



NKHR in **FREUDENSTADT**  
IM SCHWARZWALD 



DOKUMENTATION  
ZUR ERFASSUNG UND BEWERTUNG  
DES ALTVERMÖGENS

Stand: November 2013

Für Rückfragen oder Interesse zu dieser Dokumentation gibt Ihnen die Kämmerei der Stadt Freudenstadt gerne Auskunft.

**Kontakt:**

**Birgit Thüringer**

Telefon: 07441/890-128

[birgit.thueringer@freudenstadt.de](mailto:birgit.thueringer@freudenstadt.de)

© Stadt Freudenstadt, Kämmerei der Stadt Freudenstadt (2010)

Diese Dokumentation ist Eigentum der Stadt Freudenstadt.

Die Dokumentation spiegelt die Verhältnisse der Stadt Freudenstadt wider. Sie wurde mit größter Sorgfalt erstellt, erhebt aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

Jegliche Verwertung, Weitergabe oder sonstige Verwendung ist nur mit Genehmigung der Stadt Freudenstadt gestattet. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen und die Weiterverarbeitung mit elektronischen Medien.

# Dokumentation zur Erfassung und Bewertung des Altvermögens

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>I. Einleitung</b>	4
1. Status quo	4
2. Rechtliche Grundlagen	4
3. Zeitlicher Rahmen	4
<b>II. Regelungen zur Eröffnungsbilanz</b>	5
1. Grundlagen	5
2. Ansatz von Wirtschaftsgütern	6
2.1. Allgemeine Bewertungsregeln	6
2.2. Anschaffungs- und Herstellungszeitpunkt	7
2.3. Erfahrungswerte	7
2.4. Nutzungsdauer	8
2.5. Ansatz von abgedruckten Vermögensgegenständen	8
<b>III. Projektaufbau</b>	9
1. Projektstruktur	9
2. Aufgabenverteilung	9
2.1. Amt 12 – Kämmerei	9
2.2. Fachämter	9
2.3. Zuständigkeitsübersicht	9
2.4. Veranschlagung im Haushaltsplan	10
<b>IV. Bewertungslexikon</b>	11
<b>V. Regelungen zu einzelnen Bilanzpositionen</b>	16
<b>VI. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	17
VI.1. Datenverarbeitungssoftware	19
VI.2. Rechte	21
<b>VII. Grundstücke</b>	24
<b>VIII. Grünflächen</b>	28
<b>IX. Waldflächen</b>	31
<b>X. Gebäude</b>	34
<b>XI. Spielplätze</b>	37
<b>XII. Sportanlagen</b>	40
<b>XIII. Infrastrukturvermögen</b>	43
<b>XIV. Kunstwerke und Kulturdenkmäler</b>	50
<b>XV. Bewegliche Vermögensgegenstände</b>	54
<b>XVI. Geleistete und erhaltene Investitionszuschüsse</b>	56
<b>XVII. Beteiligungen</b>	59
<b>XVIII. Ausleihungen</b>	62
<b>XIX. Wertpapiere</b>	64

**Anlagen:**

<b>Anlage 1</b>	Durchschnittliche Kaufwerte von Bauland in Baden-Württemberg seit 1962	66
<b>Anlage 2</b>	Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg seit 1974	68
<b>Anlage 3</b>	Baupreientwicklung in Baden-Württemberg	72
<b>Anlage 4</b>	Indextabelle für Gebäudeversicherungsumrechnung	75
<b>Anlage 5</b>	Gebäudebewertung	76
<b>Anlage 6</b>	Pauschalsätze für die Bewertung von Ingenieurbauwerken	81
<b>Anlage 7</b>	Zeitschiene Teilprojektplan „Erfassung und Bewertung des Altvermögens“	82

## Änderungsdokumentation

<b>Datum</b>	<b>Autor</b>	<b>Beschreibung</b>
Juli 2010	Birgit Thüringer	Erstellung der Erstbewertung
März 2013	Birgit Thüringer	Änderung Bewertung des Straßenkörpers
November 2013	Birgit Thüringer	Änderung Straßenarten

Die einzelnen Berichtsteile können als „**work in progress**“ bezeichnet werden. Sie werden laufend weiterentwickelt und unterliegen einer ständigen Aktualisierung und Überarbeitung.

### Arbeitshinweise:



= offene, noch zu klärende Punkte



= Punkte, die evtl. mit den Erfahrungen anderer Städte abgestimmt werden sollten



= wichtige Hinweise, die evtl. noch einmal nachgearbeitet werden müssen

## **I. Einleitung**

### **1. Status quo**

Seit einiger Zeit befindet sich die öffentliche Verwaltung in einem tief greifenden Veränderungsprozess. Schlagworte wie „Kundenorientierung“, „Dezentrale Ressourcenverantwortung“ und „Wirtschaftlichkeit“ sind in aller Munde. Das bisherige kamerale Rechnungswesen kann mit dieser Modernisierungswelle nicht stand halten und somit die angestrebten Reformbemühungen nicht adäquat unterstützen.

Durch Beschluss der Innenministerkonferenz vom November 2003 sind die Weichen für das Neue Kommunale Haushalts- und Rechnungswesen (NKHR) gestellt. Die bisherige zahlungsorientierte kameralistische Buchführung hat ausgedient und wird vom neuen ressourcenorientierten Haushalts- und Rechnungswesen abgelöst. Mit der Einführung des NKHR hält der doppelte Buchungsstil (Doppik) Einzug in die öffentliche Verwaltung. Damit soll mehr Transparenz im kommunalen Finanzwesen entstehen und – verbunden mit der Steuerung über die Vorgabe von Zielen (Output) – auch ein höheres Kostenbewusstsein gefördert werden.

Die vorliegende Dokumentation regelt die Grundlagen zur Erfassung und Bewertung des Altvermögens bei der Stadt Freudenstadt im Rahmen der Einführung des Neuen Kommunalen Haushaltsrechts (NHKR).

### **2. Rechtliche Grundlagen**

Rechtliche Grundlage für die Erstbewertung des städtischen Vermögens ist § 62 GemHVO, sowie die Vorschriften aus dem 8. Abschnitt der GemHVO (Ansatz und Bewertung des Vermögens, der Schulden und Rückstellungen). Dabei beruhen die Ausführungen dieser Dokumentation auf dem Rechtsstand der GemHVO vom 11.12.2009.

Als weitere Grundlage für diese Dokumentation dient der „Leitfaden zur Bilanzierung“<sup>1</sup>. In enger Abstimmung mit dem Innenministerium Baden-Württemberg, der Gemeindeprüfungsanstalt und den Kommunalen Landesverbänden stellen über 70 Vertreter aus unterschiedlichsten Verwaltungen sowie der DVV BW Ihre Erfahrungen zur Erfassung und Bewertung des Vermögens und der Schulden in einem Leitfaden zusammen. Dieser Dokumentation liegt der Leitfaden mit Stand vom 19.05.2009 zugrunde. Der Leitfaden hat allerdings keine Rechtsverbindlichkeit, sondern lediglich Empfehlungscharakter. Ergänzende Ausführungen der Gemeindeprüfungsanstalt aus dem Geschäftsbericht 2007 sowie aus den Leitlinien des Innenministeriums zur Kostenrechnung wurden eingearbeitet.

### **3. Zeitlicher Rahmen**

Zu Beginn des Haushaltsjahres, in dem das NHKR erstmals angewandt wird, hat die Gemeinde eine Eröffnungsbilanz aufzustellen. Geplant ist, dass die Stadt Freudenstadt zum 01.01.2016 erstmalig eine Eröffnungsbilanz erstellt. Die Erfassungs- und Bewertungsarbeiten beziehen sich daher auf einen Zeitraum zwischen 2010 und 2015.

Der Oberbürgermeister hat die aufgestellte Eröffnungsbilanz zu unterzeichnen. Die Eröffnungsbilanz ist durch den Gemeinderat festzustellen. In diesem Zusammenhang ist auch ein Beschluss des Gemeinderats über die Ausübung der bilanziellen Wahlrechte herbeizuführen. Einmal ausgeübte Wahlrechte dürfen nicht ohne weiteres geändert werden (Grundsatz der Bewertungsstetigkeit § 43 Abs. 1 Nr. 5 GemHVO).

Die Eröffnungsbilanz 2016 ist bis Ende 2016 der Rechtsaufsichtsbehörde und der überörtlichen Prüfungsbehörde vorzulegen. Letztere hat ein Jahr Zeit für die Prüfung.

<sup>1</sup> Der Leitfaden ist im Internet unter [www.nkhr-bw.de](http://www.nkhr-bw.de) abrufbar.

Wesentliche Bilanzierungsfehler (im Sinne offensichtlicher Unrichtigkeiten, nicht anders ausübender Wahlrechte) sind nach § 63 GemHVO in den folgenden vier Jahresabschlüssen zu korrigieren.

## II. Regelungen zur Eröffnungsbilanz

### 1. Grundlagen

Mit Einführung des NKHR haben die Gemeinden ihre Bücher in Form der doppelten Buchführung darzustellen (§ 77 Abs. 3 GemO). Aus § 95 Abs. 2 GemO wird ersichtlich, dass der Jahresabschluss aus einer Ergebnis-, Finanz- und aus einer Vermögensrechnung (Bilanz) besteht. (**Drei-Komponentenrechnung**).

Die **Ergebnisrechnung** beinhaltet die ergebniswirksamen Vorgänge der Verwaltungstätigkeit. Sie ist mit einer handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung vergleichbar. Ihr Ergebnis erhöht oder reduziert die Kapitalposition in der Vermögensrechnung (Bilanz). Die Ergebnisrechnung übernimmt im Wesentlichen die Funktion des Verwaltungshaushalts.

Die **Finanzrechnung** enthält sämtliche Ein- und Auszahlungen einer Rechnungsperiode. Die Finanzrechnung gibt unterjährig und beim Jahresabschluss Auskunft über die Liquiditätslage. Sie zeigt die Änderungen des Bestands an liquiden Mitteln, da der Saldo der Finanzrechnung die Position der liquiden Mittel in der Vermögensrechnung (Bilanz) erhöht oder reduziert. Im Unterschied zur handelsrechtlichen Kapitalflussrechnung wird sie ganzjährig geführt und nicht nachträglich abgeleitet. Die Finanzrechnung übernimmt mit der Investitions- und Finanzierungsabrechnung Elemente des Vermögenshaushalts und des Sachbuchs für haushaltsfremde Vorgänge.

Die **Vermögensrechnung** (Bilanz) beinhaltet wie die kaufmännische Bilanz die Gegenüberstellung von Vermögen und dessen Finanzierung. Sie ist in Kontoform aufzustellen (§ 52 GemHVO).

