

Stadt Wriezen

Handbuch zur Erfassung und Bewertung der Immobilien / des Anlagevermögens

Stand: 28. Oktober 2008

„Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen („Informationen“) wurden von der CAPVERIANT GmbH, München („CAPVERIANT“), weder erstellt noch überprüft. Die Informationen dienen weder der Rechts- oder Steuerberatung noch der Anlageberatung, noch erbringt CAPVERIANT überhaupt Rechts-, Steuer- oder Anlageberatungsleistungen. CAPVERIANT übernimmt daher keinerlei Haftung für den Inhalt der Informationen und CAPVERIANT ist auch nicht verpflichtet, die Informationen zu aktualisieren, zu vervollständigen oder zu korrigieren. Nicht CAPVERIANT, sondern der jeweilige Empfänger der Informationen ist somit dafür verantwortlich, die Informationen zu verifizieren, u.a. ob sie für ihn und die konkret von ihm verfolgten Zwecke geeignet, angemessen und ausreichend sind; ggf. sollte der Empfänger qualifizierte Rechts-, Steuer-, Anlage- und sonstige Berater hinzuziehen.“

Dieses Handbuch wurde im Rahmen des Projektes

„Umstellung der kommunalen Haushaltswirtschaft auf ein doppisches Haushalts- und Rechnungswesen in der Stadt Wriezen“

erstellt.

Inhaltsverzeichnis

A.	Vorwort	5
B.	Organisation	7
C.	Zeitplan	8
D.	Bewertungsmethodik	9
I.	Ermittlung der Zeitwerte von Immobilien	9
II.	Bewertung von Grund und Boden	11
	1. Unbebaute Grundstücke	11
	2. Erbbaugrundstücke	12
	3. Bebaute Grundstücke	13
III.	Bewertung von Gebäuden	14
	1. Baukosten je Einheit	14
	2. Alterswertminderung	14
	3. Unterlassene Instandhaltung (Reparaturstau)	14
	4. Abbruchkosten	15
	5. Sonderfälle der Gebäudebewertung	15
	6. Schadstoffe in Gebäuden	15
IV.	Bewertung von Sonderflächen	16
	1. Straßen, Wege, Plätze	16
	2. Brücken	17
	3. Durchlässe	17
	4. Buswartehäuser	17
	5. Kanalisation	17
	6. Straßenbeleuchtung / Verkehrsschilder	17
V.	Hinweis zum Verkauf von Immobilien	18

E.	Liegenschaftserfassung / Bewertungsdokumentation	19
	Objektakte und Kommunale Vermögensverwaltung	19
I.	Allgemeine Erläuterungen	20
	1. Bewertungsstichtag	20
	2. Bodenkontamination	20
	3. Rechte und Lasten	20
	4. Erschließung / besondere Lage / Größe u. Zuschnitt / sonst. Merkmale	20
	5. Bodenrichtwert	20
II.	Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung	21
	1. Geschossflächenzahl	21
	2. Grundflächenzahl	21
	3. Baumassenzahl	21
III.	Erläuterungen zu Flächenarten	22
	1. Selbständig nutzbares Bauland	22
	2. Bauerwartungsland	22
	3. Gartenland / Kleingartenanlage	22
	4. Landwirtschafts- und Forstflächen	22
	5. Zu- und Abschläge in %	22
IV.	Erläuterungen zu Gebäudeangaben	23
	1. Jahr der letzten umfassenden Sanierung	23
	2. Gesamtnutzungsdauer	23
	3. Restnutzungsdauer	23
	4. Bruttogrundfläche (BGF) / Bruttorauminhalt (BRI) / Stückzahl	23
	5. Normalherstellungskosten	24
	6. Abbruchkosten	24
	7. Dem Gebäude zugeordnete Flächen	24
	8. Denkmalschutz	24
V.	Erläuterungen zur Bauweise / Ausstattung	25
	1. Anzahl der Vollgeschosse	25
	2. Gebäudegrundfläche	25
	3. Baukonstruktion	25
	4. Dachform	25
	5. Ausbaustufe	25
VI.	Angaben zu unterlassener Instandhaltung	26
F.	Sonderregelungen	27
I.	Bewertungsgrundsätze	27
II.	Spezielle Bewertungsvorschriften	29

A. Vorwort

Die Stadt Wriezen beabsichtigt, im Rahmen der eingeleiteten Verwaltungsreform i. S. der Neuen Kommunalen Finanzreform (NKF) das kamerale Haushalts- und Rechnungswesen auf die kaufmännische Buchführung (Doppik) umzustellen. Dabei verfolgt die Stadt mehrere Zielsetzungen:

- Dokumentation des öffentlichen Vermögens (Sachvermögen, Finanzvermögen, sonstige Ansprüche) und der öffentlichen Schulden (Verpflichtungen, künftige Belastungspotenziale);
- Abbildung des Ressourcenverbrauchs durch die Gegenüberstellung von Ertrag und Aufwand;
- Implementierung eines outputorientierten Haushalts mit Produktbudgets;
- Vorbereitung zur Erstellung einer konsolidierten Gesamtjahresbilanz der Stadt einschließlich der kommunalen Gesellschaften.

Der Bürgermeister hat auf Grundlage des Stadtverordnetenbeschlusses vom 27.05.2004 den Projektauftrag "Einführung der kaufmännischen Buchführung" erteilt. Danach sollen zum 1. Januar 2008 mit der Erstellung der Eröffnungsbilanz die Doppik praktiziert werden.

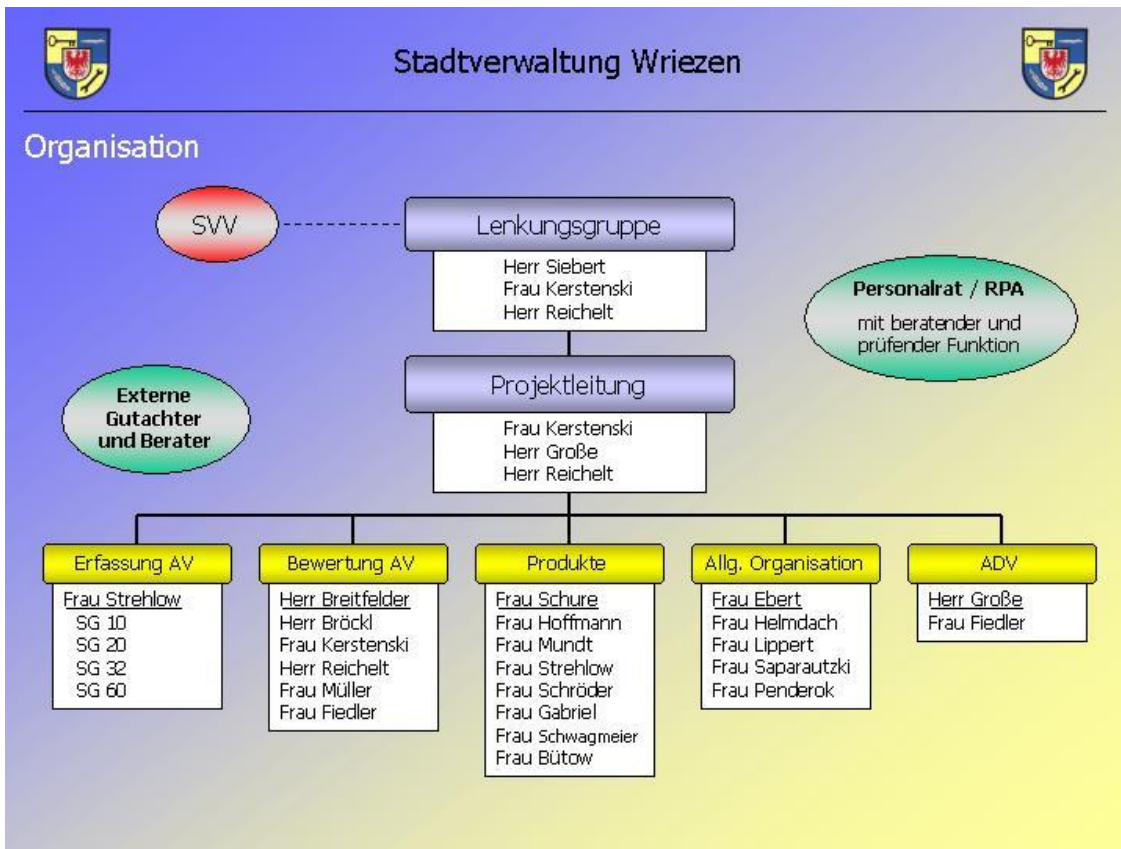
Die projektbezogene fachliche Diskussion und die Erarbeitung von Ergebnissen finden derzeit in fünf Teilprojekten statt. Im Einzelnen sind dies:

- Teilprojekt 1: Erfassung AV;
- Teilprojekt 2: Bewertung AV
- Teilprojekt 3: Produkte
- Teilprojekt 4: Allgemeine Organisation
- Teilprojekt 5: ADV.

