung ist allerdings, dass eine individuelle Risikoprüfung der einzelnen Forderung erfolgt ist.

Die Einzelwertberichtigung im Rahmen der Aufstellung der Eröffnungsbilanz ist immer dann anzuwenden, wenn die Forderung nur teilweise uneinbringbar ist. Dies ist der Fall, wenn konkrete Hinweise vorliegen, dass die Forderung nur teilweise gezahlt werden wird. Derartige Forderungen sind auf den beizulegenden Stichtagswert (wahrscheinlich zu erwartender Zahlungsbetrag zum Bilanzstichtag) abzuschreiben.

Die Wertberichtigung wegen Nichteinbringlichkeit erfolgt in der Art und Weise, dass die entsprechenden Debitorenkonten nicht berührt werden, sondern zu Lasten des letzten kameraleen Haushaltes lediglich eine Wertberichtigung gebildet wird. Sofern die Einbringlichkeit nicht eingeschätzt werden kann, sollte unter Beachtung des Grundsatzes der vorsichtigen Bewertung eher eine 100 %-ige Wertberichtigung durchgeführt werden.

Stundung

Forderungen (Kasseneinnahmereste) die zeitlich unbefristet gestundet sind, sollten grundsätzlich zu 100 % wertberichtigt werden, sofern keine Sachverhalte gegen diese Höhe der Wertberichtigung sprechen. Soweit zeitlich unbefristet gestundete Forderungen nicht mehr auf den entsprechenden Debitorenkonten ausgewiesen sind, sind diese wieder auf den Debitorenkonten erfolgsneutral einzubuchen. Sollte eine solche erfolgsneutrale Einbuchung edv-technisch nicht möglich sein, so ist die Einbuchung erfolgswirksam einzubuchen. Gleichzeitig ist in der vollen Höhe eine Einzelwertberichtigung – ebenfalls erfolgswirksam – einzubuchen, sodass der Vorgang insgesamt erfolgsneutral ist.

Auf die nicht bereits aufgrund ihrer Einbringlichkeit einzeln wertberichtigten Forderungen (Kasseneinnahmereste) sind weitere Einzelwertberichtigungen vorzunehmen, soweit die Forderungen zum Bilanzstichtag für einen Zeitraum von mehr als 36 Monaten unverzinslich gestundet sind. Diese Forderungen sind mit dem Barwert zum Bilanzstichtag anzusetzen, sofern keine besonderen rechtlichen Regelungen der Abzinsung entgegenstehen. Der Ermittlung des Barwertes ist ein Zinssatz von 5,5 % zugrunde zu legen (vgl. 4.10.2.5 Absatz 1).

Niederschlagung

Zeitlich unbefristet niedergeschlagene Forderungen sind aufgrund der Änderung der GemHVO-D. vom 13.12.2011 auszubuchen. Forderungen (Kasseneinnahmereste), die zeitlich befristet niedergeschlagen sind, sind entsprechend der vermuteten Einbringlichkeit einzeln wertberichtigen. Falls die Einbringlichkeit nicht eingeschätzt werden kann, sollte die Wertberichtigung eher die höchst mögliche Ausfallwahrscheinlichkeit berücksichtigen.

Erlasse

Erlassene Forderungen sind als uneinbringlichen Forderungen einzustufen. Im Rahmen der Erfassung der Forderungen dürfen uneinbringliche Forderungen nicht in die Eröffnungsbilanz übertragen werden. Auf die Bewertung von Erlassen kann damit verzichtet werden.

(4) Pauschalwertberichtigung

Forderungen, bei denen keine erkennbaren Risiken zu verzeichnen sind, werden aus Erfahrung dennoch nicht immer zu 100 % beglichen. Das allgemeine Forderungsrisiko umfasst u. a. das latente Ausfallrisiko und das Zinsrisiko bei verspätetem Forderungseingang. Bei diesen Forderungen wird eine indirekte Abschreibung (Wertberichtigung) des Ausfall- und Kreditrisikos vorgenommen. Pauschalwertberichtigungen berücksichtigen damit, dass regelmäßig ein gewisser Anteil der Forderungen – ohne Zugrundelegung der jeweiligen Einzelfälle – nicht beglichen wird. Zu beachten ist, dass die Forderungen, die gegenüber öffentlich-rechtlichen Körperschaften bestehen, grundsätzlich keinem Ausfallrisiko wegen mangelnder Bonität unterliegen.

4.10.2.4 Bewertung von Forderungen nach ihrer Realisierbarkeit

(1) Einwandfreie Forderungen

Einwandfrei sind Forderungen, wenn mit ihrem Zahlungseingang in voller Höhe zu rechnen ist. Aufgrund von Erfahrungswerten werden diese Forderungen dennoch um 10 % pauschal wertberichtigt (vgl. Kapitel 4.10.2.3 Absatz 4). Damit wird zugleich der Abzinsung Rechnung getragen.