Die folgende Abbildung verdeutlicht das Zusammenspiel der Ergebnis-, Finanz- und Vermögensrechnung:

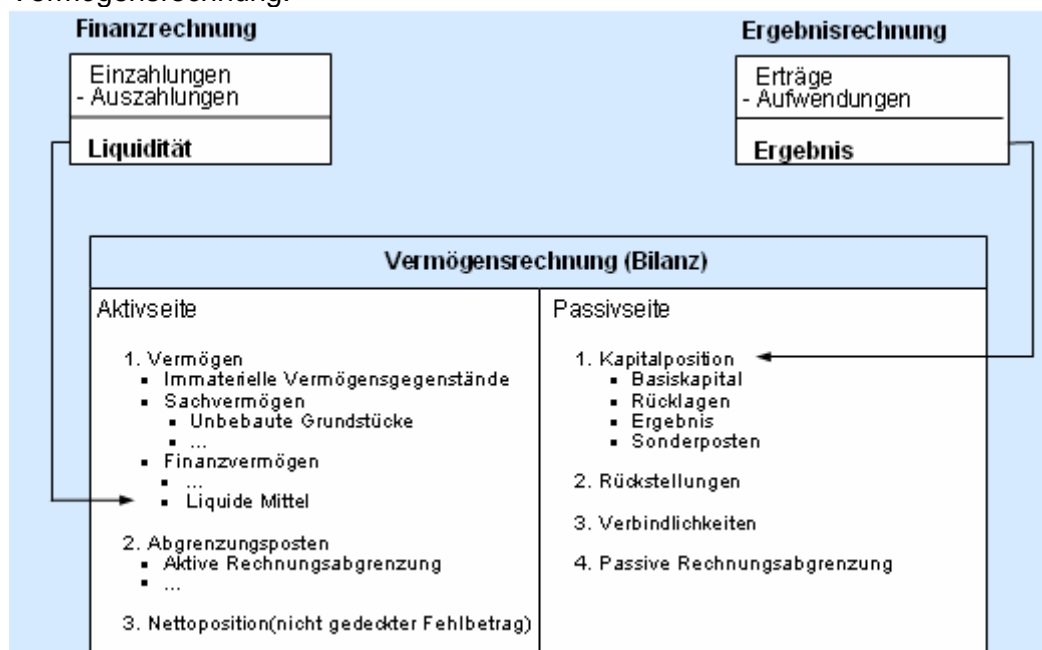


Abbildung 1: Drei-Komponentenrechnung<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 19.05.2009, S. 14



Das NKHR verlangt die Erstellung einer Eröffnungsbilanz, die das kommunale Vermögen und die Schulden umfassend darstellt. Dementsprechend hat die Kommune ihr Vermögen (Immaterielles Vermögen, Sachvermögen und Finanzvermögen) sowie die Schulden zu erfassen und zu bewerten. Das Vermögen ist zusätzlich in einer Vermögensübersicht nach § 55 Abs. 1 GemHVO aufzulisten, in der der Stand des Vermögens zu Beginn und zum Ende des Haushaltsjahres, die Zu- und Abgänge sowie die Zuschreibungen und Abschreibungen darzustellen sind (Anlagenspiegel).

Die Eröffnungsbilanz dient als Grundlage für die Eröffnungsbuchungen der künftigen Rechnungsperioden und stellt den Ausgangspunkt für die Erstellung zukünftiger Abschlüsse dar.

Für die Eröffnungsbilanz ist das gesamte kommunale Vermögen sowie die Schulden zu erfassen und zu bewerten. Da wir in Freudenstadt bislang nur im Bereich der Kostenrechnenden Einrichtungen auf eine Vollvermögensbewertung zurückgreifen können, müssen die für die Zwecke der Eröffnungsbilanz erforderlichen Daten erst erhoben werden. Unser Ziel ist es, den Erfassungsprozess und das anschließende Bewertungsverfahren systematisch, nachprüfbar und zugleich wirtschaftlich zu gestalten. Das Hauptaugenmerk wird dabei auf die Bilanzposten gelegt, „in denen die Musik spielt“, d. h. die eine große finanzielle Bedeutung für die Kommune haben (Grundstücke, Infrastrukturvermögen, Gebäude und Beteiligungen).

## 2. Ansatz von Wirtschaftsgütern

In der Vermögensrechnung zu aktivieren sind alle selbständig verwertbaren und bewertbaren Güter, die sich im wirtschaftlichen Eigentum einer Kommune befinden (Aktivierungsgrundsatz). Unter Verwertung wird dabei Veräußerung, die entgeltliche Nutzungsüberlassung sowie der bedingte Verzicht verstanden. Bei der Aktivierung sollte in der Regel von einer Wertgrenze von 410 € ohne Umsatzsteuer ausgegangen werden.

Für die Erfassung und Bewertung gilt der Grundsatz der Einzelerfassung und –bewertung (§ 43 Abs. 1 Nr. 2 GemHVO). Hiervon darf insbesondere in folgenden Fällen abgewichen werden:

- Bewertung nach dem Festwertverfahren (§ 37 Abs. 2 GemHVO)
- Anwendung der Gruppenbewertung (§ 37 Abs. 3 GemHVO)
- Zusammenfassung zu einer Bewertungseinheit bei sehr engem Nutzungs- und Funktionszusammenhang

Die Zusammensetzung und die Bewertung der einzelnen Positionen sind ausreichend und nachprüfbar zu dokumentieren.

### 2.1. Allgemeine Bewertungsregeln

Gemäß § 62 Abs. 1 GemHVO sind in der Eröffnungsbilanz die zum Stichtag der Aufstellung vorhandenen Vermögensgegenstände mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHK), vermindert um Abschreibungen nach § 46 GemHVO anzusetzen (sog. Restbuchwerte). Bei der Erstbewertung sind aus Vereinfachungsgründen unter bestimmten Voraussetzungen anstelle der AHK Erfahrungswerte ansetzbar. Näheres ist unter Punkt II.2.3. dieser Dokumentation ausgeführt.

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten werden in § 44 GemHVO definiert (siehe auch Bewertungslexikon unter Punkt IV).



### Sonderregelung für bestehende Anlagenachweise und Vermögensrechnungen

Gemäß § 62 Abs. 1 S. 2 GemHVO dürfen Vermögensgegenstände auch mit Werten angesetzt werden, die vor dem Stichtag für die Aufstellung der Eröffnungsbilanz in Anlagenachweisen nach § 38 der heutigen GemHVO oder in einer Vermögensrechnung nach der Verwaltungsvorschrift Vermögensrechnung nachgewiesen sind.

## **2.2. Anschaffungs- und Herstellungszeitpunkt**

Für die Ermittlung der bis zum Eröffnungsbilanzstichtag anzusetzenden Abschreibungen ist die Ermittlung des Anschaffungs- oder Herstellungsjahres erforderlich. Bei der Erfassung und Bewertung des Altvermögens genügt die Abschreibung auf volle Jahre.<sup>3</sup> Eine Ermittlung des Anschaffungsmonats wie in der laufenden Anlagebuchhaltung ist daher entbehrlich.

## **2.3. Erfahrungswerte**

### ❖ Vermögensgegenstände mit Anschaffung oder Herstellung bis zu sechs Jahren vor dem Eröffnungsbilanzstichtag

Für den vor dem Stichtag der Aufstellung der Eröffnungsbilanz liegenden Zeitraum von sechs Jahren wird vermutet, dass die tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten ermittelt werden können (§ 62 Abs. 2 S. 2 GemHVO).

Die Regelung beruht auf § 39 Abs. 2 GemHVO, nach der Belege mindestens 6 Jahre aufzubewahren sind. In diesem Zeitraum sind **keine Erfahrungswerte zulässig.**

Diese Regelung betrifft damit in Freudenstadt – vor dem Hintergrund eines Eröffnungsbilanzstichtags zum 01.01.2016 – den Zeitraum **ab dem 01.01.2010.**

Die Regelung betrifft damit nur Gegenstände, die im besagten Zeitraum (neu) angeschafft oder hergestellt werden. Ist ein Vermögensgegenstand bspw. nur über Nachaktivierungen betroffen, so erfolgt seine Bewertung weiter nach den nachfolgenden Regelungen.

### ❖ Vermögensgegenstände mit Anschaffung oder Herstellung zwischen dem 01.01.1975 und sechs Jahre vor Eröffnungsbilanzstichtag

Gemäß § 62 Abs. 2 S. 1 GemHVO sind abweichend von den Regelungen des § 61 Abs. 1 GemHVO den Preisverhältnissen zum Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkt entsprechende **Erfahrungswerte** anzusetzen, vermindert um Abschreibungen nach § 46 GemHVO, **wenn die tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht oder nicht ohne unverhältnismäßigen Aufwand ermittelt werden können.**

Wann ein unverhältnismäßig hoher Aufwand vorliegt und damit der Ansatz von Erfahrungswerten gerechtfertigt ist, muss aufgrund der konkreten örtlichen Situation festgelegt werden. Entsprechende Regelungen finden sich bei den einzelnen Bilanzpositionen.

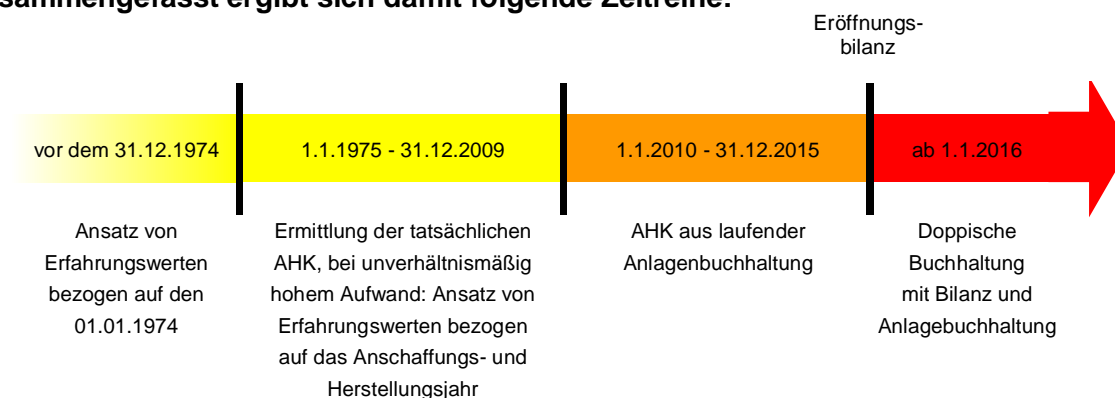
<sup>3</sup> Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 29.10.2007, S. 47

### ❖ Vermögensgegenstände mit Anschaffung oder Herstellung vor dem 31.12.1974

Für Vermögensgegenstände, die vor dem 31. Dezember 1974 angeschafft oder hergestellt worden sind, können abweichend von § 62 Abs. 1 und 2 GemHVO den Preisverhältnissen zum 1. Januar 1974 entsprechende Erfahrungswerte angesetzt werden, vermindert um Abschreibungen nach § 46 GemHVO (§ 62 Abs. 3 GemHVO).

§ 62 Abs. 3 GemHVO kann uneingeschränkt als Alternative zu § 62 Abs. 1 GemHVO zur Bewertung von Vermögensgegenständen, die vor dem 31. Dezember 1974 angeschafft wurden, herangezogen werden. D.h. selbst wenn die Anschaffungs- und Herstellungskosten vorliegen, können Erfahrungswerte herangezogen werden. Maßgebendes Anschaffungsjahr ist dann (fiktiv) stets 1974.

### Zusammengefasst ergibt sich damit folgende Zeitreihe:



### 2.4. Nutzungsdauer

Nach § 46 Abs. 1 S. 4 GemHVO ist für die Abschreibung die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer, die auf der Grundlage von Erfahrungswerten und unter Berücksichtigung von Beschaffenheit und Nutzung des Vermögensgegenstands zu bestimmen ist, maßgeblich.