Das vorliegende Handbuch dokumentiert die Vorgehensweise für die Bewertung des Immobilienvermögens im Teilprojekt 2, Bewertung.

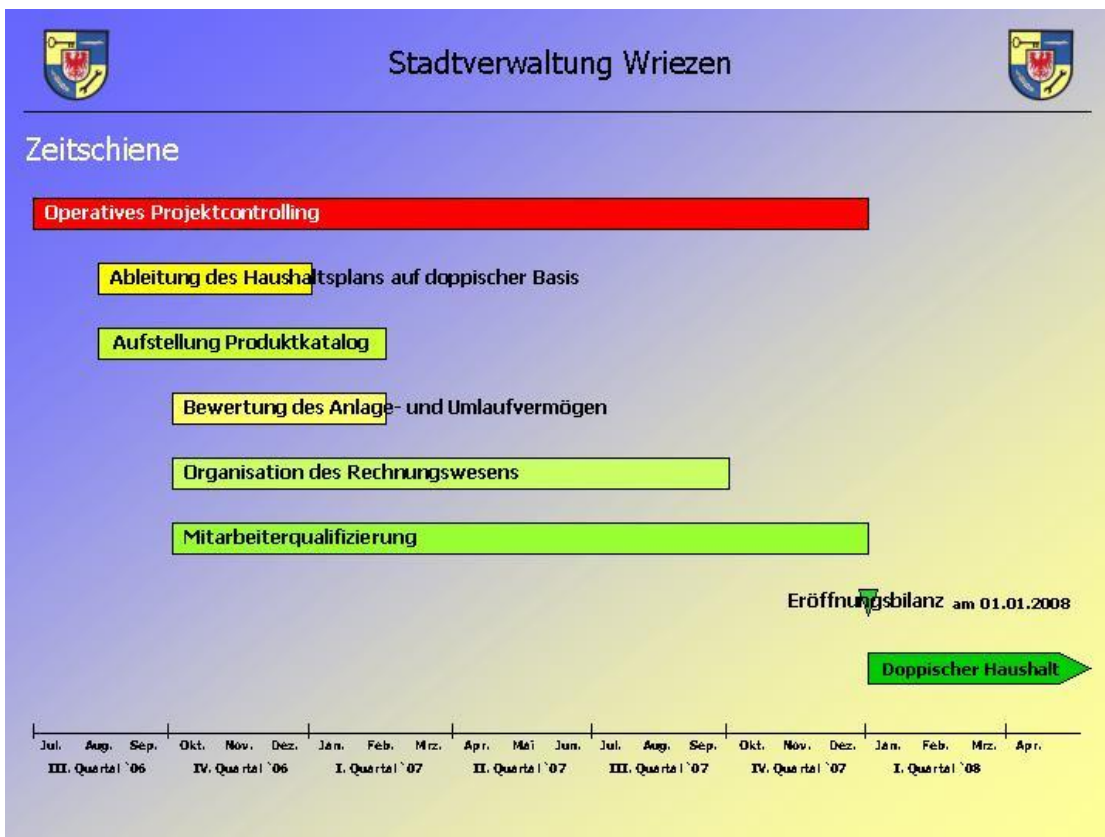
Es gliedert sich in fünf Bereiche. Im Kapitel B und C werden die Organisationsstrukturen des Projektes sowie der vorgegebene Zeitplan in der Übersicht erläutert. Kapitel D befasst sich mit der Bewertungsmethodik für die Liegenschaften der Stadt Wriezen in ihren Grundzügen. Kapitel E umfasst die zur Bewertung herangezogenen Einzelparameter und deren ausführliche Erläuterung und die zur Dokumentation entwickelten Objektakten.

B. Organisation



„Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen („Informationen“) wurden von der CAPVERIANT GmbH, München („CAPVERIANT“), weder erstellt noch überprüft. Die Informationen dienen weder der Rechts- oder Steuerberatung noch der Anlageberatung, noch erbringt CAPVERIANT überhaupt Rechts-, Steuer- oder Anlageberatungsleistungen. CAPVERIANT übernimmt daher keinerlei Haftung für den Inhalt der Informationen und CAPVERIANT ist auch nicht verpflichtet, die Informationen zu aktualisieren, zu vervollständigen oder zu korrigieren. Nicht CAPVERIANT, sondern der jeweilige Empfänger der Informationen ist somit dafür verantwortlich, die Informationen zu verifizieren, u.a. ob sie für ihn und die konkret von ihm verfolgten Zwecke geeignet, angemessen und ausreichend sind; ggf. sollte der Empfänger qualifizierte Rechts-, Steuer-, Anlage- und sonstige Berater hinzuziehen.“

C. Zeitplan



Die Bewertung der kommunalen Immobilien soll bis August 2007 abgeschlossen sein.

„Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen („Informationen“) wurden von der CAPVERIANT GmbH, München („CAPVERIANT“), weder erstellt noch überprüft. Die Informationen dienen weder der Rechts- oder Steuerberatung noch der Anlageberatung, noch erbringt CAPVERIANT überhaupt Rechts-, Steuer- oder Anlageberatungsleistungen. CAPVERIANT übernimmt daher keinerlei Haftung für den Inhalt der Informationen und CAPVERIANT ist auch nicht verpflichtet, die Informationen zu aktualisieren, zu vervollständigen oder zu korrigieren. Nicht CAPVERIANT, sondern der jeweilige Empfänger der Informationen ist somit dafür verantwortlich, die Informationen zu verifizieren, u.a. ob sie für ihn und die konkret von ihm verfolgten Zwecke geeignet, angemessen und ausreichend sind; ggf. sollte der Empfänger qualifizierte Rechts-, Steuer-, Anlage- und sonstige Berater hinzuziehen.“

D. Bewertungsmethodik

I. Ermittlung der Zeitwerte von Immobilien

Die sachgerechte Zeitwertermittlung für die einer Erstbewertung zu unterziehenden Immobilien folgt den Wertmaßstäben des öffentlichen Baurechts, zu denen es auch eine gefestigte Rechtsprechung gibt.

Als Bewertungsstichtag wurde der 1. Januar 2007 festgelegt, um eine zeitnahe Bewertung zu gewährleisten.

Zur Ermittlung von **Verkehrswerten** i. S. v. § 194 BauGB - die als Zeitwerte verstanden werden können - sind grundsätzlich gem. § 7 WertV

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

Der Verkehrswert ist gem. § 7 Abs. 1 S. 2 WertV aus den Ergebnissen des angewendeten Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Bei Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden (§ 13 Abs. 1 WertV).

Zwar greift man in den letzten Jahren vor allem bei der Wertermittlung öffentlich genutzter Verwaltungs- und Lagergebäude in zunehmendem Maße auch auf das **Ertragswertverfahren** zurück; häufig wird jedoch eine Analyse der zu bewertenden Immobilien ergeben, dass eine Ertragsbewertung nicht zu sinnvollen Ergebnissen führt, weil es keinen Markt für derartige, nicht auf Ertragserzielung ausgerichtete Immobilien gibt.

Folgende Sachverhalte sprechen gegen die grundsätzliche Verwendung des Ertragswertverfahrens:

- Die Immobilien der Stadt Wriezen sind durch ihre Zweckbestimmung (z. B. kulturelle oder soziale Einrichtungen), durch ihre Bindung zur Erfüllung hoheitlicher Aufgaben (z. B. öffentl. Verwaltung), durch ihre spezielle Ausführung und Nutzung bis zur Aufgabe ihrer öffentlichen Widmung i. d. R. nicht drittverwendbar;
- der besondere Eigentumsstatus dieser Immobilien (in öffentlicher Hand) führt zu einer geringen Verwertbarkeit
- die dem Ertragswertverfahren zugrunde liegende Prämisse, dass sich der Wert einer Immobilie nach den aus ihr künftig zu erzielenden Erträgen bemisst, ist nicht von Belangen.