(2) Zweifelhafte Forderungen

1. Zweifelhafte Forderungen, teilweise auch als dubiose Forderungen bezeichnet, sind unter Berücksichtigung vorhersehbarer Risiken und Verluste in der Bilanz mit ihrem wahrscheinlichen Wert anzusetzen und hierfür in Höhe des erwarteten Zahlungsausfalls einzelwertberichtigen. Im Zweifelsfall sind die Forderungen in voller Höhe wertberichtigen.
2. Die Einzelwertberichtigungen bleiben so lange bestehen, wie die Risikovorsorge notwendig ist. Die entsprechenden Abschreibungen werden aber erst nach dem tatsächlichen Ausfall eines Teiles oder der gesamten Forderung durchgeführt. Bei der Bewertung der einzelnen Forderungen sind die Umstände zu berücksichtigen, die sich aus der Person des Schuldners und aus der Eigenschaft der Forderung ergeben. Darüber hinaus müssen auch solche Umstände betrachtet werden, die den Forderungseingang zweifelhaft erscheinen lassen. Dazu gehören u. a.: Geltendmachung einer Mängelrüge durch den Schuldner wegen mangelhafter Leistungen der Verwaltung, Zahlungsverzug des Schuldners, Eröffnung eines Vergleichs- oder Insolvenzverfahrens gegenüber dem Schuldner.
3. Aufgrund von Erfahrungswerten sind Einzelwertberichtigungen für zweifelhafte Forderungen wie folgt vorzunehmen:
 - 25 % bei Widersprüchen
 - 50 % bei anhängigen Klagen
 - 90 % bei der Einleitung von Insolvenzverfahren
4. Darüber hinaus sind Wertberichtigungsklassen entsprechend dem Alter der Forderung wie folgt zu bilden:
 - 100 % bei Forderungen, die 3 Jahre und älter sind
 - 90 % bei Forderungen, die 2 Jahre und noch nicht 3 Jahre alt sind
 - 75 % bei Forderungen, die 1 Jahr und noch nicht 2 Jahre alt sind
 - 50 % bei Forderungen, die 6 Monate aber noch nicht 1 Jahr alt sind.
5. Neben der Einzelwertberichtigung kommt als weitere Möglichkeit die Pauschalwertberichtigung einer Forderung infrage zur Berücksichtigung des nach erfolgter Einzelwertberichtigung im Restbestand der Forderung verbleibenden Ausfallrisikos. Die Höhe des Pauschalwertberichtigungsatzes orientiert sich an den Erfahrungswerten der letzten 3 Jahre. Dieser Pauschalsatz muss rechnerisch nachweisbar sein und sollte im niedrigen einstelligen Prozentbereich liegen. Unabhängig hiervon sind alle Forderungen, bei denen keine Einzelwertberichtigung vorgenommen wurde, um 10 % pauschal wertberichtigen. Damit wird zugleich der Abzinsung Rechnung getragen (vgl. Kapitel 4.10.2.4 Absatz 1).

(3) Uneinbringliche Forderungen

1. Uneinbringliche Forderungen sind immer auszubuchen. Forderungen, deren Ausfall feststeht, werden direkt und in voller Höhe abgeschrieben (wertberichtigt). Darüber hinaus müssen solche Forderungen ausgebucht werden, die durch Aufhebung eines Bescheides nicht mehr einbringbar sind.

2. Als uneinbringliche Forderungen werden im Rahmen der Aufstellung der Eröffnungsbilanz folgende Forderungen und Kleinbeträge nicht erfasst und bewertet:
 - Alle Forderungen mit einem Fälligkeitsdatum vor dem Jahr 2009
 - Alle Forderungen mit einem Fälligkeitsdatum vor dem Jahr 2010 und einem Betrag von maximal 20 Euro
 - Alle Forderungen mit einem Fälligkeitsdatum im Jahr 2011 und einem Betrag von maximal 10 Euro.
3. Im Rahmen der Ersterfassung der Forderungen dürfen uneinbringliche Forderungen nicht in die Eröffnungsbilanz übertragen werden. Das heißt, auf die Bewertung von Erlassen kann damit verzichtet werden.

4.10.2.5 Sonstige Regelungen bei der Bewertung von Forderungen

(1) Abzinsung von Forderungen

Gestundete Forderungen (unverzinslich, niedrig verzinslich oder zinslos) mit einer vereinbarten Laufzeit von mehr als drei Jahren sind mit ihrem Barwert anzusetzen. Der Ermittlung des Barwerts ist ein Zinssatz von 5,5 von Hundert zugrunde zu legen. Als niedrig verzinslich gelten Forderungen, die mit einem Zinssatz von unter 3 von Hundert pro Jahr verzinst werden. Bei kurzfristigen Forderungen kann aus Vereinfachungsgründen auf eine Abzinsung verzichtet werden. Arbeitnehmerdarlehen und Wohnungsbauförderungsdarlehen sind nicht abzuzinsen.

(2) Öffentlich-rechtliche Forderungen, Forderungen aus Transferleistungen

Forderungen gegenüber anderen Behörden und öffentlichen Kreditinstituten im Rahmen der Förderung von Maßnahmen werden grundsätzlich nicht wertberichtigt. Hier ist der Zahlungseingang i. d. R. sicher. Dasselbe gilt für Forderungen aus Transferleistungen.

4.10.3 Sonstige Vermögensgegenstände

Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, die nicht einer besonderen Bilanzposition gem. § 47 Abs. 4 Nr. 2 GemHVO-D. zugeordnet werden können, sind unter der Bilanzposition *Sonstige Vermögensgegenstände (Aktiva 2.2.7)* unter Beachtung des Grundsatzes der Einzelbewertung anzusetzen.

4.10.4 Liquide Mittel: Kassenbestand, Schecks, Bankguthaben

- (1) Der Kassenbestand ist mit dem Nennwert in Euro anzusetzen.
- (2) Schecks sind wie Forderungen zu behandeln.
- (3) Guthaben bei Geldinstituten sind mit dem Nennwert in Euro anzusetzen.

4.11 Aktive Rechnungsabgrenzung

Unter aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind vor dem Bilanzstichtag geleistete Auszahlungen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, anzusetzen. Dies gilt z. B. für die Beamtenbesoldung, die vor dem Bilanzstichtag für den ersten Monat danach gezahlt wurde, für Leasinggeschäfte, wenn den Leasingraten keine angemessene Gegenleistung in dem jeweiligen Haushaltsjahr gegenübersteht und für ähnliche Rechtsgeschäfte.