### 2.5. Ansatz von abgeschriebenen Vermögensgegenständen

Bereits abgeschriebene unbewegliche Vermögensgegenstände sind ebenfalls im Inventar zu verzeichnen, zu bewerten und nach Abzug der kumulierten Abschreibungen mit einem Restbuchwert von 0 Euro (Erinnerungswert) in die Eröffnungsbilanz zu übernehmen.<sup>4</sup>

Bei bereits abgeschriebenen beweglichen Vermögensgegenständen wird die Vereinfachungsregel des § 62 Abs. 1 S. 3 GemHVO angewandt, wonach alle beweglichen Vermögensgegenstände, die im Eröffnungsbilanzzeitpunkt älter als sechs Jahre sind, nicht angesetzt werden. Vermögensgegenstände, die innerhalb der letzten sechs Jahre vor dem Eröffnungsbilanzstichtag angeschafft oder hergestellt wurden und körperlich noch vorhanden sind, sind allerdings aufzunehmen, auch wenn sie bereits abgeschrieben sein sollten.

<sup>4</sup> Vgl. GPA-Geschäftsbericht 2007, S. 5 und Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 19.05.2009, S. 50

### **III. Projektaufbau**

#### **1. Projektstruktur**

Im Rahmen der Einführung des Neuen Kommunalen Haushaltsrechts (NKHR) bei der Stadt Freudenstadt bildet die Erfassung und Bewertung des Altvermögens ein eigenes Teilprojekt. Dieses Teilprojekt umfasst drei Aufgabenschwerpunkte:

- Anlagenbuchhaltung
- Bilanzierung (Erfassung und Bewertung Altvermögen)
- Inventar/Inventur

Hierbei stellt die „Bilanzierung“ den zeitlich und ressourcenmäßig umfangreichsten Teil dar. In dieser Dokumentation ist die detaillierte Zeit- und Arbeitsplanung für alle Beteiligten dargestellt.

Diese Dokumentation ist angelehnt an die Bilanzstruktur nach § 52 GemHVO vom 11.12.2009 und orientiert sich am „Leitfaden zur Bilanzierung“ der Arbeitsgruppe „NKHR“ ([www.nkhr-bw.de](http://www.nkhr-bw.de)).

#### **2. Aufgabenverteilung**

##### **2.1. Amt 12 - Kämmerei**

Die Federführung für die Festlegung der Grundsätze der Erfassung und Bewertung des Altvermögens, sowie die Erstellung der Eröffnungsbilanz liegt bei der Kämmerei. Diese übernimmt die Koordination der Erfassungs- und Bewertungsarbeiten der Fachämter. Darüber hinaus erledigt die Kämmerei alle ggf. zentral anfallenden softwaretechnischen Arbeiten und klärt grundsätzliche Fragen der Bewertung und Bilanzierung.

##### **2.2. Fachämter**

Den Fachämtern obliegt die Erhebung der inhaltlichen Basisdaten und der wertmäßigen Bewertung. Die bilanziellen Basisdaten werden in Zusammenarbeit mit den Fachämtern durch die Kämmerei bestimmt.

Die ggf. notwendige Einbeziehung Dritter zur Erhebung von Daten oder zur Durchführung von Bewertungsarbeiten (Softwareanbieter, Vermessungsbüros) liegt in der Verantwortung der Fachämter, ebenso die spätere Koordination der Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern. Die Einbeziehung Dritter ist rechtzeitig der Kämmerei anzuzeigen. Die erforderlichen Mittel sind rechtzeitig zum Haushaltsplan ggf. zum Nachtragshaushaltsplan von den Fachämtern anzumelden. Zur Veranschlagung von Mitteln im Haushaltsplan wird auf Punkt III.2.4. verwiesen.

##### **2.3. Zuständigkeitsübersicht**

Die Zuständigkeiten für einzelne Bilanzpositionen werden direkt bei diesen aufgeführt. Anbei eine Übersicht:

Bilanzposition	Federführung	
Datenverarbeitungssoftware	11	Sachgebiet IuK
Rechte	12	Sachgebiet Liegenschaften
Grundstücke	12	Sachgebiet Liegenschaften
Waldflächen	12	Kämmerei + Forstverw.
Grünflächen / Spielplätze	34	Baubetriebsamt
Gebäude	31	Bauamt
Sportanlagen	34	Baubetriebsamt
Infrastrukturvermögen	31	Bauamt
Denkmäler	31	Bauamt

---

Kunstwerke	31	Bauamt
Bewegliches Vermögen	12	Kämmerei
Erhaltene Zuschüsse	12	Kämmerei
Geleistete Zuschüsse	12	Kämmerei
Beteiligungen	12	Kämmerei
Ausleihungen	12	Kämmerei
Wertpapiere	12	Kämmerei

#### 2.4. Veranschlagung im Haushaltsplan

Ein spezieller Haushaltsansatz für die Umstellung auf die Doppik existiert nicht. Werden von den Fachämtern Sachkosten für Maßnahmen angemeldet, die überwiegend einen fachlichen Nutzen für das jeweilige Fachamt haben, so erfolgt die Veranschlagung der Mittel im Haushaltsplan beim jeweiligen Aufgabenbereich. Handelt es sich um Kosten, deren Hauptursache die Doppikumstellung ist, erfolgt die Veranschlagung zentral bei der Kämmerei.

## **IV. Bewertungslexikon**



### **Abnutzbares Wirtschaftsgut**

Das Anlagegut muss einem Werteverzehr unterliegen.

### **Abschreibung**

Betrag, der bei Vermögensgegenständen die eingetretenen Wertminderungen erfassen soll und der dementsprechend als Aufwand bzw. in der Kostenrechnung als Kosten angesetzt wird.

### **Aktiva**

Summe des Anlagevermögens, des Umlaufvermögens und der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten, die auf der linken Seite der Bilanz aufgeführt werden. Die Aktiva zeigen die konkrete Verwendung der eingesetzten finanziellen Mittel. Das buchhalterische Verfahren zur Erfassung der Aktiva wird als Aktivierung bezeichnet. Gegensatz: Passiva

### **Anschaffungskosten (gemäß § 44 Abs. 1 GemHVO)**

Anschaffungskosten sind die Aufwendungen, die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen, soweit sie dem Vermögensgegenstand einzeln zugeordnet werden können. Zu den Anschaffungskosten gehören auch die Nebenkosten sowie die nachträglichen Anschaffungskosten. Minderungen des Anschaffungspreises sind abzusetzen.

Zu den Nebenkosten zählen z.B. Kosten für den Transport, die Montage und Verpackungskosten. Sie müssen einzeln dem Vermögensgegenstand zuordenbar sind, um aktiviert werden zu können.

### **Baumaßnahmen**

Es ist zu unterscheiden zwischen den Ausgaben für Investitionen (Herstellungsaufwand) und den Ausgaben für die Unterhaltung (Erhaltungsaufwand). Grenzfälle können nach den Regeln in R 21.1 der Einkommenssteuer-Richtlinie (EstR) 2005 behandelt werden. Die Kosten für die Unterhaltung sind als ordentliche Aufwendungen im Ergebnishaushalt bzw. der Ergebnisrechnung zu veranschlagen bzw. zu verbuchen. Die Kosten für Entwurfsbearbeitung und Bauleitung sind Nebenkosten der Baumaßnahme.

### **Bauwerk/Gebäude**

Ein Bauwerk ist als Gebäude anzusehen, wenn es Menschen oder Sachen durch räumliche Umschließung Schutz gegen Witterungseinflüsse gewährt, den Aufenthalt von Menschen gestattet, fest mit dem Grund und Boden verbunden, von einiger Beständigkeit und ausreichend standfest ist. Der Begriff des Gebäudes setzt nicht voraus, dass das Bauwerk über die Erdoberfläche hinausragt. Auch unter der Erd- oder Wasseroberfläche befindliche Bauwerke können Gebäude im Sinne des Bewertungsgesetzes sein.

### **Bebaute Grundstücke (§ 74 Bewertungsgesetz)**

Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich benutzbare Gebäude befinden, mit Ausnahme der in § 72 Abs. 2 und 3 BewG bezeichneten Grundstücke. Wird ein Gebäude in Bauabschnitten errichtet, so ist der fertig gestellte und bezugsfertige Teil als benutzbares Gebäude anzusehen.

### **Betriebsvorrichtung**

Betriebsvorrichtungen sind Maschinen und sonstige Vorrichtungen, die zu einer Betriebsanlage gehören und mit denen das Gewerbe unmittelbar betrieben wird. Sie stehen also in einer besonderen Beziehung zum ausgeübten Betrieb.

Beispiel: Lastenaufzug, Autoaufzüge in Parkhäusern, spezieller Bodenbelag in einer Turnhalle, Klimaanlage für Serverraum,...

## **Bewertung**

Unter Bewertung versteht man die Zuordnung einer Geldgröße auf bestimmte Güter oder Handlungsalternativen. Höhe und Art des Wertansatzes hängen vom Zweck der Bewertung ab.

## **Erfahrungswerte**

Erfahrungswerte sind Werte, die mit den tatsächlichen Anschaffungskosten vergleichbar sind und aufgrund mehrjähriger Sammlung von Werten entstehen und als Alternative herangezogen werden können.

## **Erhaltungsaufwand (Instandhaltungsaufwand)**

Aufwendungen für die Unterhaltung (Erhaltungsaufwand) dienen unabhängig von ihrer Größenordnung dazu, das Wirtschaftsgut in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten; sie sind im Ergebnishaushalt zu veranschlagen.

Hauptmerkmal dieser Aufwendungen ist, dass sie durch die gewöhnliche Nutzung des Wirtschaftsguts veranlasst werden und (wenigstens in gewissen Zeitabständen) regelmäßig wiederkehren.

## **Erweiterung**

Eine Erweiterung liegt in folgenden Fällen vor:

- Anbau und Aufstockung
- Erweiterung der Nutzfläche
- Substanzmehrung

Achtung: Eine Substanzmehrung liegt in folgenden Fällen nicht vor:

- Vergrößerung bestehender Fenster
- Versetzen von Wänden
- Anbringung von Wärmedämmung im Zuge von Fassadensanierungsarbeiten
- Umbau der Heizungsanlage von Einzelöfen auf Zentralheizung

## **Fremdkapitalkosten**

Fremdkapitalkosten sind Zinsen und weitere im Zusammenhang mit der Aufnahme von Fremdkapital anfallende Kosten der Gemeinde (z.B. Kreditbeschaffungskosten wie ein Auszahlungsabschlag – Disagio, ein Rückzahlungsaufschlag – Agio, Bereitstellungsgebühren, Vermittlungsprovisionen, einmalige und laufende Verwaltungskosten). Ist der Rückzahlungsbetrag eines Kredits höher als der Ausgabebetrag, so darf der Unterschiedsbetrag als Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert und auf die Laufzeit der Verbindlichkeit verteilt werden (§48 Abs. 3 GemHVO).

## **Gebäude**

Siehe Bauwerk

## **Gebäudebestandteil**

Gebäudebestandteile sind vereinfacht gesagt, alle Dinge, die im Gebäude der Bequemlichkeit von Personen, die darin arbeiten, dienen. Gebäudebestandteile werden dem Gebäude zugeschrieben und somit nach der Nutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben.

Beispiele: Personenaufzug, Heizungsanlage, Klimaanlage in Büroräumen,...