Das **Sachwertverfahren** kommt bei der Verkehrswertermittlung für Gebäude nach herrschender Meinung zur Anwendung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten des zu bewertenden Objektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind; damit liegt bei dem Wertbegriff nach dem baurechtlichen Sachwertverfahren eine deutliche Parallele zum betriebswirtschaftlichen Substanzwertbegriff vor.

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

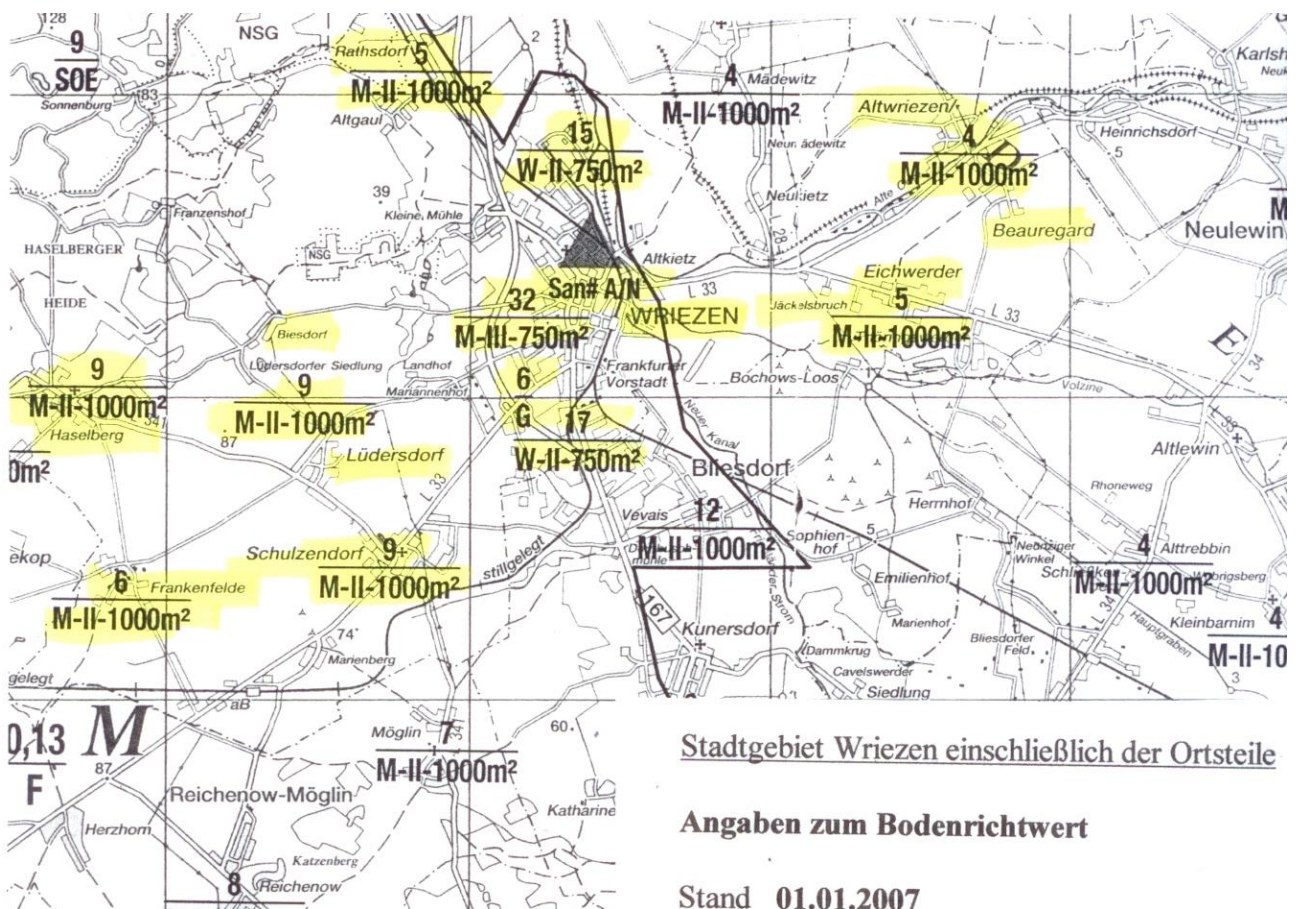
Der **Wiederbeschaffungswert** stellt den Anschaffungswert eines Vermögensgegenstandes zum Zeitpunkt seiner Wiederbeschaffung dar. Beim Wiederbeschaffungswert wird unterstellt, dass ein Vermögensgegenstand in unveränderter Form neu beschafft wird, wobei bei langlebigen Vermögensgegenständen durch Änderungen bei Anforderungen und Technologien leichte Abweichungen zur Realität entstehen können. Der Wiederbeschaffungszeitwert stellt den aktuellen Wert des Vermögensgegenstandes unter Berücksichtigung seines bisherigen Werteverzehrs dar. Zur Ermittlung des Wiederbeschaffungs(zeit)wertes wurde aufgrund des überwiegend kommunalen Nutzungscharakters der Immobilien der Stadt Wriezen ein an das Sachwertverfahren (WertV §§ 21 - 25) angelehntes Bewertungsverfahren entwickelt. Zudem wurden für Sonderimmobilien bestimmte Vereinfachungsverfahren gewählt, um Aufwand und Nutzen der Wertermittlung in einem vertretbaren Verhältnis zu berücksichtigen. Die Bewertungsgrundsätze werden im Folgenden dargestellt.

II. Bewertung von Grund und Boden

Ausgangspunkt für die Bewertung ist der jeweilige Bodenrichtwert (BRW) bzw. der anzuwendende BRW der Umgebung, von dem die objektspezifischen Zu- und Abschläge vorzunehmen sind. Bodenrichtwerte werden von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen für gebietstypische Nutzungen regelmäßig festgestellt. Für die Bewertung ist zwischen unbebauten und bebauten Grundstücken zu unterscheiden.

1. Unbebaute Grundstücke

Der Wert der unbebauten Grundstücke wird analog zu dem in der WertV §§ 13, 14 beschriebenen Vergleichsverfahren bestimmt. Dabei werden ausgehend vom BRW alle wertbeeinflussenden Merkmale des Grundstückes in Zu- und Abschlägen erfasst und ein dem Grundstück angemessener Wert bestimmt. Die Bodenrichtwerte der Stadt Wriezen und deren Ortsteile sind bezogen auf den Stichtag 01.01.2007 und sind in folgender Übersichtskarte und in tabellarischer Form dargestellt:



„Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen („Informationen“) wurden von der CAPVERIANT GmbH, München („CAPVERIANT“), weder erstellt noch überprüft. Die Informationen dienen weder der Rechts- oder Steuerberatung noch der Anlageberatung, noch erbringt CAPVERIANT überhaupt Rechts-, Steuer- oder Anlageberatungsleistungen. CAPVERIANT übernimmt daher keinerlei Haftung für den Inhalt der Informationen und CAPVERIANT ist auch nicht verpflichtet, die Informationen zu aktualisieren, zu vervollständigen oder zu korrigieren. Nicht CAPVERIANT, sondern der jeweilige Empfänger der Informationen ist somit dafür verantwortlich, die Informationen zu verifizieren, u.a. ob sie für ihn und die konkret von ihm verfolgten Zwecke geeignet, angemessen und ausreichend sind; ggf. sollte der Empfänger qualifizierte Rechts-, Steuer-, Anlage- und sonstige Berater hinzuziehen.“

Stadt/Ortsteil	Bodenrichtwert
Altwriezen	4,- €/m ²
Beauregard	4,- €/m ²
Biesdorf	9,- €/m ²
Eichwerder	5,- €/m ²
Frankenfelde	6,- €/m ²
Haselberg	9,- €/m ²
Lüdersdorf	9,- €/m ²
Rathsdorf/Neugaul	5,- €/m ²
Schulzendorf	9,- €/m ²
Wriezen - Ortslage	32,- €/m ² (23 – 43,- €/m ² im Sanierungsgebiet)
Wriezen – nördliche Randlage	15,- €/m ²
Wriezen – südliche Randlage	17,- €/m ²

Für bestimmte Nutzungsarten wurden folgende Bewertungsfestlegungen getroffen:

Nutzungsart	Bewertung
Ackerland	0,30 €/m ²
Grünland	0,21 €/m ²
Waldflächen	0,15 €/m ²
Wasserflächen	0,10 €/m ²
Brachland	0,10 €/m ²
Öffentliche Grünflächen, Park	30 % des BRW der Umgebung
Sportflächen	5 – 10 % des BRW
Friedhofsflächen	30 % des BRW der Umgebung
Gartenland	5 – 10 % des BRW

Sofern Gutachten über Bodenbelastungen vorliegen, werden diese entsprechend berücksichtigt. Für als Verdachtsflächen eingestufte Gelände ohne vorliegende Sanierungskostenschätzung wird aus Vorsichtsgründen ein pauschaler Abschlag vorgenommen.