4.12 Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag

Ergibt sich in der Eröffnungsbilanz ein Überschuss der Passivpositionen über die Aktivpositionen, ist der entsprechende Betrag auf der Aktivseite der Bilanz als *Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Aktiva 5)* gesondert auszuweisen.

4.13 Rücklagen (Eigenkapital)

Ergibt sich in der Eröffnungsbilanz ein Überschuss der Aktivpositionen über die Passivpositionen *Sonderrücklagen, Sonderposten, Rückstellungen, Verbindlichkeiten* und *Rechnungsabgrenzungsposten*, ist dieser auf der Passivseite der Bilanz als *Rücklage* gemäß § 47 Abs. 5 Nr. 1 GemHVO-D. auszuweisen (*Passiva 1.5*).

4.14 Sonderposten

Bei den Sonderposten handelt es sich um einen besonderen Bilanzposten auf der Passivseite der kommunalen Bilanz.

4.14.1 Allgemeine Regelungen zur Erfassung von Sonderposten

- (1) Erhaltene zweckgebundene Zuwendungen für die Anschaffung oder Herstellung von Vermögensgegenständen sind als Sonderposten auf der Passivseite auszuweisen. Die Auflösung der Sonderposten erfolgt ertragswirksam entsprechend der Abschreibung des bezuschussten Vermögensgegenstandes. Ist die Zuordnung von Zuwendungen nicht möglich, sind diese in einen gesonderten Sonderposten einzustellen. Der Auflösung dieses Sonderpostens ist ein sachgerechter gemeindebezogener ermittelter Prozentsatz zugrunde zu legen.
- (2) Erhaltene Zuwendungen für die Anschaffung oder Herstellung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, deren ertragswirksame Auflösung durch den Zuwendungsgeber ausgeschlossen wurde (Kapitalzuschüsse), sind in die Kapitalrücklage einzustellen.
- (3) Zuschüsse aus Beiträgen und ähnlichen Entgelten Nutzungsberechtigter sind als Sonderposten auf der Passivseite auszuweisen. Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt ertragswirksam entsprechend der Abschreibung des damit finanzierten Vermögensgegenstandes oder über die Dauer des eingeräumten Nutzungsrechtes.
- (4) Erhaltene Zuwendungen für die Anschaffung oder Herstellung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens und Zuschüsse aus Beiträgen und ähnlichen Entgelten Nutzungsberechtigter sind in Höhe des noch nicht aktivierten Teils als erhaltene Anzahlungen auf Sonderposten auf der Passivseite auszuweisen; diese Anzahlungen sind in dem Haushaltsjahr, in dem die bezuschussten Vermögensgegenstände betriebsbereit sind, auf den entsprechenden Sonderposten umzubuchen.
- (5) Zuwendungen, Zuweisungen vom Land, einmalige Entgelte der Bürger (Erschließungsbeiträge u. Ä.) und sonstige Geld- und Sachleistungen (Geschenke, Spenden, Hand- und Spanndienste), die die Gemeinde für Investitionen erhält, sind in Sonderposten zum Anlagevermögen einzustellen. Diese sind auf der Passivseite der Bilanz auszuweisen. Die Sonderposten sind planmäßig erfolgswirksam aufzulösen entsprechend der planmäßigen Abschreibung der damit finanzierten Vermögensgegenstände.
- (6) Wird die Zuwendung erst nach der Anschaffung oder Fertigstellung des Vermögensgegenstandes gewährt, kann der Sonderposten erst zu diesem Zeitpunkt gebildet werden und ist dann planmäßig linear über die Restnutzungsdauer des Vermögensgegenstandes aufzulösen. Es erfolgt keine einmalige außerplanmäßige Auflösung des Sonderpostens im Zugangsjahr in der zeitanteiligen Höhe entsprechend der bisherigen Nutzung des Vermögensgegenstandes.
- (7) Werden die Vermögensgegenstände außerplanmäßig abgeschrieben, dann ist auch der Sonderposten im gleichen Verhältnis außerplanmäßig aufzulösen. Ist der Vermögensgegenstand in Abgang zu stellen (Verkauf, Untergang usw.), dann ist auch der Sonderposten in Abgang zu stellen, d. h. in voller Höhe erfolgswirksam aufzulösen.
- (8) Rückzahlbare Zuwendungen sind als Darlehen zu behandeln und damit als sonstige Verbindlichkeit auf der Passivseite der Bilanz auszuweisen.

- (9) In der Eröffnungsbilanz sind Sonderposten nur für Zuwendungen zu bilden, die die Kommunen nach dem 30. Juni 1990 erhalten haben.
- (10) Für laufende Zuweisungen, z. B. allgemeine Schlüsselzuweisungen, die nicht zur Finanzierung von Investitionen bestimmt sind, ist kein Sonderposten zu bilden. Sie stellen Ertrag des entsprechenden Haushaltsjahres dar.
- (11) Investive Anteile der Schlüsselzuweisungen sind ab dem Stichtag der Eröffnungsbilanz in die Kapitalrücklage einzustellen (Konto 2012 Zweckgebundene Kapitalrücklage aus investiv gebundenen Zuweisungen).

Vor dem Stichtag der Eröffnungsbilanz erhaltene investive Anteile der Schlüsselzuweisungen sind jedoch nicht kumuliert in der zweckgebundenen Kapitalrücklage als Anfangsbestand zu erfassen; sie sind wie Zuwendungen für die Anschaffung oder Herstellung von Vermögensgegenständen zu behandeln und als Sonderposten auf der Passivseite auszuweisen.