## **Geringwertiger Vermögensgegenstand/Geringwertiges Wirtschaftsgut**

Ein geringwertiges Wirtschaftsgut ist ein bewegliches abnutzbares Gut des Anlagevermögens bis zu einem Wert von 410 EUR (netto), das selbstständig nutzbar ist. Das Wirtschaftsgut kann im Anschaffungsjahr aktiviert und gleich wieder zu 100 % abgeschrieben werden oder sofort als Aufwand verbucht werden.

## Herstellung

Herstellung ist die Schaffung eines bisher noch nicht vorhandenen Wirtschaftsguts. Eine Herstellung liegt immer vor, wenn der Betreffende das Wirtschaftsgut auf eigene Rechnung und Gefahr herstellt oder herstellen lässt.

### Herstellungskosten allgemein (gemäß § 44 Abs. 2 und 3 GemHVO)

Herstellungskosten sind die Aufwendungen, die durch den Verbrauch von Gütern und die Inanspruchnahme von Diensten für die Herstellung eines Vermögensgegenstands, seine Erweiterung oder für eine über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung entstehen. Dazu gehören die Materialkosten, die Fertigungskosten und die Sonderkosten der Fertigung. Bei der Berechnung der Herstellungskosten dürfen auch die Verwaltungskosten einschließlich Gemeinkosten, angemessene Teile der notwendigen Materialgemeinkosten, der notwendigen Fertigungsgemeinkosten und des Wertverzehr des Anlagevermögens, soweit sie durch die Fertigung veranlasst sind, eingerechnet werden. Zinsen für Fremdkapital gehören nicht zu den Herstellungskosten. Zinsen für Fremdkapital, das zur Finanzierung der Herstellung eines Vermögensgegenstandes verwendet wird, dürfen als Herstellungskosten angesetzt werden, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

### Herstellungskosten beim Straßenbau

Zu den Herstellungskosten beim Straßenbau gehören die Ausgaben für Erneuerungs-, Um-, Aus- und Neubauvorhaben.

Erneuerungsbauvorhaben dienen vorwiegend dem Deckenbau und verändern die bestehende Linienführung der Straße im Grund- und Aufriss nicht oder nur unwesentlich, so dass eine Ausführung ohne ausführliche Entwurfsunterlagen möglich ist. Die Arbeiten müssen deutlich über das Ausmaß einer Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeit hinausgehen.

Um-, Aus- und Neubauvorhaben setzen die Bearbeitung ausführlicher Bauentwürfe bezüglich Grund- und Aufrissgestaltung oder konstruktive Durchbildung voraus.

Zur Abgrenzung Erneuerungs-, Um-, Aus- und Neubauvorhaben können auch die Ausführungen der RStO 01 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen) herangezogen werden.

## Kulturdenkmal

Ein Kulturdenkmal ist ein Zeugnis menschlicher Geschichte und Entwicklung, an dessen Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht. Es handelt sich um ein historisches Objekt.

Es besteht folgende Einteilung:

- Baudenkmal
- Bodendenkmal
- Sonstige Kulturdenkmäler

(siehe weitere Ausführungen in Kapitel XIV)

## Passiva

Summe von Eigenkapital einschließlich Rücklagen, sowie von Rückstellungen und weiteren Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungsposten, die auf der rechten Seite der Bilanz aufgeführt werden. Die Passivseite einer Bilanz gibt somit Auskunft über die Mittelherkunft.

## Schulden

Unter dem Begriff Schulden subsumiert man sämtliche rechtlichen Verpflichtungen, die eine wirtschaftliche Belastung für die Kommune darstellen und quantifizierbar sind. Es sind dabei sowohl die sicheren Schulden (Verbindlichkeiten) als auch die mit einer gewissen Unsicherheit abschätzbaren wahrscheinlichen Schulden (Rückstellungen) aufzunehmen.



### **Selbstständige Nutzung**

Ein Wirtschaftsgut ist **nicht** selbstständig nutzbar, wenn

- es nach seiner betrieblichen Zweckbestimmung nur zusammen mit anderen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens genutzt werden kann und
- die in den Nutzungszusammenhang eingefügten Wirtschaftsgüter technisch aufeinander abgestimmt sind.

Dies gilt auch, wenn das Wirtschaftsgut aus dem betrieblichen Nutzungszusammenhang gelöst und in einen anderen betrieblichen Nutzungszusammenhang eingefügt werden kann. Wirtschaftsgüter, die nicht technisch aufeinander abgestimmt sind, sind dagegen selbstständig nutzungsfähig und daher selbstständige Wirtschaftsgüter.

### **Straßenkörper gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG BW)**

Zum Straßenkörper gehören Straßenuntergrund, -unterbau, -decke, Dämme, Gräben, Entwässerungsanlagen, Böschungen, Stützmauern, Durchlässe, Fahrbahnen, Haltestellenbuchten, Geh- und Radwege, Parkplätze, Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen, Materialbuchten und Lärmschutzanlagen.

### **Straßenzubehör gemäß § 2 Abs. 3 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG BW)**

Unter Zubehör fallen Verkehrszeichen, Parkleitsysteme, Schilderbrücken, Verkehrsanlagen aller Art und Bepflanzungen auf dem Straßenkörper.

### **Unbebautes Grundstück (§ 72 Bewertungsgesetz)**

Unbebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden. Die Benutzbarkeit beginnt im Zeitpunkt der Bezugfertigkeit. 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.

### **Vermögen**

Vermögen ist die Summe aller geldwerten Rechte einer Person. Dazu gehören Anlagekapital, das Umlaufvermögen sowie alle sonstigen Rechte, die einen in Geld ausdrückbaren Wert haben.

### **Vermögensgegenstände**

Hierzu zählen alle selbständig verwertbaren und bewertbaren Güter, die sich im wirtschaftlichen Eigentum einer Kommune befinden.

### **Wesentliche Verbesserung des Vermögensgegenstandes über den ursprünglichen Zustand hinaus:**

Eine wesentliche Verbesserung ist dann gegeben, wenn über die laufende Unterhaltung hinaus der Gebrauchswert des Vermögensgegenstandes im Ganzen deutlich erhöht wird. Dies ist danach zu beurteilen, ob für die Zukunft ein höheres Nutzungspotential geschaffen wurde. Es muss eine maßgeblich höherwertige Nutzungsmöglichkeit feststellbar sein.

Eine wesentliche Verbesserung bei Gebäuden liegt auch dann vor, bei mindestens drei zentralen Ausstattungsmerkmalen,

- Heizung
- Sanitär
- Elektroinstallationen
- Fenster
- Dach
- Fassade
- Zentrale Belüftung / Klimatisierung,

die einzeln betrachtet Erhaltungsaufwand darstellen, in zeitlichem Zusammenhang (maximal 3 Jahre) in wesentlichem Umfang und Qualität betroffen sind. In der Regel ist dann von einer Verlängerung der Restnutzungsdauer auszugehen.

### **Wirtschaftliches Eigentum**

Die Gemeinde darf bzw. muss Vermögensgegenstände in ihrer Bilanz (nur) ausweisen, wenn bzw. soweit sie ihr nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zuzurechnen sind. In aller Regel sind Wirtschaftsgüter dem bürgerlich-rechtlichen Eigentümer zuzurechnen. Steht die tatsächliche Sachherrschaft und Nutzungsmöglichkeit dagegen bei wirtschaftlicher Betrachtung einem anderen als dem bürgerlich-rechtlichen Eigentümer zu, so wird dieser andere als wirtschaftlicher Eigentümer bezeichnet und ist diesem das Wirtschaftsgut zuzurechnen. § 39 Abs. 2 Nr. 1 S. 1 AO enthält insoweit eine allgemeine Definition des wirtschaftlichen Eigentums: „Übt ein anderer als der Eigentümer die tatsächliche Herrschaft über ein Wirtschaftsgut in der Weise aus, dass er den Eigentümer im Regelfall für die gewöhnliche Nutzungsdauer von der Einwirkung auf das Wirtschaftsgut wirtschaftlich ausschließen kann, so ist ihm das Wirtschaftsgut zuzurechnen.“

Im Regelfall stimmen rechtliches und wirtschaftliches Eigentum überein. Soweit dies jedoch nicht zutrifft, hat das wirtschaftliche Eigentum für die Frage der Zuordnung und Bilanzierung Vorrang. Beispielsweise hat die Gemeinde ein von ihr erworbenes Grundstück bereits vor der Grundbucheintragung zu bilanzieren, wenn zu ihren Gunsten eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen worden ist und nach dem Kaufvertrag mit der Übergabe Besitz, Nutzungen und Lasten auf sie übergegangen sind. Ab dem wirtschaftlichen Anschaffungszeitpunkt liegt wirtschaftliches Eigentum bei der Gemeinde vor. Auch bei bestimmten Leasing-Gestaltungen kann die Gemeinde als Leasing-Nehmerin wirtschaftliche Eigentümerin des Leasing-Gegenstands sein.

## **V. Regelungen zu einzelnen Bilanzpositionen**

Die Regelungen zu den einzelnen Bilanzpositionen sind folgendermaßen aufgebaut.

### **1. Zuständigkeit**

Aufzählung der für die Bilanzposition zuständigen Stelle(n)

### **2. Beschreibung**

Hier erfolgt eine allgemeine Beschreibung der Vermögensgegenstände, die unter diesen Punkt fallen.

### **3. Notwendige Basisdaten**

Hier wird aufgeführt, welche Daten zu erheben sind. Dabei wird zwischen inhaltlichen Basisdaten und bilanziellen Basisdaten unterschieden. Inhaltliche Basisdaten beschreiben den Gegenstand und seine Beschaffenheit näher, bilanzielle Basisdaten dienen zur Erfassung des Gegenstandes in der Finanz- und Anlagenbuchhaltung.

### **4. Datenquellen**

Die Datenquellen sind von den Fachämtern zu bestimmen. Soweit allgemeine Empfehlungen existieren, werden diese bereits von der Kämmerei vorgeschlagen.

### **5. Besonderheiten der Bewertung**

Hier werden alle Bewertungsregelungen aufgeführt, die über die allgemeinen Bewertungsregeln hinausgehen oder von diesen abweichen.

### **6. Geplante Vorgehensweise**

Hier wird beschrieben, in welchem Zeitrahmen und in welcher Reihenfolge die Arbeiten erfolgen.

## VI. Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände sind alle werthaltigen, abgrenzbaren und unkörperlichen Vermögensgegenstände, die nicht Sachen i.S.v. § 90 BGB sind. Sie müssen einzeln existent sein und selbständig bewertet werden können. Allen immateriellen Vermögensgegenständen ist gemeinsam, dass sie physisch nicht existent sind, ggf. jedoch durch einen körperlichen Träger (z.B. CDs) vermittelt werden.<sup>5</sup>

Hierzu zählen die folgenden Bilanzpositionen:

- **Konto 001 – Konzessionen**
- **Konto 002 – Lizenzen**
- **Konto 0025 – DV-Software**  
Computerprogramme: Rechnerprogramme, Programmbeschreibungen und Begleitmaterial zu System- und Anwendungssoftware soweit es sich nicht um einen Geringwertigen Vermögensgegenstand (GVG) handelt oder ein Sammelposten zu bilden ist.