2. Erbbaugrundstücke

Zur Bewertung von Erbbaugrundstücken wird wie folgt vorgegangen:

1. Ermittlung des unbelasteten Bodenwerts im Vergleichswertverfahren an Hand des BRW und einer Lageanpassung
2. Bestimmung des Diskontierungsfaktor aus Liegenschaftszins und Restlaufzeit des Vertrages (Anlage 9a WertR 2006)
3. Ermittlung des abgezinster Bodenwerts durch Multiplikation unbelasteten Bodenwert mit Diskontierungsfaktor
4. Bestimmung vertraglich erzielbarer Erbauzins aus Erbbaurechtsvertrag und Liegenschaftszinssatz

„Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen („Informationen“) wurden von der CAPVERIANT GmbH, München („CAPVERIANT“), weder erstellt noch überprüft. Die Informationen dienen weder der Rechts- oder Steuerberatung noch der Anlageberatung, noch erbringt CAPVERIANT überhaupt Rechts-, Steuer- oder Anlageberatungsleistungen. CAPVERIANT übernimmt daher keinerlei Haftung für den Inhalt der Informationen und CAPVERIANT ist auch nicht verpflichtet, die Informationen zu aktualisieren, zu vervollständigen oder zu korrigieren. Nicht CAPVERIANT, sondern der jeweilige Empfänger der Informationen ist somit dafür verantwortlich, die Informationen zu verifizieren, u.a. ob sie für ihn und die konkret von ihm verfolgten Zwecke geeignet, angemessen und ausreichend sind; ggf. sollte der Empfänger qualifizierte Rechts-, Steuer-, Anlage- und sonstige Berater hinzuziehen.“

5. Bestimmung des Vervielfältigers aus RND und Liegenschaftszinssatz (Tabelle zu § 16 Abs. 3 WertV)
 6. Ermittlung des Barwerts des vertraglich erzielbaren Erbauzinses durch Multiplikation mit Vervielfältiger
- 3. Bebaute Grundstücke**

Soweit es sich bei den zu bewertenden Grundstücken um kommunalnutzungsorientierte Flächen handelt und von einer Weiterführung der bisherigen Nutzung ausgegangen werden kann, wird bei der Bodenbewertung 30% des BRW angesetzt. In diesen Fällen werden keine weiteren Abschläge vom BRW, z. B. für Rechte und Lasten, vorgenommen. Ausgenommen hiervon bleiben Abschläge aufgrund von ökologischen Lasten oder Baulasten.

Flächen mit nicht kommunal-nutzungsorientierter Bebauung werden analog zu den unbebauten Grundstücken bewertet.

III. Bewertung von Gebäuden

Die Gebäude werden analog zum Sachwertverfahren gemäß §§ 21 - 25 WertV bewertet. Dazu werden die im Folgenden beschriebenen Bewertungsparameter verwendet:

1. Baukosten je Einheit

Sofern vollständige Angaben zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHK) vorliegen, können diese im Rahmen des Sachwertverfahrens, angepasst an den jeweiligen Stichtag, verwendet werden. Sofern keine vollständigen Angaben vorliegen, werden die Baukosten je Einheit grundsätzlich auf Basis der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) in € je qm Bruttogrundfläche (BGF) ermittelt. In begründeten Fällen kann auch der Bruttorauminhalt (BRI) als Bezugsgröße gewählt werden. Zuschläge für Außenanlagen (KoGr 200 und 500 nach DIN 276), Ausstattung und Kunstwerke (KoGr 600) sowie für die Baunebenkosten (KoGr 700) sind individuell in % der NHK anzugeben. Diese Baukosten werden mit dem Bundesindex (1,05) bezogen auf den Stichtag 01.01.2007 multipliziert. Zusätzlich werden die Baukosten je Einheit um die Regionalfaktoren für Brandenburg und Stadt Wriezen gemindert. Als Regionalfaktoren wurden, abweichend vom Bewertungsleitfaden des Landes Brandenburg, die Werte 1,03 (Regionalfaktor Brandenburg) und 0,91 (Regionalfaktor Stadt Wriezen (Ortsgröße bis 10.000 EW) festgelegt. Die Berücksichtigung und Darstellung der Regionalfaktoren und Nebenkosten erfolgt automatisch durch das Erfassungsprogramm. Um die erforderliche Dokumentation der Ermittlung der Baukosten je Einheit zu gewährleisten, werden die wichtigsten Angaben zu Nutzung, Bauweise und Ausstattung zum jeweiligen Gebäude erhoben.

2. Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ergibt sich aus den Angaben von Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer. Dabei wird von einer linearen Abschreibung ausgegangen. Das tatsächliche Baujahr bzw. das fiktive Baujahr $[Stichtag - (GND - RND)]$ der einzelnen Gebäude wird, für den Rechengang im Sachwertverfahren festgelegt.

3. Unterlassene Instandhaltung (Reparaturstau)

Soweit unterlassene Instandhaltung (Reparaturstau) vorliegt, wird die Höhe der Beseitigungskosten durch die verantwortlichen Bewerter der Stadt Wriezen überschlägig geschätzt. Beabsichtigte Modernisierungen oder Umbauten bleiben dabei unberücksichtigt.

4. Abbruchkosten

Die Kosten für Abbruchmaßnahmen werden im Rahmen der Gebäudebewertung erfasst. Die Kosten für den Abbruch werden als Gesamtkosten überschlägig geschätzt.

5. Sonderfälle der Gebäudebewertung

Für neu errichtete Gebäude, bei denen die Herstellungskosten aus vorhandenen Unterlagen ermittelt werden können, kann der Zeitwert auch unter Berücksichtigung der dokumentierten Kosten und des entsprechenden Bauindex ermittelt werden.

Denkmäler sowie untergeordnete Gebäude wie Einzelgaragen und Schuppen können pauschal in Euro Herstellungskosten je Stück bewertet werden.

6. Schadstoffe in Gebäuden

Kosten für die Beseitigung von Schadstoffen in Gebäuden (Asbest, PCB etc.) werden nicht erfasst. Angabegemäß sind z. Zt. keine Belastungen bekannt.

IV. Bewertung von Sonderflächen

Da im Rahmen der Vermögensaufnahme und -bewertung alle Immobilien der Stadt Wriezen zu berücksichtigen sind, müssen auch Sonderflächen, wie z. B. das Infrastrukturvermögen oder Grünanlagen und Spielplätze in die Erfassung und Bewertung einbezogen werden. Um den Aufwand hierfür in einem überschaubaren Rahmen zu halten, wurden für bestimmte Flächen die im Folgenden dargestellten, vereinfachten Erfassungs- und Bewertungsverfahren entwickelt.

1. Straßen, Wege, Plätze

Für die Flächen werden jeweils 10 % des BRW bzw. des BRW der Umgebung angesetzt. Die Bewertung des Aufbaus erfolgt nach den in der folgenden Tabelle dargestellten Qualitätsstufen und Kategorien. Die Preise pro m² für die einzelnen Kategorien wurden anhand von Fachliteratur und realisierten Bauprojekten der Stadt Wriezen ermittelt.