4.14.2 Behandlung von Zuwendungen für Gebäudesanierungen

4.14.2.1 Aktivierungspflichtige Maßnahmen

Zuwendungen zur ganzen oder teilweisen Finanzierung von Gebäudesanierungen sind nur dann in einen Sonderposten einzustellen, wenn sie für aktivierungspflichtige Maßnahmen (Investitionen) gewährt wurden. Eine Investition liegt vor bei Erweiterungen, wesentlichen Verbesserungen (Standarderhöhung), Wiederherstellung bei Vollverschleiß oder Änderung der betrieblichen Funktion von Gebäuden.

Der Sonderposten ist erfolgswirksam über die Restnutzungsdauer des damit finanzierten Vermögensgegenstandes aufzulösen. Dies gilt auch dann, wenn die Zuwendung erst nach der Fertigstellung des Vermögensgegenstandes gewährt wird. In diesem Fall ist der Sonderposten ab diesem Zeitpunkt planmäßig linear über die Restnutzungsdauer des Vermögensgegenstandes aufzulösen. Es erfolgt keine einmalige außerplanmäßige Auflösung des Sonderpostens im Zugangsjahr in der Höhe für die Zeit, in der der Vermögensgegenstand bereits genutzt wurde.

4.14.2.2 Nicht aktivierungspflichtige Maßnahmen

Handelt es sich bei der Gebäudesanierung um eine nicht aktivierbare Erhaltungsmaßnahme, so ist für die Zuwendung kein Sonderposten zu bilden. Dafür sind derartige Zuwendungen, die die Gemeinde für nicht aktivierungsfähige Maßnahmen erhält, im Jahr der Gewährung des Zuschusses in voller Höhe als Ertrag in der Ergebnisrechnung zu zeigen.

4.15 Rückstellungen

Rückstellungen sind gemäß § 35 Abs. 1 GemHVO-D. zu bilden für ungewisse Verbindlichkeiten und Aufwendungen.

4.15.1 Gebäudebewertung – Rückstellung für unterlassene Instandhaltung

In der Eröffnungsbilanz sind Rückstellungen im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 4 GemHVO-D. für in den Vorjahren unterlassene Instandhaltungen zu bilden. Liegen die Voraussetzungen für die Bildung einer Rückstellung nicht vor, ist zu prüfen, ob durch die Unterlassung der notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen eine dauernde Wertminderung begründet wurde, die mit einer außerplanmäßigen Abschreibung zu berücksichtigen ist. Die Voraussetzung hinsichtlich der Dauerhaftigkeit der Wertminderung ist i. d. R. gegeben, wenn eine Nachholung der unterlassenen Instandhaltungsmaßnahmen innerhalb der nächsten drei Haushaltsjahre hinreichend konkret nicht beabsichtigt ist.

Die Bildung einer Rückstellung für unterlassene Instandhaltung und die Vornahme einer außerplanmäßigen Abschreibung wegen dauernder Wertminderung schließen sich insoweit gegenseitig aus. Es besteht auch kein Wahlrecht.

Die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung ist in der Höhe der voraussichtlichen Aufwendungen zur Nachholung der Instandhaltung zu bilden. Der Betrag der Rückstellung ist somit häufig höher als die durch die unterlassene Instandhaltung begründete Wertminderung, die in der Regel als prozentualer Abschlag vorgenommen wird und auf die Nutzungseinschränkungen abgestellt ist. Sind einzelne Bauteile nicht mehr nutzbar, darf die Wertminderung höchstens in Höhe des anteiligen Wertes des Bauteils am Gebäude (anteiliger Buchwert) vorgenommen werden.

Bei der Nachholung einer unterlassenen Instandhaltung handelt es sich grundsätzlich nicht um Herstellungskosten, da lediglich unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen aus Haushaltsvorjahren durchgeführt werden. Die Aufwendungen für die Nachholung der unterlassenen Instandhaltung stellen grundsätzlich laufende Aufwendungen des Haushaltsjahres dar. Den Aufwendungen stehen entweder die Erträge aus der Auflösung der Rückstellung oder aus der Einbuchung der Wertaufholung (Zuschreibung) in der Ergebnisrechnung gegenüber.

Nach dem Regelwerk des NKHR-MV ist es nicht zulässig, für die laufend erforderliche Instandhaltung der Kunstgegenstände und Denkmäler eine Art „ewige“ Rückstellung zu bilden. Lediglich im Falle einer unterlassenen Instandhaltung ist eine Rückstellung zu bilden.

4.15.2 Rückstellung für Urlaub und Überstunden

- (1) Für die Verpflichtung der Gemeinde zur Gewährung von Urlaub unter Fortzahlung des Arbeitslohnes (Urlaubsentgelt) ist eine Rückstellung zu bilden, soweit ein Beschäftigter am Bilanzstichtag den ihm bis dahin zustehenden Urlaub noch nicht genommen hat und der Urlaub im folgenden Haushaltsjahr nachgewährt oder abgegolten werden muss. Es liegt insoweit ein Erfüllungsrückstand der Gemeinde vor.
- (2) Mit der Urlaubsrückstellung sind nach dem Bilanzstichtag anfallende Personalaufwendungen zu erfassen, denen keine Arbeitsleistung gegenübersteht, weil Beschäftigte im Haushaltsvorjahr vorgeleistet haben. Die Höhe der Rückstellung bemisst sich nach dem Jahresentgelt (Bruttoarbeitsentgelt einschließlich Jahressonderzahlung und vermögenswirksamer Leistungen), zuzüglich der darauf entfallenden Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung (gesetzliche und freiwillige Arbeitgeberanteile zur Rentenversicherung, Krankenversicherung, Pflegeversicherung und Arbeitslosenversicherung). In der Handelsbilanz und im gemeindlichen Jahresabschluss sind zum Bilanzstichtag bereits feststehende Änderungen der Bemessungsgrundlage auch dann zu berücksichtigen, wenn diese erst später in Kraft treten (z. B. Tariferhöhungen, Veränderungen der Arbeitszeit). Änderungen der Bemessungsgrundlage, die am Bilanzstichtag noch nicht vereinbart waren, sind außer Acht zu lassen, auch dann, wenn sie in einem späteren Haushaltsjahr rückwirkend vereinbart werden. Insoweit handelt es sich nicht um eine Wertaufhellung.