In Freudenstadt wurde die Datenverarbeitungssoftware bereits im Rahmen des „Verwaltungsvermögens Datenverarbeitung“ in den letzten Jahren in der Anlagenbuchhaltung erfasst.

- **Konto 003 – Ähnliche Rechte**  
Patente, Schutzrechte (z.B. Stadtlogo)
- **Konto 008 – Sonstiges immaterielles Vermögen**
- **Konto 009 – Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände<sup>6</sup>**

Selbst hergestelltes immaterielles Vermögen darf nicht aktiviert werden (Aktivierungsverbot nach § 40 Abs. 3 GemHVO).

Soweit immaterielles Vermögen **entgeltlich erworben** wurde, ist dieses Vermögen in Höhe der Anschaffungskosten einschließlich der Nebenkosten zu aktivieren. Soweit dieses Vermögen einem laufenden Werteverzehr unterliegt, erfolgt eine Abschreibung wie folgt:

- Software entsprechend der Nutzungsdauer
- Lizenzen entsprechend der Geltungsdauer
- Sonstiges immaterielles Vermögen i.d.R. maximal 10 Jahre

<sup>5</sup> Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 19.05.2009, S. 52

<sup>6</sup> Hinweise:

1. Aus Leitfaden zur Bewertung von Aktiva und Passiva für die Eröffnungsbilanzierung im Rahmen der Einführung eines doppischen Kommunalhaushaltes in NRW der Kreissparkasse Köln, Seite 30: „Anzahlungen sind im Zeitpunkt ihrer Leistung als Anzahlung auf immaterielle Vermögensgegenstände zu bilanzieren. Beim Eigentumsübergang sind entsprechend Umbuchungen vorzunehmen.“
2. Aus Kommunales Finanzmanagement NRW, Fachbuch mit praktischen Übungen und Lösungen, S. 290: „Ein eigenständiges Konto für geleistete Anzahlungen auf immaterielles Vermögen ist im Rahmen der Bewirtschaftung (Forderungs-/Verbindlichkeitenproblematik) grundsätzlich erforderlich. Hierbei sind unter den Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände die von der Kommune an Dritte bereits geleisteten Vorauszahlungen für den Erwerb immaterieller Anlagen zu erfassen.“

Keine immateriellen Vermögensgegenstände sind:

- **Zuwendungen an Dritte (Investitionszuschüsse)**
- **Kosten der Aufstellung von Satzungen, etc. (z.B. Bauleitpläne)**  
→ wird als Aufwand behandelt
- **Entschädigungen für Leitungsrechte (Kanal, Wasser, ...) und Wegerechte**, welche mit Baumaßnahmen verbunden sind, werden mit den Anschaffungskosten der Maßnahme bilanziert.

## VI.1. Datenverarbeitungssoftware

### 1. Zuständigkeit

Amt 11 (Sachgebiet IuK)

### 2. Beschreibung

Software wird von Hardware unterschieden und separat als immaterieller Vermögensgegenstand aktiviert. Ausnahme ist die sog. Firmware, also bspw. das Betriebssystem eines PC, das so eng mit der Hardware verbunden ist, dass keine Eigenständigkeit vorliegt.<sup>7</sup>

In Freudenstadt wurde die Datenverarbeitungssoftware bereits im Rahmen des „Verwaltungsvermögens Datenverarbeitung“ in den letzten Jahren in der Anlagenbuchhaltung erfasst.

### 3. Notwendige Basisdaten

#### **3.1 Inhaltliche Basisdaten**

Liste aus der Anlagenbuchhaltung über die bisher aufgenommenen Software-Produkte

#### **3.2 Bilanzielle Basisdaten**

Das Bilanzsachkonto für die Software lautet 0025.

Die Kostenstelle richtet sich nach dem jeweiligen Einsatzort der Software. Kann eine Zuordnung zu einem speziellen Bereich nicht erfolgen, so wird die Kostenstelle 0610 hinterlegt.

### 4. Datenquelle

Anlagenbuchhaltung

### 5. Besonderheiten der Bewertung

**Trivialprogramme**, die lediglich Datenbestände oder allgemein zugängliche Daten speichern, werden als abnutzbare, bewegliche Wirtschaftsgüter angesehen. Es handelt sich um Software, welche in einer günstigeren Preislage angeboten wird und daher im Handel für jedermann käuflich erwerbbar ist. Diese Programme werden im Jahr ihrer Anschaffung sofort als Aufwand verbucht, sofern sie den Wert von 410 EUR netto nicht übersteigen.<sup>8</sup>

Unter die **immateriellen Wirtschaftsgüter** fallen alle Computerprogramme, welche sehr aufwändig programmiert wurden und nur einem kleinen Teil von Anwendern zur Verfügung stehen. Meist handelt es sich dabei um branchenspezifische Spezialprogramme. Sie werden nicht als bewegliche Vermögensgegenstände, sondern als immaterielle Vermögensgegenstände angesehen und müssen daher in jedem Fall einzeln erfasst und bewertet werden.



<sup>7</sup> Vgl. Beck'scher Bilanzkommentar, S. 174, Rz. 377 zu § 247

<sup>8</sup> Beck'scher Bilanzkommentar, S. 174, Rz. 379 zu § 247

## 6. Geplante Vorgehensweise

1. Überprüfung der Liste aus der Anlagenbuchhaltung (welche Software ist noch vorhanden) durch die EDV-Abteilung bis Februar 2010.
2. Parallel: Jährliche Erfassung der neu angeschafften Software ab 2009 durch Amt 12.



## VI.2. Rechte

### 1. Zuständigkeit

Amt 12 (Sachgebiet Liegenschaften)

### 2. Beschreibung

#### **2.1 Erbbaurecht**



Das **Erbbaurecht** (umgangssprachlich auch Erbpacht) ist das Recht des Erbbauberechtigten gegen Zahlung eines Entgeltes (des sog. Erbbauzinses) auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben. Aus der Sicht des Eigentümers des Grundstücks (des sog. Erbbaurechtsgebers) ist das Erbbaurecht ein beschränktes dingliches Recht, das auf seinem Grundstück lastet. Das Erbbaurecht wird selbst wie ein Grundstück behandelt (so genanntes „grundstücksgleiches Recht“). Das aufgrund eines Erbbaurechts errichtete Bauwerk gilt somit als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und nicht des Grundstücks. Eigentümer des Bauwerks ist somit der Erbbauberechtigte und nicht der Grundstückseigentümer. Erlischt das Erbbaurecht, so wird das Bauwerk zum wesentlichen Bestandteil des Grundstücks, d. h. dass jetzt der Grundstückseigentümer zum Eigentümer des Bauwerks wird.

Das Erbbaurecht wird in zwei Grundbüchern dokumentiert, zum einen im Grundbuch des belasteten Grundstücks (Grundstücksgrundbuch) und zum anderen im Erbbaugrundbuch. Im Grundstücksgrundbuch wird das Erbbaurecht in der zweiten Abteilung eingetragen. Es kann ausschließlich zur ersten Rangstelle bestellt werden. Der Rang kann auch nicht geändert werden. Damit wird sichergestellt, dass das Erbbaurecht bei einer Zwangsversteigerung des Grundstücks fortbesteht.

Schließlich kann das Erbbaurecht wie ein Grundstück veräußert, vererbt und belastet werden, beispielsweise mit Grundpfandrechten (Grundschild und Hypothek). Es wird deshalb in ein eigenes Grundbuch eingetragen, das sog. Erbbaugrundbuch, das neben dem Grundstücksgrundbuch neu angelegt wird. Im Erbbaugrundbuch wird in der Regel auf den Erbbaurechtsvertrag Bezug genommen. Der Erbbaurechtsvertrag enthält die vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Beteiligten.

Das Erbbaurecht wird durch Einigung von Eigentümer und Erbbauberechtigtem und Eintragung im Grundbuch begründet. Das Erbbaurecht erlischt durch Ablauf der vereinbarten Zeit. Der Erbbauberechtigte muss nach Ablauf der vereinbarten Zeit nicht das errichtete Gebäude vom Grundstück entfernen, und erhält eine Vergütung für den Gebäudewert.

**Kommune ist Erbbaurechtsgeber:** Da die Kommune Eigentümer des Grundstücks ist, erfolgt die Bewertung des Grundstücks bei den Grundstücken (siehe Kapitel VII „Grundstücke“)

**Kommune ist Erbbaurechtsnehmer:** Bilanziert werden die Anschaffungskosten. Dazu gehören z.B. Notariats- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer, Maklerprovisionen, Anwaltskosten, usw. Die Kosten des Erbbaurechts sind auf die Laufzeit linear abzuschreiben.  
Vereinfachung: Altfälle können mit einem Erinnerungswert von 1 € angesetzt werden.

## 2.2 Leitungs- und Wegerechte

Entschädigungen für Leitungs- (Kanal, Wasser,...) und Wegerechte, welche mit einer Baumaßnahme verbunden sind, zählen zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten der Baumaßnahme und werden damit dort aktiviert.<sup>9</sup>

## 2.3 Vormerkung

Die Vormerkung stellt im Sachenrecht eine im Grundbuch verlautbarte Ankündigung eines zukünftigen Rechtserwerbs an einem Grundstück dar, auf den derjenige, zu dessen Gunsten die Vormerkung eingetragen wurde, einen Anspruch hat. Der vorgemerkte Anspruch kann sich auf die Übertragung des Eigentums oder eines sonstigen Rechts an dem Grundstück, auf die Aufhebung eines beschränkten dinglichen Rechts an dem Grundstück, auf die Änderung des Inhalts oder des Ranges eines solchen Rechts richten. In der Praxis ist der häufigste Fall die Auflassungsvormerkung, die als künftige Rechtsänderung den Eigentumswechsel, die Auflassung ankündigt.

## 2.4 Grundschulden

Die Grundschuld ist nach deutschem Sachenrecht das dingliche Recht, aus einem Grundstück oder einem grundstücksgleichen Recht (beispielsweise einem Wohnungseigentum oder einem Erbbaurecht) die Zahlung eines bestimmten Geldbetrages zu fordern. Die Grundschuld wird regelmäßig als Kreditsicherheit verwendet. Die Grundschuld wird als dingliches Recht an einem Grundstück in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen. Im Gegensatz zu Hypotheken sind Grundschulden nicht akzessorisch, sondern abstrakt. Die Verwertung erfolgt durch Zwangsversteigerung des Grundstücks und Befriedigung aus dem Versteigerungserlös.

## 2.5 Reallasten

Die Reallast ist nach deutschem Sachenrecht (§ 1105 BGB) das Recht einer bestimmten Person, aus einem Grundstück wiederkehrende Leistungen zu verlangen. Diese Leistungen müssen (anders als bei Grundschuld und Hypothek) nicht zwingend in der Zahlung von Geld bestehen. Auch andere Dienst- und Sachleistungen sind möglich. Die Reallast führt (anders als die Dienstbarkeiten) nicht zu einer unmittelbaren Nutzungsbefugnis des Berechtigten am Grundstück. Es ist vielmehr dem verpflichteten Eigentümer des belasteten Grundstücks überlassen, auf welche Weise er die zur Erfüllung der Reallast erforderlichen Leistungen erwirtschaftet. Der Berechtigte kann Befriedigung durch Zwangsvollstreckung in das Grundstück nach den Bestimmungen über Hypothekenzinsen im Wege einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung suchen. Er hat aber gegen den Eigentümer während dessen Eigentums fällig gewordenen Leistungen auch einen persönlichen Anspruch.