Qualitätsstufen

Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	%-Abschlag
01	keine Schäden		0,00
02	geringe Schäden	Sanierte Deckschichten, leichtere Unebenheiten im Längs- und Querprofil	20,00
03	mittelmäßige kleinflächige Schäden	Rissbildung in Deckschichten, mittlere Unebenheiten im Längs- und Querprofil, kleine Versätze in Rinnen- und Bordsteinanlagen	40,00
04	mittelmäßige großflächige Schäden	großflächige Netzrisse, Unebenheiten im Längs- und Querprofil, Versätze in Rinnen- und Bordsteinanlagen, geringe Schäden an Nebenanlagen - jedoch keine Unfallgefahr	60,00
05	große Schäden	Größere Schlaglochbildung, Tragfähigkeitsschäden, große Unebenheiten im Längs- und Querprofil, größere Schäden an Nebenanlagen - Unfallgefahr	80,00
06	starke, flächenhafte Schäden	sehr große Schlaglöcher	100,00

Kategorien

Nr.	Bezeichnung	Stichtag	Zeitwert	
001	Grundstück (in Programm vorbelegt)		0,00	EUR/m ²
002	Anliegerstraße vor 1990, unbefestigt / Schotter	01.01.2007	10,00	EUR/m ²
003	Anliegerstraße, befestigt, Beton / Asphalt / Pflaster / BP	01.01.2007	40,00	EUR/m ²
004	Verkehrsstraße, befestigt	01.01.2007	60,00	EUR/m ²
005	Verkehrsstraße, befestigt, Nebenanlagen einseitig	01.01.2007	70,00	EUR/m ²
006	Verkehrsstraße, befestigt, Nebenanlagen beidseitig	01.01.2007	80,00	EUR/m ²
007	Verkehrsstraße nach 1990 - Befestigung Asphalt, Gehwege Betonpflaster	01.01.2007	100,00	EUR/m ²
008	Brücken, massive Ausführung, Fahrbahn Beton oder Pflaster, Schutzgeländer	01.01.2007	2.100,00	EUR/m ²
009	Brücken, Holzbauweise, Bodenbelag Bohlen, Schutzgeländer	01.01.2007	1.250,00	EUR/m ²
010	Regenwasserleitung <= NW 300 einschließlich Schächte und Einläufe	01.01.2007	156,00	EUR/m ²
011	Regenwasserleitung NW 400 einschließlich Schächte und Einläufe	01.01.2007	166,00	EUR/m ²
012	Regenwasserleitung NW 500 einschließlich Schächte und Einläufe	01.01.2007	183,00	EUR/m ²
013	Regenwasserleitung NW 600 einschließlich Schächte und Einläufe	01.01.2007	223,00	EUR/m ²
014	Regenwasserleitung NW 800 einschließlich Schächte und Einläufe	01.01.2007	260,00	EUR/m ²
015	Sandfang aus Betonwänden im Rechteckprofil einschließlich Einfriedung	01.01.2007	1.800,00	EUR/m ²
016	Sandfang im Grabenprofil einschließlich Einfriedung	01.01.2007	900,00	EUR/m ²

2. Brücken

Brücken werden im Rahmen der Straßenbewertung berücksichtigt. Die zur Bewertung genutzten Qualitätsstufen und Kategorien sind unter Punkt 1 dargestellt.

3. Durchlässe

Durchlässe werden nach AHK bewertet. Sind Baujahr und AHK nicht zu ermitteln wird als fiktives Baujahr 1995 und ein Restbuchwert von 1 € festgelegt. Ist das Baujahr, aber nicht die AHK zu ermitteln, werden Durchlässe abhängig von ihrer Bauart in zwei Bewertungskategorien eingestuft:

Kategorie I: einfache Bauweise, ohne Geländer, AHK 7.500 € oder
Kategorie II: komplexere Bauweise, mit Geländer, AHK 15.000 €.

4. Buswartehäuser

Die Buswartehäuser –Bahnhof Wriezen, Oberschule „S.Allende“ Wriezen, Eichwerder, Lüdersdorf I und Jäckelsbruch wurden nach den Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Alle verbleibenden Buswartehäuser werden in Abhängigkeit ihres Alters und Bauweise mit dem fiktiven Baujahr 1995 und einem Restbuchwert von 1 € bewertet.

5. Kanalisation

Die Kanalisation ist nicht Gegenstand der Bewertung, da sie in einen gesonderten Betrieb ausgegliedert wurde (Trink- und Abwasserverband Oderbruch-Barnim).

Die Regenwasserkanalisation (Baujahr nach 1990), einschließlich der beiden Sandfänge (Jägerstraße und Odervorstadt), ist separat erfasst. Die zur Bewertung genutzten Qualitätsstufen und Kategorien sind unter Punkt 1 dargestellt.

6. Straßenbeleuchtung / Verkehrsschilder

Die Bewertung der Straßenbeleuchtung bei der Ersterfassung erfolgt mit einem zu ermittelnden Durchschnittswert je Straßenlaterne. Nach dem Bewertungsstichtag errichtete Straßenbeleuchtung wird nach den Anschaffungskosten bewertet, soweit diese separat zu ermitteln sind. Sind Anschaffungskosten nicht zu gesondert zu ermitteln, erfolgt die Erfassung und Bewertung mit dem Straßenkörper. Verkehrsschilder gehören zum Straßenkörper (Straßenbegleitgrün) und werden bei der Bewertung des Straßenaufbaus mitberücksichtigt.

Andere Bewertungsansätze für Sonderflächen werden in Abhängigkeit ihrer Nutzungsart auf Seite 12 dargestellt.

V. Hinweis zum Verkauf von Immobilien

Die nach den vorgenannten Verfahren festgestellten Werte werden unter der Annahme einer weitergeführten kommunal-orientierten Nutzung ermittelt. Bei einem angestrebten Verkauf von Immobilien ist davon auszugehen, dass diese Immobilien aufgrund ihres kommunal-orientierten Nutzungscharakters nicht ohne Weiteres marktgängig sind. Ein Verkauf ist daher nur mit einer entsprechenden Nutzungsänderung zu realisieren. Diese Nutzungsänderung führt i. d. R. zu einer Änderung der Bewertungsgrundlagen und somit zu einem anderen Wert der Immobilie. Bei einem Verkauf wird demnach der Kaufpreis anders ausfallen (oftmals niedriger) als der zum 01.01.2007 festgestellte bzw. der fortgeführte Zeitwert der Immobilien.

Auch bei der Veräußerung von Wohngebäuden muss der festgestellte Zeitwert an den ihnen zum Zeitpunkt der Veräußerung beizumessenden Marktwert herangeführt werden, so dass auch in diesen Fällen der Kaufpreis anders ausfallen kann als der zum Bewertungsstichtag 01.01.2007 ermittelte und fortgeführte Wert.

E. Liegenschaftserfassung / Bewertungsdokumentation

Alle für die Erfassung und Bewertung erhobenen Daten werden pro Objekt in einer gesonderten Objektakte und im Programm für die Kommunale Vermögensverwaltung (KVV) dokumentiert.

Objektakte und KVV enthalten:

- ° Bewertungsobjektbezeichnung
- ° Berechneter Verkehrswert
- ° Zugeordnete Flur- und Teilflurstücke
- ° Standortangaben:
 - Standortobjektnummer
 - Standortobjektbezeichnung
 - Anschrift
 - Eigentumsinfo
 - Grundstücknummer
 - Grundfläche
- ° Gebäudeangaben:
 - Historisches Baujahr
 - Bewertungsbaujahr
 - Gesamtnutzungsdauer
 - Restnutzungsdauer
 - Bruttogrund- und/oder Bruttoraumfläche
 - m²- und/oder m³-Preis
 - Korrekturfaktoren
 - Reparaturrückstau
 - Zuschlag für Außenanlagen

Die Objektakte enthält zusätzlich:

- ° Flurkartenauszug
- ° Beschreibung des Grundstücks
- ° Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen (Erläuterung des Reparaturrückstaus)
- ° Bodenbewertung
- ° Fotos des Bewertungsobjektes
- ° Flächenberechnung

Alle anderen zur Erfassung und Bewertung genutzten Unterlagen werden ebenfalls in dieser Objektakte vorgehalten.

I. Allgemeine Erläuterungen

1. Bewertungsstichtag

Die Immobilien sind auf einen einheitlichen Bewertungsstichtag zu bewerten. Von der Projektleitung wurde hierzu der 1. Januar 2007 festgelegt. Für die Immobilienwerte der Eröffnungsbilanz wurden im HHJ 2007 erstmalig AfA berücksichtigt.