Bei der Berechnung der künftigen Personalaufwendungen pro noch zu gewährendem Urlaubstag ist der ermittelte Jahresaufwand zu den tatsächlichen Arbeitstagen (bei Vollzeitbeschäftigung 240 Tage abzüglich 30 Urlaubstage und abzüglich erwarteter Ausfallzeiten) in Beziehung zu setzen und mit der Zahl der offenen Arbeitstage zu vervielfältigen.

Der Berechnung ist grundsätzlich der individuelle Personalaufwand des einzelnen Beschäftigten zugrunde zu legen. Eine Gruppenbewertung ist insoweit zulässig, als die allgemeinen Voraussetzungen für eine Gruppenbewertung gegeben sind (z. B. Beamte mit gleicher Besoldungsstufe und gleicher Altersklasse).

Die vorgenannten Ausführungen gelten sinngemäß für Überstunden und Arbeitszeitguthaben.

4.15.3 Rückstellung für Altersteilzeitarbeit

4.15.3.1 Rechtliche Grundlagen

Durch das Altersteilzeitgesetz (AltTZG) können Arbeitnehmer, die das 55. Lebensjahr vollendet haben und bisher Vollzeit gearbeitet haben, auf der Grundlage einer tarif- oder arbeitsvertraglichen Regelung in Altersteilzeit gehen.

Das AltTZG sieht dazu vor, dass die Arbeitszeit des Arbeitnehmers über den vereinbarten Zeitraum des Altersteilzeitverhältnisses um 50 % reduziert wird. Hierzu bestehen zwei Möglichkeiten:

- Teilzeitmodell (Gleichverteilungsmodell)

Der Arbeitnehmer arbeitet bis zu seiner Verrentung nicht mehr Vollzeit, sondern mit reduzierter Arbeitszeit.

- Blockmodell

In der ersten Phase der Altersteilzeit arbeitet der Arbeitnehmer unverändert Vollzeit (Beschäftigungsphase) und wird in der „Freistellungsphase“ von der Pflicht zur Arbeitsleistung freigestellt. In beiden Phasen erhält der Arbeitnehmer durchgängig die Vergütung für eine Teilzeitbeschäftigung. Über die gesamte Zeit (beide Phasen) hat der Arbeitnehmer damit durchgängig Teilzeit gearbeitet und seine Vergütung erhalten.

Als weitere Bedingungen für Altersteilzeitverhältnisse sieht das AltTZG vor, dass der Arbeitgeber zum einen das Entgelt des Arbeitnehmers während seiner Altersteilzeit auf mindestens 70 % des letzten Vollzeitnettoeinkommens aufstocken und zum anderen die Rentenversicherungsbeiträge für den Arbeitnehmer während seiner Altersteilzeit auf 90 % des letzten Vollzeitarbeitsentgeltes anheben muss. Die Bundesagentur für Arbeit ersetzt dem Arbeitgeber die Aufstockungsbeträge, wenn der frei werdende Arbeitsplatz mit einem Arbeitslosen oder einem Arbeitnehmer nach Abschluss der Ausbildung wieder besetzt wird.

Von den Regelungen des AltTZG kann abgewichen werden. Eine Erstattung des anteiligen Aufwands durch die Agentur für Arbeit scheidet dann jedoch aus.

4.15.3.2 Altersteilzeitvergütung

(1) Teilzeitmodell

Die Teilzeitvergütung ist laufender Aufwand des entsprechenden Haushaltsjahres.

(2) Blockmodell

Wird für die Altersteilzeit das Blockmodell vereinbart, erbringt der Beschäftigte in der ersten Phase der Altersteilzeit die volle Arbeitsleistung, während ihm allerdings entsprechend der Teilzeitvereinbarung nur die Hälfte seiner ihm zustehenden Vergütung (zuzüglich der Aufstockungsbeträge) ausgezahlt wird. Der sich daher mit dem Beginn der sog. Beschäftigungsphase durch die Nichtauszahlung aufbauende Erfüllungsrückstand der Gemeinde stellt eine in der Beschäftigungsphase ratierlich anzusammelnde Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten dar, die in der Freistellungsphase wieder ratierlich in Anspruch genommen wird. Die Rückstellung umfasst neben der rückständigen Vergütung auch die darauf entfallenden Sozialversicherungsbeiträge sowie die Nebenleistungen wie Urlaubs-, Weihnachtsgeld und sonstige lohnabhängige Nebenleistungen.

Die Rückstellungen sind grundsätzlich ab dem Zeitpunkt des Abschlusses der Altersteilzeitvereinbarung während der Beschäftigungsphase in der Höhe ratierlich zu bilden, wie das tatsächlich gezahlte Entgelt (ohne anteiligen Aufstockungsbetrag) unter dem Entgelt eines Vollzeitbeschäftigten liegt. Dabei sind die Kosten- und Wertverhältnisse am jeweiligen Bilanzstichtag maßgeblich; Kostensteigerungen bis zum Erfüllungszeitpunkt sind nicht zu berücksichtigen. Erst bei Übergang in die Freistellungsphase ist die Rückstellung auf die für die Freistellungsphase notwendigen Beträge aufzufüllen.