## 2.6 Nießbrauch, Hypotheken, Rentenschulden

Dies sind Rechte, die aufgrund ihrer spezifischen Eigenschaften in der Regel von der Stadt nicht begründet werden.

<sup>9</sup> Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 19.Mai 2009, S. 53

### 3. Notwendige Basisdaten

#### **3.1 Inhaltliche Basisdaten**

- Liste bestehender Rechte

#### **3.2 Bilanzielle Basisdaten**

Bilanzsachkonto: 003

Die Kostenstelle ist individuell zu bestimmen.

### 4. Datenquellen

Grundbucheintragungen

### 5. Besonderheiten der Bewertung

-

### 6. Geplante Vorgehensweise

1. Auflistung aller bestehenden Rechte durch das Sachgebiet Liegenschaften bis 31.03.2015
2. Bewertung dieser Rechte durch das Sachgebiet Liegenschaften bis 31.05.2015
3. Endgültige Bewertung durch Amt 12 bis 31.08.2015

## VII. Grundstücke

### 1. Zuständigkeit

Amt 12 (Sachgebiet Liegenschaften)

### 2. Beschreibung



### Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

Unbebaute Grundstücke (§ 72 BewG) sind Grundstücke, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden. Als unbebautes Grundstück gilt ein Grundstück auch, falls das darauf befindliche Gebäude aufgrund von Zerstörung oder Zerfall nicht mehr benutzbar ist. Sind Gebäude nach Zweckbestimmung und Wert gegenüber dem Grundstück von untergeordneter Bedeutung, so gilt das Grundstück als unbebaut.

- **Konto 011 – Grünflächen**  
Siehe Erläuterungen zu Kapitel VIII
- **Konto 012 – Ackerland (Landwirtschaftsflächen)**  
Dies sind landwirtschaftlich oder gartenbaulich kommerziell oder für eigenen Zwecke genutzte Flächen (z.B. Streuobstwiesen, Naturschutzflächen, Biotope).<sup>10</sup>
- **Konto 013 – Waldflächen**  
Siehe Erläuterungen zu Kapitel IX
- **Konto 019 – Sonstige unbebaute Grundstücke**  
z.B.
  - Bauplätze
  - Oberflächengewässer, die nicht anderen Kontengruppen zugeordnet werden können
  - nicht landwirtschaftlich genutzte Wiesen
  - Grundstücke, für die Erbbaurechte vergeben worden sind<sup>11</sup>

### Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

Bebaute Grundstücke (§ 74 BewG) sind Grundstücke, auf denen sich benutzbare Gebäude befinden.

- **Konto 0211 – Grundstücke mit Wohnbauten**
- **Konto 0221 – Grundstücke mit sozialen Einrichtungen**  
z.B. Gebäude für öffentliche Veranstaltungen (Hallen), Kindergärten
- **Konto 0231 – Grundstücke mit Schulen**
- **Konto 0291 – Grundstücke mit sonstigen Dienst-, Geschäfts- und anderen Betriebsgebäuden**  
Erläuterungen zur Bewertung der Gebäude siehe Kapitel X

<sup>10</sup> Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 19.05.2009, S. 62

<sup>11</sup> Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 19.05.2009, S. 66

**Kommune ist Erbbaurechtsgeber:** Da die Kommune Eigentümer des Grundstücks ist, ist es deshalb in deren Bilanz mit dem vollen Wert auszuweisen. Es erfolgt grundsätzlich keine Abwertung, auch bei nicht marktüblicher Verzinsung.

**Kommune ist Erbbaurechtsnehmer:** Bilanziert werden die Anschaffungskosten. Dazu gehören z.B. Notariats- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer, Maklerprovisionen, Anwaltskosten, usw. Die Kosten des Erbbaurechts sind auf die Laufzeit linear abzuschreiben.

- **Konto 024 – Grundstücke mit Kultur, Sport-, Freizeit und Gartenanlagen**  
Spielplätze, Sportanlagen, Kleingartenanlagen / Schrebergärten

Erläuterungen zur Bewertung von Spielplätzen siehe Kapitel XI

Erläuterungen zur Bewertung von Sportanlagen siehe Kapitel XII

Als Anlagegut wird jedes Flurstück einzeln aufgenommen. Alternativ werden Teilflächen aufgenommen. Die Bezeichnung lautet einheitlich „Flst. und Gemarkung“.

*Bsp.: Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 7/64 auf Gemarkung Freudenstadt wird erfasst unter der Bezeichnung „Flst. 7/64 Freudenstadt“.*

Bei einer Teilfläche lautet die Bezeichnung „Teil-Flst.“ mit dem Zusatz -A, -B, usw.

In den Bemerkungen wird das Gewann (außerorts) bzw. die Adresse (innerorts), die Grundstücksfläche und die aktuelle Nutzungsart hinterlegt.

### 3. Notwendige Basisdaten

#### **3.1. Inhaltliche Basisdaten**

- Gemarkung
- Flurstücksnummer
- Gewann / Adresse
- Fläche in qm
- Nutzungsart
- Anschaffungsjahr

#### **3.2. Bilanzielle Basisdaten**

Die Bilanzsachkonten sind unter dem Punkt „2. Beschreibung“ aufgeführt.

Kostenstelle: Die Kostenstelle ergibt sich aus der jeweiligen Zuordnung

- zu einer städtischen Einrichtung oder
- zum allgemeinen Grundvermögen (Kostenstelle 8830).

### 4. Datenquellen

Grundbücher, Liegenschaftskataster, Liegenschaftssoftware, Geoinformationssysteme, Daten des Allgemeinen Liegenschaftsbuches

### 5. Besonderheiten der Bewertung

Bei den seit 1975 erworbenen Grundstücken werden die tatsächlichen Anschaffungskosten und Anschaffungsjahre ermittelt, indem diese aus Kaufpreissammlungen, den Kaufverträgen, den Grundbüchern oder sonstigen Akten entnommen werden. Soweit die Ermittlung der Anschaffungswerte nicht möglich ist, werden Erfahrungswerte zum jeweiligen Anschaffungsjahr ermittelt (Erfahrungswerte siehe unten).

Bei Anschaffungen vor dem 31.12.1974 oder wenn das Anschaffungsjahr nicht ermittelt werden kann, werden Erfahrungswerte zum 01.01.1974 angesetzt, es sei denn, die tatsächlichen Anschaffungskosten liegen vor.

Bei den **tatsächlichen Anschaffungskosten** sind auch – soweit einzeln ermittelbar – die Anschaffungsnebenkosten (v.a. Notarkosten, Grunderwerbsteuer, Vermessungskosten) zu berücksichtigen.

Als **Erfahrungswerte** dienen **Bodenrichtwerte** oder **Preise einzelner vergleichbarer Grundstücke**.<sup>12</sup>

Besteht der Bodenrichtwert in einer Preisspanne, so wird der Mittelwert herangezogen. In Einzelfällen könnte allerdings ein höherer/niedrigerer Wert oder evtl. auch prozentuale Zu-/Abschläge für die Lage, etc. berücksichtigt werden. Die Gründe für die Abweichung und deren Höhe ist nachprüfbar zu begründen und zu dokumentieren.

Liegen die Buchrestwerte (BRW) des Anschaffungsjahres nicht vor, kann der nächste bekannte BRW herangezogen werden; dieser ist dann auf das Anschaffungsjahr zurück zu indizieren.

Liegen die Werte des Jahres 1974 nicht vor, ist der erste vorliegende Wert auf das Jahr 1974 zurück zu indizieren.

Eine Rückindizierung ist über die beim Statistischen Landesamt geführten Kaufpreissammlungen möglich (Anlagen 1 und 2). Die Werte der Kaufpreissammlungen dienen dabei nicht als Ersatz für die örtlichen Bodenrichtwerte, sondern nur als Basis der Rückindizierung.

Bei Landwirtschaftsflächen kann als Erfahrungswert der Bodenrichtwert landwirtschaftlich genutzter Flächen angesetzt werden.<sup>13</sup> Der Aufwuchs – mit Ausnahme von dauerhaften Nutzpflanzungen – ist im Wert von Grund und Boden enthalten und wird nicht separat bewertet. Dauerhafte Nutzpflanzungen sind gesondert zu bewerten und abzuschreiben.

Bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, Grünflächen, Straßengrundstücken und ähnlichen Grundstücksarten mit geringen Werten (z.B. Ödland, Grundstücke für Sportanlagen, Grundstücke für Spielplätze) können örtliche Durchschnittswerte angesetzt werden. Als örtlicher Durchschnittswert kann der **Wert zum Bewertungszeitpunkt** (heutiger Wert) herangezogen werden.<sup>14</sup>

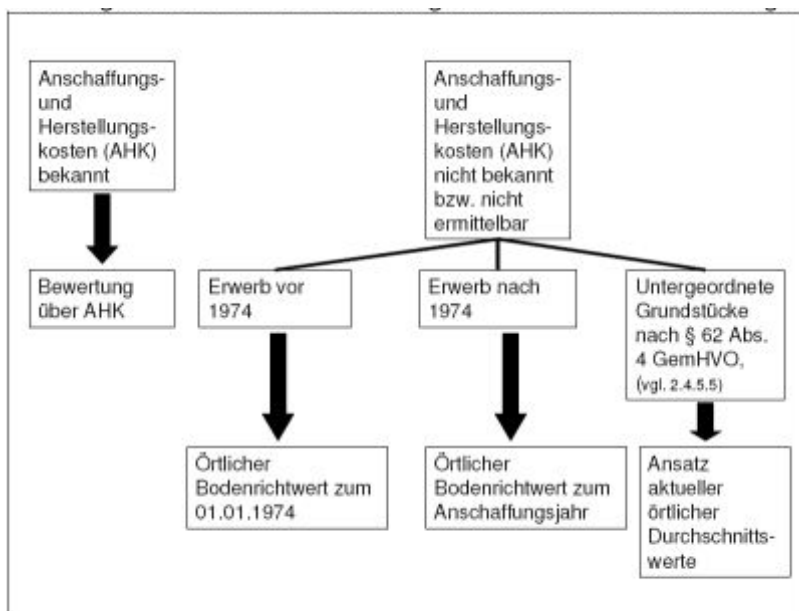


Abbildung 2: Bewertungsgrundsatz § 62 GemHVO

<sup>12</sup> Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 19.05.2009, S. 55

<sup>13</sup> Gem. § 62 Abs. 2 S. 1 und Abs. 3 GemHVO

<sup>14</sup> Gem. § 62 Abs. 4 S. 1 GemHVO

## 5.1 Behandlung von Problemfällen

Für die **Bewertung** der Grundstücke (Wert) ist die Nutzungsart zum **Anschaffungszeitpunkt**, für die **Zuordnung zu den Anlageklassen, Sachkonten**/Bilanzposition ist die Nutzungsart zum **Zeitpunkt der Bilanzierung** maßgebend.

- **Unterschiedliche Nutzungsarten auf einem Grundstück**

Wird ein Grundstück / Flurstück in der Weise genutzt, dass sich hieraus unterschiedliche Zuordnungen bezüglich der bilanziellen Basisdaten ergeben, so erfolgt bei gleichwertigen Nutzungen (z.B. Sporthalle und Schule) eine Aufteilung des Grundstücks in Teilflächen. Diese Aufteilung erfolgt durch das Sachgebiet Liegenschaften anhand der Plandaten oder durch schätzweise Aufteilung.