2. Bodenkontaminationen

Das jeweils zutreffende Feld ist zu kennzeichnen. Doppelnennungen sind nicht möglich. Vorhandene Gutachten zu Bodenkontaminationen sind der Dokumentation beizufügen. Sollten Gebäudekontaminationen festgestellt werden, sind diese zu vermerken.

3. Rechte und Lasten

Die Art der Rechte und Lasten ist aus der Abteilung II des Grundbuchs bzw. dem Bestandsverzeichnis erkennbar.

4. Erschließung / besondere Lage / Größe und Zuschnitt / sonst. Merkmale

Eine mögliche Wertbeeinflussung infolge abweichender Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks vom zugrundegelegten Bezugsgrundstück ist nach Ortsbesichtigung zu ermitteln.

5. Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Grund und Bodens pro Quadratmeter der bebauten oder unbebauten Grundstücksfläche in einem Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Lage- oder Nutzungsverhältnissen für die gebietstypische Nutzung.

Bodenrichtwerte werden durch den jeweils zuständigen Gutachterausschuss i. d. R. jährlich ermittelt und können bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erfragt oder auch eingesehen werden. Liegen für das betreffende Gebiet keine Bodenrichtwerte vor, so ist auf Bodenrichtwerte benachbarter, ähnlich strukturierter Gebiete oder auf Vergleichswerte aus Verkäufen benachbarter Grundstücke zurückzugreifen.

Der in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesene Bodenrichtwert gibt auch darüber Auskunft, ob der BRW für erschließungsbeitragsfreie oder aber für erschließungsbeitragspflichtige Flächen gilt. Zudem ist die Nutzungsart und die vorherrschende Bauweise, für die der gewählte Bodenrichtwert gilt, anzugeben. Falls notwendig, können weitere Angaben zum Bodenrichtwert angegeben werden.

II. Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung

1. Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden bzw. zulässig ist.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude aus allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Balkone, Loggien, Terrassen u. ä. sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

2. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden bzw. zulässig ist.

Die Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstückes, der von den baulichen Anlagen überdeckt wird.

3. Baumassenzahl

Die Baumassenzahl gibt an, wie viele Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden bzw. zulässig ist.

Die Baumasse ist nach den Ausmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln.

III. Erläuterungen zu Flächenarten

1. Selbständig nutzbares Bauland

... ist nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit sowie den Angaben im Bebauungsplan für eine Bebauung geeignet.

Bebaute Grundstücke sind grundsätzlich dem Entwicklungszustand nach "Selbständig nutzbares Bauland", wobei im Einzelfall zu klären ist, ob nach den gegenwärtigen Umständen die bauliche Nutzung auf Dauer oder nur vorübergehend, aufgrund des Bestandsschutzes einer baulichen Anlage gewährleistet ist.

2. Bauerwartungsland

... sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen.

3. Gartenland / Kleingartenanlage

Bodenfläche, die gärtnerisch genutzt oder nutzbar ist.

4. Landwirtschafts- und Forstflächen

Zusammenfassung landwirtschaftlich genutzter oder nutzbarer Flächen sowie forstwirtschaftlich genutzter oder nutzbarer Flächen.

5. Zu- und Abschläge in %

Der spezifische Bodenwert der Objekte ist durch Zu- und Abschläge vom Bodenrichtwert zu ermitteln (Abschläge mit Minuszeichen versehen). Die Kombination verschiedener Zu- und Abschläge zur Berücksichtigung unterschiedlicher Sachverhalte ist möglich.

IV. Erläuterungen zu Gebäudeangaben

1. Jahr der letzten umfassenden Sanierung

Hierunter sind Sanierungen zu verstehen, die den baulichen Zustand derart verbesserten, dass nahezu von einem Neubau auszugehen ist.

2. Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist die Zeit der voraussichtlichen Nutzungsmöglichkeit. Schätzwerte werden hierfür in der NHK2000 genannt. Zur Unterstützung einer vorsichtigen Wert-ermittlung sollte eher eine Orientierung an dem unteren Spannenwert erfolgen. Es erfolgt die Eintragung der Gesamtnutzungsdauer (Jahre) der jeweiligen Gebäudeart.

3. Restnutzungsdauer

Der vorgeschlagene Wert (in Klammern) ist der rein rechnerische Wert aus Baujahr bzw. Jahr der letzten umfassenden Sanierung und der Gesamtnutzungsdauer. Dieser Wert kann übernommen oder in begründeten Fällen abgewandelt werden. Der eingetragene Wert wird für die Berechnung der Alterswertminderung verwendet.

4. Bruttogrundfläche (BGF)/Bruttorauminhalt (BRI)/Stückzahl

Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen, z. B. in belüfteten Dächern oder abgehängten Decken.

Der Bruttorauminhalt wird gem. DIN 277 (vgl. Ausgabe 1987; Anhang 5b) nach den Grundrissflächen und nach den über den Grundrissflächen anzusetzenden Höhen berechnet.

Bei Typenbauten, z. B. Garagen, sowie Denkmälern ist eine pauschale Bewertung nach Stückzahlen zugelassen.

In der Regel ist eine Bewertung auf der Grundlage der Bruttogrundfläche vorgesehen. Die Ermittlung der qm-Preise erfolgt über die Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000).

5. Normalherstellungskosten

Die mit RdErl. des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau im Bereich des Bundes eingeführten Normalherstellungskosten (NHK 2000) für die Kosten­gruppen 300 (Baukonstruktion) und 400 (Technische Anlage) nach DIN 276 beziehen sich auf einen Quadratmeter Bruttogrundfläche (ermittelt nach DIN 277 in der Fassung von 1987). Dementsprechend ist grundsätzlich die BGF als Bezugsgröße zu wählen, während BRI oder Länge nur ausnahmsweise in Betracht kommen. Zur Ermittlung des aktuellen Neubauwertes ist insbesondere zu beachten, dass besondere Bauteile bei der Einschätzung der NHK zu berücksichtigen sind.

Die Zuschläge für Außenanlagen, Ausstattung und Kunstwerke, Baunebenkosten sowie die jeweiligen Regionalfaktoren für Brandenburg und Wriezener See werden in der Erfassungsmaske neben den speziellen Gebäudeangaben angezeigt. Bis auf die Regionalfaktoren sind alle anderen Parameter nachjustierbar.

6. Abbruchkosten

Soll ein Gebäude oder Teile eines Gebäudes abgerissen werden, müssen die anfallenden Kosten für Abbruch und Entsorgung fachkundig im Betrag (T€) eingeschätzt werden.

7. Dem Gebäude zugeordnete Fläche

Dabei handelt es sich um die Einschätzung der dem Gebäude zuzuordnenden Fläche gemäß der Lageskizze zum Objekt. Ein Abgleich der Flächen vor Ort sollte erfolgen.

8. Denkmalschutz

Informationen sind aus der Denkmalschutzliste zu entnehmen.

V. Erläuterungen zur Bauweise/Ausstattung

1. Anzahl Vollgeschosse

Angabe nach erfolgter Objektbesichtigung. Nach §2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sind "Vollgeschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstung dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse."

2. Gebäudegrundfläche

Die Gebäudegrundfläche ist der Anteil des Baugrundstückes, der von den baulichen Anlagen überdeckt wird.

3. Baukonstruktion

Die zutreffende Baukonstruktion ist nach Augenschein in der Objektakte gekennzeichnet.

4. Dachform

Die zutreffende Dachform ist nach Augenschein in der Objektakte gekennzeichnet.

5. Ausbaustufe

Eine sachverständige Einschätzung der Ausbaustufe ist anhand folgender Kategorisierung vorzunehmen:

einfach/mittel/gehoben

Die Einschätzung ist anhand der in der Anlage III angegebenen Ausbauwerte für Wohnen und produzierendes Gewerbe für folgende Gewerke vorzunehmen:

1. Fußböden
2. Sanitär
3. Heizung
4. Fassade

Sollte eine Kategorie nicht vorhanden sein, so ist die Kategorie "einfach" einzutragen (z. B. sanitäre Anlagen). Zudem sind vorhandene Keller- und Dachgeschosse anzugeben.

VI. Angaben zu unterlassener Instandhaltung

Unter Instandhaltung werden jene Maßnahmen verstanden, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Gebäudes getätigt werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

Werden diese Maßnahmen nicht entsprechend dem Bedarf durchgeführt, entstehen Kosten für unterlassene Instandhaltung (auch "Reparaturstau").