Eine Abzinsung ist nicht vorzunehmen. Ein biometrischer Abschlag für die Sterblichkeit der Beschäftigten ist ebenfalls nicht vorzunehmen.

Die bloße Möglichkeit eines Arbeitnehmers in Altersteilzeit zu gehen, reicht für die Rückstellungsbildung nicht aus.

Der Ausweis erfolgt in der Bilanz unter der Position 3.3 Sonstige Rückstellungen (Kontenart „293 Sonstige Rückstellungen für die Inanspruchnahme von Altersteilzeit“). In der Ergebnisrechnung sind die Zuführungen zu den Rückstellungen unter den Kontenarten 502, 503 und 504 samt Konten/Unterkonten zu erfassen. Die Auszahlungen, die in der Freistellungsphase erfolgen, sind in der Finanzrechnung unter den Kontenarten 702, 703 und 704 samt Konten/Unterkonten auszuweisen.

(3) Aufstockungsbetrag

Aufgrund der Altersteilzeitvereinbarung hat sich die Gemeinde sowohl beim Blockmodell als auch beim Gleichverteilungsmodell auf in der Zukunft zu leistende Aufstockungszahlungen verpflichtet, die nicht für die künftig zu leistende Arbeit des Arbeitnehmers gewährt werden. Die Aufstockungszahlungen stellen also kein laufendes monatliches Entgelt dar, sondern sind Zahlungen aufgrund einer Abfindungsverpflichtung gegenüber dem Arbeitnehmer.

Folglich ist für die künftig zu leistenden Aufstockungszahlungen zum Zeitpunkt des Abschlusses der Altersteilzeitvereinbarung eine Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten zu passivieren. Eine Abzinsung ist nicht vorzunehmen. Ein biometrischer Abschlag unter Berücksichtigung der Sterblichkeit der Beschäftigten ist ebenfalls nicht vorzunehmen.

Der Ausweis erfolgt in der Bilanz unter der Position 3.3 Sonstige Rückstellungen (Kontenart „293 Sonstige Rückstellungen für die Inanspruchnahme von Altersteilzeit“). In der Ergebnisrechnung sind die Zuführungen zu den Rückstellungen unter den Kontenarten 502, 503 und 504 samt Konten/Unterkonten zu erfassen. Die Auszahlungen, die in der Freistellungsphase erfolgen, sind in der Finanzrechnung unter den Kontenarten 702, 703 und 704 samt Konten/Unterkonten auszuweisen.

(4) Rückerstattungsanspruch gegen die Bundesagentur für Arbeit

Die Bundesagentur erstattet grundsätzlich die gezahlten Aufstockungsbeträge, wenn die im AltTZG genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Diese Voraussetzungen werden regelmäßig erst bei Eintritt des ausscheidenden Arbeitnehmers in die Freistellungsphase erfüllt sein. Zu diesem Zeitpunkt wird die Bundesagentur für Arbeit grundsätzlich einen Bescheid erteilen. Erst zu diesem Zeitpunkt kann im Unterkonto „15441 Forderungen aus Transferleistungen gegen den Bund“ eine entsprechende Forderung aktiviert werden.

Eine Verrechnung mit der Rückstellung ist aufgrund des Verrechnungsverbotes unzulässig.

4.16 Verbindlichkeiten

4.16.1 Allgemeines

Verbindlichkeiten sind Verpflichtungen der Stadt/der Gemeinde/des Amtes, die am Bilanzstichtag ihrer Höhe und Fälligkeit nach feststehen. Sie sind einzeln und vollständig durch eine Buch- und/oder Beleginventur zu erfassen.

Die Sortierung erfolgt zunächst nach Fristigkeit, dann nach Gläubigern.

4.16.2 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

- (1) Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind sämtliche Verpflichtungen aus vom Vertragspartner bereits erfüllten Umsatzgeschäften auszuweisen, bei denen die eigene Gegenleistung noch aussteht.

Umsatzgeschäfte in diesem Sinne sind Kauf- und Werkverträge, Dienstleistungsverträge, Miet- und Pachtverträge (einschl. Leasingverträge). Keine Verpflichtungen aus Umsatzgeschäften sind etwa Schadenersatz und Darlehensverbindlichkeiten.

Forderungen an Lieferanten (u. a. aufgrund von Überzahlungen, Gutschriften oder Provisionen) dürfen nicht mit den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verrechnet werden. Sie sind auf der Aktivseite unter den sonstigen Vermögensgegenständen (Kontengruppe 17) als debitorische Kreditoren auszuweisen. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind auch dann unter diesem Posten auszuweisen, wenn sie langfristig gestundet sind, auch wenn die Stundung über das vereinbarte Zahlungsziel hinausgeht.

- (2) Bestandsnachweis

Als Bestandsnachweis dient eine ausgedruckte Offene-Posten-Liste der Kreditorenbuchhaltung zum Bilanzstichtag.

In dieser Liste müssen der Lieferant, die Rechnungsnummer, der Rechnungsbetrag und die Fälligkeit der Rechnung enthalten sein. Sind die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen nicht auf einem Personenkonto in einer Kreditorenbuchhaltung erfasst, sondern auf einem Sachkonto in der Finanzbuchhaltung, dann ist der Saldo des Sachkontos zum Bilanzstichtag aufzubereiten, damit für jede einzelne offene Rechnung Lieferant, Rechnungsbetrag und Fälligkeit erkennbar sind. Werden Rechnungen bis zu ihrer Zahlung nicht in der Finanz- und/oder der Kreditorenbuchhaltung, sondern in einem gesonderten, mit der Finanzbuchhaltung nicht verknüpften Rechnungseingangsbuch geführt, dann ist sicherzustellen, dass alle noch offenen Rechnungen zum Bilanzstichtag in die Finanzbuchhaltung übernommen werden.