Bei vor- und nachrangigen Nutzungen (z.B. Schule und Fußweg) erfolgt die Zuordnung ausschließlich zur überwiegenden Nutzung.<sup>15</sup> Die getroffenen Entscheidungen sind schriftlich zu dokumentieren.

- **Maßgebliches Anschaffungsdatum**

Dies ist bei Grundstücken das Datum des notariellen Vertragsschlusses. Bei Grundstücken, die aus einer Umlegung stammen, kann das Umlegungsdatum als fiktives Anschaffungsdatum herangezogen werden.

- **Anschaffungsjahr nicht ermittelbar**

Ist das Anschaffungsjahr nicht ermittelbar, ist das Anschaffungsjahr qualifiziert zu schätzen; die Bewertung erfolgt zum Stichtag 1.1.1974, sofern das Anschaffungsjahr vor 1974 liegt.<sup>16</sup>

- **Stadt hält nur einen Miteigentumsanteil**

Das Flurstück wird nach den üblichen Regelungen bewertet. In die Bilanz der Stadt wird nur der anteilige Wert übernommen. Die Höhe des Miteigentumsanteils ist in den Bemerkungen kenntlich zu machen.

## 6. Geplante Vorgehensweise<sup>17</sup>

1. Erstellung einer Excel-Tabelle aller Grundstücke mit den inhaltlichen Basisdaten durch das Sachgebiet Liegenschaften bis 31.12.2010.
2. Parallel: Ermittlung der tatsächlichen Anschaffungskosten durch das Sachgebiet Liegenschaften bis 31.12.2010 (Eintrag in obige Liste)
3. Ergänzung der Werte mit den bereits in der Anlagenbuchhaltung vorliegenden Grundstückswerten durch das Sachgebiet Liegenschaften in Zusammenarbeit mit der Kämmerei bis 31.03.2011.
4. Festlegung von Erfahrungswerten, bei den Grundstücken, bei denen die AHK's nicht ermittelt werden konnten durch das Sachgebiet Liegenschaften bis 31.05.2011 (Eintrag in Excel-Liste, Dokumentation)
5. Behandlung von Problemfällen und Einzelentscheidungen bis 31.05.2014.
6. Durchführung der endgültigen Bewertung durch Amt 12 bis 31.07.2014.

<sup>15</sup> Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 19.05.2009, S. 57

<sup>16</sup> Meinung wird von anderen Städten geteilt (z.B. Herrenberg und Albstadt)

<sup>17</sup> Während des Erfassungsprozesses sind die Veränderungen des Bestandes zu dokumentieren.



## VIII. Grünflächen

### 1. Zuständigkeit

Amt 34 (Baubetriebsamt)

### 2. Beschreibung



Unter Grünflächen versteht man den in kommunalem Besitz befindlichen Grund und Boden, der als Parkanlage oder sonstige Freizeit- und Erholungsfläche genutzt wird, einschließlich des Aufwuchses, des Aufbaus und der Ausstattung.

Aufgenommen werden dabei nur solche Flächen, die eine „eigene Aufenthaltsqualität“ haben, die also bspw. durch Wege, Bänke oder ähnliches für eine Nutzung erschlossen sind. Bei allen übrigen Grünflächen handelt es sich in der Regel um so genanntes Straßenbegleitgrün, dessen Wert im Wert der Straße berücksichtigt ist.

Jede Grünfläche umfasst im Rahmen der Erstbewertung mindestens vier Arten von Anlagegütern:

- **Konto 0111** - **Grund und Boden**  
Die Bewertung des Grundstücks erfolgt durch das Sachgebiet Liegenschaften im Rahmen der allgemeinen Grundstücksbewertung.
- **Konto 0112** - **Aufwuchs**  
- **Ein- und Aufbauten:** i.d.R. langlebige, der Flächeninfrastruktur dienende Bauteile (z.B. Wege, Beeteinfassungen, Beleuchtung, andere Bauten wie z.B. Pavillons, etc.).  
- **Ausstattung:** z.B. Spielgeräte, Bänke, Papierkörbe, etc.

### 3. Notwendige Basisdaten

#### **3.1 Inhaltliche Basisdaten**

- **Aufwuchs:** ggf. durchschnittlicher qm-Preis je nach Standard
- **Einbauten:** Liste der Einbauten
- **Ausstattung:** Liste der Spielgeräte

#### **3.2 Bilanzielle Basisdaten**

Die Bilanzsachkonten sind unter dem Punkt „2. Beschreibung“ aufgeführt.

Kostenstelle: 5800

### 4. Datenquellen

Grünflächenkataster (Baubetriebsamt) und aktuelle Erhebungen vor Ort

## 5. Besonderheiten der Erhebung

- Grund und Boden  
Es gelten die Regelungen zu den Grundstücken. Als **Erfahrungswert** kann der Bodenrichtwert landwirtschaftlich genutzter Flächen zum Anschaffungszeitpunkt (bzw. zum 01.01.1974) angesetzt werden *ODER* ein örtlicher Durchschnittswert zum Bewertungszeitpunkt.<sup>18</sup>
- Aufwuchs  
Für den Aufwuchs wird ein einheitlicher Wert ermittelt. Sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht mehr ermittelbar, kann als Erfahrungswert ein qm-Durchschnittspreis kalkuliert werden, in welchem sämtliche Kosten für eine Neugestaltung einer Grünanlage (einschließlich Einbauten, Ausstattung, etc.) enthalten sind. Der Aufwuchs kann so über die Fläche der Grünanlage ermittelt werden. Der Durchschnittspreis wird auf das Jahr der Anschaffung / Herstellung rückindiziert (mit dem Baupreisindex für Straßenbau als Grundlage<sup>19</sup> → siehe Anlage 3.

Der Aufwuchs wird - im Gegensatz zum Waldaufwuchs – abgeschrieben (abhängig von der Nutzung der Anlage, Bepflanzung, Kurz- bzw. Langlebigkeit des Aufwuchses, Baumbestand).<sup>20</sup>

- Einbauten  
Einbauten unterliegen einem Werteverzehr und sind deshalb über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abzuschreiben.

Die Nutzungsdauer der **Wege** (nicht straßenrechtlich gewidmet) liegt analog zu den Straßen bei 15 – 50 Jahre (siehe Bewertung des Infrastrukturvermögens).

Bei sonstigen Einbauten liegt die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer in Abhängigkeit des verwendeten Materials (Holz, Beton, Metall, u.a.) zwischen 25 und 50 Jahren.

Sind die tatsächlichen Anschaffungs –und Herstellungskosten nicht ermittelbar, so dient als Erfahrungswert der heutige Wiederbeschaffungswert, rückindiziert auf das Anschaffungsjahr anhand des Indexes für Straßenbau (Anlage 3).

- Ausstattung  
**Betriebsvorrichtungen:** Sämtliche Spielgeräte, die vor 2006 angeschafft wurden, gelten als vollständig abgeschrieben (AfA-Dauer 10 Jahre). Sofern sie allerdings noch genutzt werden, sind sie mit dem Restbuchwert 0,00 € in der Anlagenbuchhaltung mit aufzunehmen.<sup>21</sup>  
**Bewegliche Ausstattung:** Für die Ausstattung gelten die Regelungen für bewegliches Vermögen. D.h. die Erfassung erfolgt ab dem Jahr 2010 jährlich im Rahmen der Anlagenbuchhaltung. Ältere Vermögensgegenstände werden nicht erfasst.<sup>22</sup>

<sup>18</sup> Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 13.04.2010, S. 63

<sup>19</sup> Ein genauer Preisindex für die Rückindizierung der Herstellungswerte für Grünanlagen ist nicht bekannt. Allerdings fließen in den Straßenbauindex Kosten über den Landschaftsbau ein. Es wird daher der globale Index für den Straßenbau angewandt.

<sup>20</sup> Nach der AfA-Tabelle für Baden-Württemberg wird eine Nutzungsdauer von 50 – 100 Jahren vorgeschlagen (AfA-Tabelle für Baden-Württemberg, veröffentlicht unter [www.nkhr-bw.de](http://www.nkhr-bw.de)).

<sup>21</sup> Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 29.10.2007, S. 77: Aufnahme der Spielgeräte älter als 10 Jahre kann unterbleiben. Im Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 19.05.2009, steht nur der Verweis, dass für die Ausstattung die Regelungen für bewegliches Vermögen gelten.

<sup>22</sup> § 62 Abs. 1 S. 3 GemHVO-Entwurf: Bei beweglichen Vermögensgegenständen, deren Anschaffung oder Herstellung länger als sechs Jahre vor dem Stichtag für die Eröffnungsbilanz zurückliegt, kann von einer Inventarisierung und Aufnahme in die Vermögensrechnung abgesehen werden.

### 5.1 Behandlung von Problemfällen

**Erneuerungen** von Grünanlagen (in Abgrenzung zur Instandhaltung) stellen Anschaffungs- und Herstellungskosten dar und fließen deshalb in die Bewertung ein. Allerdings sind Grunderneuerung und Teilerneuerung unterschiedlich zu behandeln.

Bei **Grunderneuerungen** wird eine komplette Grünanlage neu gestaltet (Einebnung, u. neue Geländemodellierung, Erneuerung der Wege und der Ausstattung), lediglich der Baumbestand bleibt im Regelfall erhalten. Hier werden sämtliche Kosten als Herstellungskosten behandelt und erfasst; der Restbuchwert des bisherigen Vermögensgegenstandes wird in Abgang genommen.

Werden nur Teile einer Grünanlage erneuert (**Teilerneuerungen**), so ist die Investition dem bestehenden Vermögensgegenstand Wert erhöhend (als nachträgliche AHK) zuzubuchen; der entsprechende Anteil des bisherigen Restbuchwertes ist als Vermögensabgang abzuschreiben.

### 6. Geplante Vorgehensweise

1. Festlegung der selbständigen Grünanlagen (bspw. in Abgrenzung zum Straßenbegleitgrün) und des Herstellungsjahres durch Amt 34 bis 30.06.2011
2. Begehung und Erfassung der Grünanlagen durch Amt 34 bis 30.11.2011  
→ Inventarisierung des Aufwuchses  
→ Inventarisierung der Einbauten
3. Soweit möglich, Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten durch Amt 34 bis 30.06.2012
4. Parallel: Jährliche Erfassung der neu angeschafften Ausstattung der Grünanlagen ab 2010 durch Amt 12
5. Soweit die AHK's nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand ermittelbar sind, Ermittlung von Erfahrungswerten durch Amt 34 bis 31.12.2013
6. Durchführung der endgültigen Bewertung durch Amt 12 bis 31.12.2013

## **IX. Waldflächen**

### 1. Zuständigkeit

Amt 12 (Kämmerei, Forstverwaltung)

### 2. Beschreibung



Als Waldflächen gelten alle mit Forstpflanzen (Waldbäume und Waldsträucher) bestockten Grundflächen, einschließlich kahlgeschlagener und verlichteter Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäusungsplätze sowie weitere mit Waldflächen verbundene und ihnen dienende Grundflächen, dies sind z.B.