Instandhaltungen sind gemäß HOAI § 3 Nr. 11 Maßnahmen zur "Erhaltung des Sollzustandes eines Objekts". Sie verursachen gemäß § 28 Abs. 15.1 11. BV "Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterungs- und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen und sonstigen Mängel zu beseitigen."

Instandsetzungen umfassen nach HOAI § 3.10 "Maßnahmen zur Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes (Soll-Zustandes) eines Objekts", sofern sie nicht unter Wiederaufbau fallen oder durch Modernisierungen verursacht worden sind.

Bauunterhaltung umfasst gemäß DIN 18960 die "Gesamtheit der Maßnahmen zur Wiederherstellung und Bewahrung des (altersgemäßen) Soll-Zustandes von Gebäuden und dazugehörigen Anlagen, jedoch ohne Reinigung und Pflege der Verkehrs- und Grünflächen und ohne Inspektion und Wartung der haus- und betriebstechnischen Anlagen".

Der Sanierungsbedarf wird verursacht durch Vernachlässigung der ordnungsgemäßen Instandhaltung und ist erkennbar an der Häufung von Bauschäden. Seine Beseitigung stellt den ursprünglichen Zustand der Funktion des Gebäudes wieder her und stellt die Gesamtnutzungsdauer sicher.

Der Sanierungsbedarf ist vom Modernisierungsbedarf als Defizit zwischen dem tatsächlichen funktionellen und dem marktüblichen bzw. gesetzlich verlangten Standard (Brandschutz, Wärmeschutz, Schallschutz) zu unterscheiden. Dieser ist ausdrücklich nicht Gegenstand der Erfassung.

Die unterlassene Instandhaltung wird vor Ort zum Zweck der Bewertung fachkundig im Betrag (gerundet T€) eingeschätzt. Eine entsprechende Dokumentation erfolgt in der Objektakte und in der KVV.

F. Sonderregelungen

I. Bewertungsgrundsätze

Grundsätze ordnungsgemäßer Bilanzierung

Vollständigkeit

Der Grundsatz der Vollständigkeit verlangt eine mengenmäßige vollständige Erfassung aller Bestände und Erfolgskomponenten im Jahresabschluss. Dies betrifft die Darstellung des Vermögens auf der Aktivseite der Bilanz. Ein bewusstes Fortlassen von Gütern ohne rechtliche Grundlage würde ebenso einen Bilanzierungsverstoß darstellen wie das Einfügen fiktiver Vermögenspositionen. Der Grundsatz der Vollständigkeit fordert, dass vollständig abbeschriebene, aber noch genutzte Wirtschaftsgüter weiterhin in der Anlagenbuchhaltung nachgewiesen werden. Sie sind mit einem Erinnerungswert von 1 € anzusetzen sofern die Nutzungsdauer noch mind. 1 Jahr beträgt. Im weiteren Sinne beinhaltet der Grundsatz der Vollständigkeit auch die Forderung nach vollständiger Berücksichtigung aller bewertungsrelevanten Informationen bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses.

Grundsatz der Bilanzidentität, formelle Stetigkeit

Der Grundsatz der Bilanzidentität verlangt, dass die Positionen der Schlussbilanz einer Rechnungsperiode und der Eröffnungsbilanz der Folgeperiode wert- und mengenmäßig übereinstimmen. Dieser Grundsatz ergibt sich aber auch schon bereits aus dem System der doppelten Buchführung.

Grundsatz der Fortführung der Verwaltungstätigkeit

Bei der Bewertung ist im Grundsatz davon auszugehen, dass die Verwaltungstätigkeit fortgeführt wird. Eine Abweichung darf nur erfolgen, wenn dem Tatsachen oder Rechtsvorschriften entgegenstehen. Bei einer unterstellten Stilllegung bzw. Nichterweiterung spezieller Vermögensgegenstände, müssen diesen erheblich niedrigere Werte zugemessen werden. Dieser Grundsatz soll manipulative Abweichungen bei der Bewertung verhindern.

Grundsatz der Einzelbewertung

Dieser Grundsatz beinhaltet die Verpflichtung, jedes Objekt einzeln zu erfassen und zu bewerten. Hierbei sind mit höchstmöglicher Genauigkeit, die unmittelbar zuzurechnenden Wertgrößen zur Grundlage der Bewertung zu machen. Es bestehen einige Sachverhalte, die es erforderlich machen, diesen Grundsatz zu durchbrechen. Siehe hierzu die Ausführungen zu Einzelerfassung der Bestände.

Vorsichtsprinzip

Die vorsichtige Darstellung der Finanzsituation bedeutet, dass Vermögensgegenstände eher zu niedrig als zu hoch und Schulden eher zu hoch als zu niedrig anzusetzen sind. Bis zum Abschlussstichtag sind alle entstandenen bzw. drohenden Risiken und Verluste zu berücksichtigen. Die Vorgabe der angemessenen Berücksichtigung von Risiken und

Verlusten erfüllt auch den Zweck, eine nicht gerechtfertigte Belastung zukünftiger Generationen zu vermeiden.

Realisationsprinzip

Dieses Prinzip besagt, dass Gewinne nicht schon dann in Ansatz gebracht werden dürfen, wenn ihr Eintritt vorhersehbar ist, sondern erst nach ihrer Realisierung.

Imparitätsprinzip

Im Gegensatz zum Realisationsprinzip müssen aus Vorsichtsgründen vorhersehbare negative Erfolgsbeiträge bereits vor der Realisierung berücksichtigt werden.

Periodisierungsprinzip

Das Periodisierungsprinzip besagt, dass Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres (Haushaltsjahres) unabhängig von den Zahlungszeitpunkten zu berücksichtigen sind. Diese wesentliche Abweichung von dem im kameraleen Haushaltsrecht gültigen Kassenwirksamkeitsprinzip trägt wesentlich zur Ermittlung des periodenbezogenen Ressourcenverbrauches und –aufkommens bei. Abweichungen zwischen Lieferung/ Leistung und Zahlung stellen Forderungen bzw. Verbindlichkeiten dar. Es ist zum Stichtag zwischen fertigen und unfertigen Maßnahmen zu unterscheiden.

Grundsatz der Stetigkeit der Bewertungsmethode

Die einmal angewandte Bewertungsmethode soll beibehalten werden. Der Grundsatz der Stetigkeit dient der Objektivierung des Jahresabschlusses und der Periodengerechtigkeit der Erfolgsermittlung. Im Anhang (Bestandteil des kommunalen Jahresabschlusses) sind die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden anzugeben sowie Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zusätzlich zu begründen. Ergibt sich bei der Aufstellung späterer Jahresabschlüsse, dass in der erstmaligen Vermögensbewertung Aktiva oder Passiva nicht oder mit einem zu niedrigen bzw. zu hohen Wert angesetzt wurden, so ist der unterlassene Ansatz nachzuholen oder der Wertansatz zu berichtigen, wenn es sich um einen wesentlichen Betrag handelt und die Korrektur nicht nur vorübergehender Natur ist. Als wesentlich ist ein Betrag von 10 v.H. der Bilanzsumme anzusehen.

Wertansätze zur Erstellung der Eröffnungsbilanz

Im Rahmen der Erstinventur sind Aktiva und Passiva grundsätzlich neu zu bewerten und den Anschaffungskosten bzw. Herstellkosten (ggf. auch fiktiv) anzusetzen. Unter **Anschaffungskosten** versteht man die Aufwendungen, die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen, soweit sie dem Vermögensgegenstand einzeln zugeordnet werden können. Anschaffungsnebenkosten und nachträgliche Anschaffungskosten werden ebenfalls berücksichtigt. **Herstellungskosten** sind die Aufwendungen, die durch den Verbrauch von Gütern und die Inanspruchnahme von Diensten für die Herstellung eines Vermögensgegenstands, seine Erweiterung oder für eine über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung entstehen. Hierzu zählen vor allem Materialkosten, Fertigungskosten, Sonderkosten der Fertigung, angemessene Teile der Material- und Fertigungsgemeinkosten.