Es ist sicherzustellen, dass alle eingegangenen Rechnungen, die Lieferungen oder Leistungen des vergangenen Jahres betreffen, in der Kreditorenbuchhaltung erfasst sind, auch wenn sie noch nicht geprüft und/oder bezahlt sind.

Zur weiteren Information ist eine Offene-Posten-Liste zum Zeitpunkt der Inventuraufnahme mit den offenen Posten, die das abgeschlossene Haushaltsjahr betreffen, auszudrucken. Von der Gemeinde in der Höhe oder dem Grunde nach bestrittene Verbindlichkeiten sind gesondert in einer Liste aufzuführen.

Sicherheitseinbehalte sind gesondert aufzuführen. Sofern Sparbücher in Höhe der Sicherheitseinbehalte angelegt sind, ist die Höhe der Sparguthaben bei den einzelnen Verbindlichkeiten mit anzugeben. Ferner ist anzugeben, wem die Zinsen aus den Sparguthaben zustehen.

(3) Bestandsbewertung

Die Bewertung der Verbindlichkeiten erfolgt gemäß § 33 (6) GemHVO-D. grundsätzlich einzeln mit dem Rückzahlungsbetrag, der sich aus der jeweiligen Rechnung ergibt (Erfüllungsbetrag).

Verbindlichkeiten der Betriebe gewerblicher Art der Stadt/der Gemeinde sind gemäß § 6 (1) Nr. 3 EStG mit einem Zinssatz von 5,5 Prozent abzuzinsen. Ausgenommen von der Abzinsung sind Verbindlichkeiten, deren Laufzeit am Bilanzstichtag weniger als zwölf Monate beträgt, und Verbindlichkeiten, die verzinslich sind oder auf einer Anzahlung oder Vorausleistung beruhen. Sofern eine gesonderte Steuerbilanz erstellt wird, ist die Abzinsung nur dort und nicht in der kommunalen Bilanz vorzunehmen.

Verbindlichkeiten, bei denen ein Skontoabzug zugelassen ist, sind ohne Berücksichtigung eines möglichen Skontoabzugs zu bewerten. Boni sind bei der Bewertung der Verbindlichkeiten nicht zu berücksichtigen.

(4) Anhangsangaben

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind – für jeden Bilanzposten zusammengefasst – entsprechend der zu diesem Zeitpunkt voraussichtlichen Restlaufzeit entsprechend dem vom Innenministerium herausgegebenen Muster (Muster 18 zu § 52 GemHVO-D.) zu gliedern.

Sofern Sicherheiten in Form von Pfandrechten und ähnlichen Rechten für Verbindlichkeiten bestellt sind, sind diese einzeln in der Anlage zu benennen. Dabei sind folgende Angaben zu machen:

1. Gläubiger
2. Bezeichnung der Verbindlichkeit
3. Ursprungshöhe der Verbindlichkeit
4. Höhe der Verbindlichkeit zum Bilanzstichtag
5. Sicherungsgeber
6. Art und Form der Sicherheit

(5) Form und Umfang der Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme erfolgt grundsätzlich als Buchinventur. Sofern Zweifel an der Richtigkeit bestehen, erfolgt eine Beleginventur. Dies ist insbesondere der Fall, wenn Verbindlichkeiten länger als 25 Wochen aus nicht nachvollziehbaren Gründen noch nicht bezahlt sind.

Ferner kann die Einholung von Saldenbestätigungen erforderlich sein, wenn die begründete Annahme besteht, dass Verbindlichkeiten nicht vollständig oder in der falschen Höhe erfasst sind.

4.17 Passive Rechnungsabgrenzung

Unter passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind vor dem Bilanzstichtag eingehende Einzahlungen anzusetzen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

5 Schlussvorschriften

5.1 Aufbewahrung von Unterlagen

- (1) Die Gemeinde ist gemäß § 29 GemHVO-D. verpflichtet, die Unterlagen über die erstmalige Inventur und die Eröffnungsbilanz sowie die dazu ergangenen Anweisungen und Organisationsregelungen geordnet und sicher aufzubewahren.
- (2) Die Eröffnungsbilanz ist dauernd aufzubewahren. Die zur Aufstellung der Eröffnungsbilanz erforderlichen Unterlagen sind zehn Jahre aufzubewahren. Die Fristen beginnen am 1. Januar des der Beschlussfassung des Rates über die Feststellung der Eröffnungsbilanz folgenden Haushaltsjahres.
- (3) Die Eröffnungsbilanz darf nicht ausschließlich auf Bild- oder Datenträger aufbewahrt werden, sie muss außerdem in gedruckter Form vorgehalten werden und jederzeit zur Verfügung stehen.

Die ausschließliche Aufzeichnung auf Bild- oder Datenträger ist jedoch zulässig bei allen zur Aufstellung der Eröffnungsbilanz erforderlichen Unterlagen (Bücher, Inventare, Rechenschaftsberichte, Anhang der Eröffnungsbilanz, Arbeitsanweisungen, Organisationsunterlagen etc.). Hierbei muss insbesondere sichergestellt sein, dass die Wiedergabe mit den Belegen bildlich und mit den anderen Daten inhaltlich übereinstimmt, wenn sie lesbar gemacht wird. Die Unterlagen müssen während der Dauer der Aufbewahrungsfrist verfügbar sein, unverzüglich lesbar gemacht und maschinell ausgewertet werden können. Im Falle der ausschließlichen Aufzeichnung der genannten Unterlagen auf Bild- oder Datenträger sind diese anstelle der Originale aufzubewahren.