Abschreibungen/ Nutzungsdauern

Bei Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, sind die Anschaffungs-/ Herstellkosten um planmäßige Abschreibungen zu vermindern. Die planmäßige Abschreibung erfolgt linear. Bei nachträglichen Anschaffungskosten ist die Abschreibungsquote neu zu berechnen. Wenn es dem Nutzungsverlauf besser entspricht, ist ausnahmsweise eine Kombination der linearen mit degressiven Abschreibung, die degressiv-lineare Abschreibung bzw. die nutzungsabhängige Abschreibung zulässig. Maßgeblich für die Abschreibungsdauer ist die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer, die auf der Grundlage von Erfahrungswerten und unter Berücksichtigung der Beschaffenheit und Nutzung des Vermögensgegenstandes zu bestimmen ist. Die Nutzungsdauern der Brandenburgischen Abschreibungstabelle dienen als Anhaltspunkte. Der Ansatz der Nutzungsdauern ist aktenkundig zu begründen. Bewegliche Vermögensgegenstände werden im Anschaffungsjahr rätierlich abgeschrieben (d.h. bezogen auf den Anschaffungsmonat). Bei voraussichtlicher dauernder Wertminderung sind bei Vermögensgegenständen des Anlagevermögens außerplanmäßige Abschreibungen vorzunehmen. Dies gilt auch für den Fall der Erstbewertung. Bestehen die Gründe für die Abschreibung nicht mehr, ist der Betrag dieser Abschreibung wieder zuzuschreiben. Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens (Wertpapiere, Forderungen) sind Wertberichtigungen vorzunehmen, soweit ihnen am Bilanzstichtag ein niedrigerer Börsen- oder Marktwert beizulegen ist. Ist der Börsen- oder Marktwert nicht ermittelbar oder übersteigen die Anschaffungs-/ Herstellkosten diesen Wert, so ist auf den letztgenannten Wert abzuschreiben.

Fortschreibung und Folgebewertung

Ab dem Bewertungsstichtag 01.01.2007 soll die Fortschreibung in der Anlagenbuchhaltung sowie anderen Bestandsfortschreibungen erfolgen. Die in der Erstbewertung ermittelten Zeitwerte werden wie reale Anschaffungs- und Herstellungskosten nach den Bewertungsgrundsätzen fortgeschrieben.

II. Spezielle Bewertungsvorschriften

Für die Bewertung von alten Anlagevermögen (Anschaffungsdatum nicht nachweisbar) wurde das Anschaffungsdatum 01.01.1995 angesetzt.

Museen/ Ausstellungen/ Kunstgegenstände

Liegen Anschaffungskosten vor, so sind diese in Anwendung zu bringen. Auch können die Wertangaben aus Wertgutachten oder z.B. aus den Versicherungen (ohne Brandschutzversicherung) in Ansatz gebracht werden. Historische Bauten und denkmalgeschützte Bauwerke sind mit einem Erinnerungswert von 1,00 € anzusetzen.

Bibliotheken

Das Inventar in Bibliotheken wird im Festwertverfahren bewertet, d.h. eine Einzelaufnahme der Schriftstücke erfolgt nicht. Für die Bewertung wird ein Wert aus den Ausgaben der Haushaltsstelle „Bücher und Zeitschriften“ der letzten 3 Jahre ermittelt. Alle 3 Jahre erfolgt eine Überprüfung des Festwertes anhand der Ausgaben und ggf. ist der Festwert anzupassen.

Schulinventar/ Verwaltungsinventar

Einzelerfassung des Inventars der Schule/ Verwaltung nach Standorten geordnet. Die normative Nutzungsdauer für Schuleinrichtung wird auf 10 Jahre festgesetzt.

Gruppenbewertung Klassenräume

Die Erfassung und Bewertung der Sachgesamtheit Klassenräume/Unterrichtsräume erfolgt durch vereinfachte Gruppenbewertung. Zunächst erfolgt eine Einteilung in Kategorien nach Ausstattungsstandard, z.B. Klassensatz Schuleinrichtung. Für jede Kategorie wird anhand der tatsächlichen Ausstattungen der als Stichprobe zugrunde gelegten Klassenräume ein Durchschnittswert errechnet. Es wird vereinfachend davon ausgegangen, dass keine wesentlichen Preissteigerungen anzunehmen sind und damit der aktuelle Neuwert den historischen Anschaffungskosten / Herstellungskosten (AK / HK) gleichgesetzt werden kann. Die durchschnittliche Wertminderung wird mit einem Abschlag von 50% des aktuellen Neuwertes berechnet.

Geringwertige Wirtschaftsgüter

Auch Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten über 150 €, aber unter 1.000 € (Netto-Grenze) liegen, sogenannte geringwertige Wirtschaftsgüter, werden im Inventarverzeichnis erfasst. Wenn die Anschaffungskosten für das Wirtschaftsgut über 150 € liegen und den Betrag von 1.000 € nicht überschreiten, wird nach §6 (2a) EStG ein Sammelposten (GWG-Pool) eingerichtet. In diesen Sammelposten werden alle Wirtschaftsgüter eines Jahres zusammengefasst, die höhere Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten haben als 150 € und den Betrag von 1.000 € nicht übersteigen. Dieser Sammelposten wird über 5 Jahre linear abgeschrieben. Der Anschaffungszeitpunkt im Wirtschaftsjahr beeinflusst die Berechnung der Abschreibungssumme nicht. Falls ein Wirtschaftsgut aus dem Unternehmen ausscheidet, wird der Sammelposten nicht wertberichtigt. Dementsprechend muss ein Sammelposten für jedes Wirtschaftsjahr neu angelegt werden. Dieser Sammelposten wird als ein separates Konto der Sachanlagen geführt.

Fahrzeuge

Feuerwehrfahrzeuge und deren Ausstattung (Aufbau) werden bei der Ersterfassung einzeln bewertet. Sonstige Fahrzeuge werden einzeln mit dem Anschaffungswert erfasst.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Soweit sie entgeltlich erworben wurden, sind sie mit den Anschaffungskosten, gemindert um die Abschreibungen entsprechend der Nutzungsdauern zu bewerten. Der Wert unentgeltlich erworbener immaterieller Vermögensgegenstände ist vorsichtig zu schätzen und nachrichtlich aufzuführen.

Zahlungsmittel

Zu den Zahlungsmitteln zählt der Kassenbestand, die Bankguthaben sowie Schecks. Zahlungsmittel sind mit ihrem Nominalwert zu erfassen. Bei der Erfassung sind alle Kassen zu beachten und die Erfassung von Betriebsmittelvorschüssen ist zu berücksichtigen.

Vorschüsse und Verwahrungen

Die Konten sind einzeln zu betrachten und die Posten sachgemäß zuzuordnen:

- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute
- Sonstige Verbindlichkeiten
- Rechnungsabgrenzungsposten
- Ertrag des Vorjahres
- Kassenbestände

Zuweisungen/ Zuschüsse und Beiträge

Erhaltene Zuweisungen und Beiträge

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

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

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

Geleistete Investitionszuschüsse

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

Aufbewahrung der Unterlagen

Inventare sind 10 Jahre, Bücher und Belege sind 5 Jahre aufzubewahren. Nach Beschlussfassung über die Jahresrechnung können Bücher und Belege auf reversionssicheren Speichermedien oder Bildträgern aufbewahrt werden. Die Aufbewahrungsfrist beginnt am 01.01. des der Feststellung des Jahresabschlusses folgenden Haushaltsjahres.

Prüfung der Inventur

„Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen („Informationen“) wurden ³² von der CAPVERIANT GmbH, München („CAPVERIANT“), weder erstellt noch überprüft. Die Informationen dienen weder der Rechts- oder Steuerberatung noch der Anlageberatung, noch erbringt CAPVERIANT überhaupt Rechts-, Steuer- oder Anlageberatungsleistungen. CAPVERIANT übernimmt daher keinerlei Haftung für den Inhalt der Informationen und CAPVERIANT ist auch nicht verpflichtet, die Informationen zu aktualisieren, zu vervollständigen oder zu korrigieren. Nicht CAPVERIANT, sondern der jeweilige Empfänger der Informationen ist somit dafür verantwortlich, die Informationen zu verifizieren, u.a. ob sie für ihn und die konkret von ihm verfolgten Zwecke geeignet, angemessen und ausreichend sind; ggf. sollte der Empfänger qualifizierte Rechts-, Steuer-, Anlage- und sonstige Berater hinzuziehen.“

Die Prüfung der Inventur erfolgt im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses durch den zu beauftragenden Wirtschaftsprüfer oder das Rechnungsprüfungsamt.