- (4) Die Leiterin oder der Leiter der Verwaltungseinheit regelt das Nähere über die Aufbewahrung der Unterlagen.

5.2 Inkrafttreten

Diese Bewertungsrichtlinie tritt am heutigen Tage in Kraft.

Schönberg, den 01.01.2008

Der Amtsvorsteher 

Anlagen

BEREICH	Register Nr.
---------	--------------

Übergreifend

Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens (Sept. 2008)	1
Anlage 8 zum Leitfaden: Hinweise zur Bewertung einzelner Vermögensgegenstände des Anlagevermögens in der Eröffnungsbilanz	2
Landeseinheitliche Abschreibungstabelle zum NKHR-MV	
Preisindizes für Gebäude, sonstige Bauwerke und bewegliche Vermögensgegenstände	
Inventurrichtlinie des Amtes Schönberger Land	3

Immaterielles Vermögen

Bilanzsteuerrechtliche Beurteilung von Aufwendungen zur Einführung eines betriebswirtschaftlichen Softwaresystems (ERP-Software) – BMF-Schreiben vom 18.11.2005	4
---	---

Grund und Boden

Wertetabelle nach BRW 2000 auf Grundlage der Grundstücksmarktberichte	5
Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2001 zur Wertminderung von Arrondierungsflächen	
Auszug aus dem Bewertungsgesetz (§§ 68-74 BewG): Abgrenzung von Begrifflichkeiten (Grundvermögen, Grundstück, unbebaute, baureife, bebaute Grundstücke)	6
FAQ NKHR: „Grundstücke: Grund und Boden – Flurstück als Vermögensgegenstand – gemischte Nutzung	
FAQ NKHR: „Grundstücke: Erbbaurechte“	

Gebäude

Abgrenzung von Anschaffungskosten, Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen bei der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden – BMF-Schreiben vom 18.07.2003	7
FAQ NKHR: „Gebäude: Abgrenzung von Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand bei der Bewertung“	
Gleich lautender Erlass der obersten Finanzbehörden der Länder zur Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen – BMF-Erlass vom 15.03.2006	
NHK 2000 (Anlage 7 zu WertR 2002): Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten	8
Ermittlung der durchschnittlichen Nutzungsdauer für Außenanlagen bei der Erstbewertung bebauter Grundstücke	9
Ermittlungsschema Sachwertverfahren nach NKHR samt folgender Anlagen: <ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 Teil 1 • Bestimmung der Ausstattungsstandards • Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad 	10

Infrastrukturbewertung

Ergänzung zum Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens: Erfassung und Bewertung des Infrastrukturvermögens	11
Zustandskennziffern Ingenieurbauwerke	
FAQ NKHR: „Investitionen beim Infrastrukturvermögen – Abgrenzung zum Erhaltungs-/Unterhaltungs-/laufendem Aufwand“ (mit Hinweisen zur Handhabung von Teilabgängen)	
FAQ NKHR: „Gewässer zweiter Ordnung – verrohrte Gräben“ (sonstiges Infrastrukturvermögen)	

BEREICH	Register Nr.
Dokumentation zur Verwendung regionaler Ersatzwerte aus der Infrastrukturbewertung der VG Grevesmühlen und aus Arbeitsergebnissen der AG Geodaten beim Zweckverband Grevesmühlen:	12 - 17
<ul style="list-style-type: none"> • „Methodik und Ermittlung regionaler Schätzwerte für die Bewertung kommunalen Infrastrukturvermögens der Stadt Grevesmühlen und Amt Grevesmühlen-Land – Grundlagen und Herleitungen“ (Studienarbeit von M. Johannsen, 20.11.2008) 	12
<ul style="list-style-type: none"> • Anlage zum Skript Johannsen: Ermittlung der Schätzwerte (aufbereitete Excel-Tabelle) 	13
<ul style="list-style-type: none"> • Wertetabellen: 	
<ul style="list-style-type: none"> - Infrastruktur allgemein 	14
<ul style="list-style-type: none"> - Verkehrszeichen 	15
<ul style="list-style-type: none"> - Kostenaufstellung für Kanalarbeiten (RW) der Stadt Grevesmühlen – „Tabelle Möller“ zur Bewertung der verrohrten Gräben samt Schächten (sonstiges Infrastrukturvermögen) 	16
<ul style="list-style-type: none"> - Stundensätze des Bauhofs der Stadt Grevesmühlen v. 17.06.2008 	17
Vorlagen NKHR MV: <ul style="list-style-type: none"> • Erfassung und Bewertung Straßen – AHK • Erfassung und Bewertung Straßen – Ersatzwert • Erfassung und Bewertung Sonstige (Gehweg, Radweg, Platz etc.) – AHK • Erfassung und Bewertung Sonstige (Gehweg, Radweg, Platz etc.) – Ersatzwert 	18

Pflanzen und Tiere

Auszug aus FAQ zu Wald und Forsten: „Bewertung von Wald und Forsten in der Eröffnungsbilanz“	19
Bewertung von mehrjährigen Baumschulkulturen – Schreiben des BMF vom 10.08.2006	

Finanzanlagen

FAQ NKHR: „Bilanzierung und Bewertung von Mitgliedschaften in einem Zweckverband oder sonstigen kommunalen Verbänden“	20
FAQ NKHR: „Bewertung von Aktien beim Kommunalen Anteilseignerverband in der Eröffnungsbilanz“	