1. Pflanzgärten und Leitungsschneisen
2. Waldparkplätze und Flächen mit Erholungseinrichtungen
3. Teiche, Weiher, Gräben und andere Gewässer von untergeordneter Bedeutung unbeschadet der wasser-, fischerei- und naturschutzrechtlichen Vorschriften
4. Moore, Heiden und Ödflächen, soweit sie zur Sicherung der Funktionen des angrenzenden Waldes erforderlich sind.<sup>23</sup>

Keine Waldflächen sind damit in der Flur oder im bebauten Gebiet gelegene kleinere Grundflächen, die mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder mit Hecken bestockt sind, Weihnachtsbaumkulturen, Schmuckreisigkulturen und Baumschulen sowie mit Forstpflanzen bestockte, zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen. Mit Forstpflanzen bestockte Baulandflächen (baureifes Land, Rohbauland und Bauerwartungsland) stellen ebenfalls keine Waldfläche dar.<sup>24</sup>

### 3. Notwendige Basisdaten

#### **3.1 Inhaltliche Basisdaten**

- Gemarkung
- Flurstücksnummer
- Fläche in qm
- Nutzungsart
- Anschaffungsjahr
- Gehölzfläche / Aufwuchs

#### **3.2 Bilanzielle Basisdaten**

Bilanzsachkonten:           Konto 0131 – Grund und Boden bei Wald, Forsten  
Konto 0132 – Aufwuchs bei Wald, Forsten

Kostenstelle:               8550

### 4. Datenquellen

Die Ermittlung der inhaltlichen Basisdaten entspricht der Vorgehensweise bei den Grundstücken. Die Bewertung erfolgt in Abstimmung mit dem Kreisforstamt.

<sup>23</sup> § 2 Abs. 1 – 3 Landeswaldgesetz

<sup>24</sup> Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 29.10.2007, S. 341

## 5. Besonderheiten der Bewertung

Die in den Jahren 2008 – 2015 erworbenen Waldflächen werden mit den tatsächlichen Anschaffungskosten erfasst. Bei den zwischen 1975 und 2007 erworbenen Waldflächen werden die tatsächlichen Anschaffungskosten analog den sonstigen Grundstücken ermittelt. Wenn keine Anschaffungskosten vorhanden sind oder diese nicht mit zumutbarem Aufwand ermittelt werden können, werden die Erfahrungswerte gemäß § 62 Abs. 4 GemHVO angesetzt. Bei Anschaffungen vor 1974 werden in jedem Fall Erfahrungswerte gemäß § 62 Abs. 4 GemHVO angesetzt.

Bei der Verwendung von Anschaffungskosten muss eine Trennung zwischen Grund- und Boden und Aufwuchs erfolgen. Bereits im Verordnungstext (§ 62 Abs. 4 GemHVO) wird mit Werten operiert, die in einem gewissen Verhältnis zueinander stehen. Eine Splittung der Anschaffungs- und Herstellungskosten in die beiden Bestandteile Grund/Boden und Aufwuchs sollte daher auch im Verhältnis der vom Gesetzgeber vorgegebenen Werte erfolgen ( $\frac{1}{4}$  Grund und Boden und  $\frac{3}{4}$  Aufwuchs).

Als **Erfahrungswerte** dienen die Werte des § 62 Abs. 4 GemHVO. Danach gilt, dass der § 62 Abs. 1 – 3 GemHVO mit der Maßgabe anzuwenden ist, dass für den

**Aufwuchs** zwischen 7.200 und 8.200 € je Hektar und für die

**Grundstücksfläche** 2.600 € je Hektar

angesetzt werden können.

Welcher Wert aus der Wertspanne für den Aufwuchs konkret auf eine Waldfläche anzuwenden ist, ist mit dem Kreisforstamt abzustimmen.

Dieser pauschale Wert beinhaltet auch die Herstellungskosten für Waldwege und einfache Waldarbeiterhütten, sowie sonstige geringwertige Vermögensgegenstände.<sup>25</sup>

Der Wert des Aufwuchses bleibt als **fester Wert** in der Bilanz erhalten; er unterliegt keiner planmäßigen Abschreibung. Ursache ist der Grundsatz nachhaltiger Forstwirtschaft.

### 5.1 Behandlung von Problemfällen

- Unbestockte Flächen  
Grundsätzlich ist die gesamte als Wald gekennzeichnete Fläche mit dem Wert des Aufwuchses anzusetzen, unabhängig davon, ob der Aufwuchs tatsächlich auf der gesamten Fläche vorhanden ist. Einzelne Teilflächen (bspw. Fahrwege, Holzlagerplätze, baumfreie Flächen, Skiabfahrten, Wacholderheide) können ohne Aufwuchs bewertet werden, wenn dies im Einzelfall nach Rücksprache mit dem Kreisforstamt als notwendig erachtet wird.
- Wertmäßig bedeutende Vermögensgegenstände innerhalb des Waldes  
Wertmäßig bedeutende Bauwerke innerhalb des Waldes sind separat zu erfassen. Naturdenkmäler sind im Waldwert enthalten. Eine separate Bewertung erfolgt nicht.
- „Gemeindeverbindungsstraßen“, z.B. alte Verbindungen zwischen zwei Ortschaften, die immer noch von der Öffentlichkeit als Straße benutzt werden dürfen  
Diese o.g. Straßen sollen in Freudenstadt separat erfasst und bewertet werden.

<sup>25</sup> Vgl. GPA-Geschäftsbericht 2007, S. 63

## 6. Geplante Vorgehensweise

1. Ermittlung aller Waldgrundstücke durch das Sachgebiet Liegenschaften bis 31.12.2010.
2. Parallel: Ermittlung durch Amt 12, ob in den Jahren ab 2008 Anschaffungsvorgänge stattgefunden haben und Ermittlung der tatsächlichen Anschaffungskosten
3. Parallel: Klärung folgender Fragestellungen mit dem Kreisforstamt durch Amt 12 bis 30.03.2011:
  - a) Welcher Wert ist innerhalb der Spannbreite von 7.200 € bis 8.200 € je Hektar anzusetzen?
  - b) Gibt es nennenswerte unbestockte Flächen innerhalb des Waldgebietes, die bei der Bewertung berücksichtigt werden sollen?
  - c) Welche wertmäßig bedeutenden Vermögensgegenstände existieren innerhalb des Waldes, die einer Bewertung nach Regelungen außerhalb der Waldbewertung zugeführt werden sollen?
4. Durchführung der endgültigen Bewertung durch Amt 12 bis 31.12.2014.

## X. Gebäude

### 1. Zuständigkeit

Amt 31 (Bauamt) ,  
Sachgebiet Liegenschaften (Mitwirkung für Versicherungswerte)

### 2. Beschreibung



**Gebäude** sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Sie sind nach den Regeln der Bautechnik geschaffen und umfassen eine Fläche, die Wohn-, Verwaltungs- oder Betriebszwecken zu dienen bestimmt ist.

Hierzu zählen auch **Bauten auf fremden Grundstücken**. Diese werden nach denselben Regelungen wie Gebäude auf eigenen Grundstücken bewertet.

### 3. Notwendige Basisdaten

#### **3.1 Inhaltliche Basisdaten**

- Liste aller Gebäude und etwaiger eigenständiger Anbauten (Gebäudekataster)

#### **3.2 Bilanzielle Basisdaten**

Das Bilanzsachkonto bei Gebäuden richtet sich nach der jeweiligen Zweckbestimmung:

- Konto 0212 – Wohnbauten
- Konto 0222 – Soziale Einrichtungen (z.B. Hallen, Kindergärten)
- Konto 0232 – Schulen
- Konto 0292 – Sonstige Dienst-, Geschäfts- und andere Betriebsgebäude

Die Kostenstelle richtet sich nach der jeweiligen Zweckbestimmung.

### 4. Datenquellen

Bauakten, Schlussrechnungsunterlagen, Gebäudeversicherungsakten, Jahresrechnungen

### 5. Besonderheiten der Bewertung

Bei Gebäuden, die ab 2009 hergestellt oder erworben werden, werden die tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten in die Anlagenbuchhaltung übernommen. Bei Anschaffungen oder Herstellungen zwischen 1975 und 2008 sind die tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu recherchieren. Ist dies mit unzumutbarem Aufwand verbunden oder nicht möglich, können Erfahrungswerte herangezogen werden. Erfahrungswerte können auch bei allen Anschaffungen oder Herstellungen vor dem 31.12.1974 herangezogen werden, unabhängig davon, ob die tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten vorliegen.<sup>26</sup>

<sup>26</sup> Siehe Begründung zu § 62 GemHVO-Entwurf



Als **Erfahrungswerte** kommen grundsätzlich folgende Verfahren in Betracht:

- Rückindizierter Gebäudeversicherungswert (historischer)
- Normalherstellungskosten nach dem Sachwertverfahren
- Vergleichswertverfahren (bei sachgerechter Anwendung; i.d.R. nur für die Bewertung von Grund und Boden empfehlenswert)

Empfohlen wird die Anwendung des rückindizierten Gebäudeversicherungswertverfahren als pragmatischste Lösung.<sup>27</sup> Dieses Verfahren ist auch nach der Begründung zur GemHVO zulässig.<sup>28</sup>

#### **Ablauf der Bewertung nach Gebäudeversicherungswert (siehe Anlage 5):<sup>29</sup>**

- Grundlage der Bewertung ist der Gebäudeversicherungswert 1914 zum Stand heute. Hierzu ist die in den Versicherungsverträgen angegebene Versicherungssumme 1914 mit dem gleitenden Neuwertfaktor zu multiplizieren. Es ist (ggf. in Zusammenarbeit mit der Versicherung) zu gewährleisten, dass der Versicherungswert alle nachträglichen Investitionen in das Gebäude enthält. Soweit dies nicht der Fall ist, müssen diese einzeln zum Versicherungswert hinzu aktiviert werden.
- Diese Gebäudeversicherungswerte werden mit Hilfe eines Baukostenindex (Anlage 4, Indextabelle für Gebäudeversicherungsumrechnung) auf 1974 bzw. das Erwerbsjahr in Deutsche Mark und anschließen in Euro umgerechnet.
- Anschließend sind die Abschreibung und der aktuelle Restbuchwert des Gebäudes zu ermitteln. Dabei beträgt die Nutzungsdauer der Gebäude im Regelfall 50 Jahre.
- Festgestellte Mängel bzw. dauerhafte Wertminderungen sind durch Abschläge bzw. außerplanmäßige Abschreibungen zu berücksichtigen.

Beim Ansatz von Gebäudeversicherungswerten ist darauf zu achten, dass Vermögensgegenstände (z.B. Betriebsvorrichtungen) nicht doppelt erfasst und bewertet werden.

**Miteigentumsanteile** werden anteilig in das Anlagevermögen der Stadt übernommen.

#### 5.1 Behandlung von Problemfällen

- **Betriebsvorrichtungen und Außenanlagen**  
Betriebsvorrichtungen und Außenanlagen werden im Rahmen der Ersterfassung und -bewertung nicht gesondert ermittelt. Sie sind im Gebäudewert enthalten.<sup>30</sup> Liegen jedoch getrennte Werte vor, werden diese auch separat aufgenommen.
- **Kunst am Bau**  
Kunst am Bau ist mit dem Gebäude zu aktivieren und abzuschreiben.<sup>31</sup>
- **Spätere Anbauten oder Aufstockungen**  
An- und Erweiterungsbauten an bestehende Gebäude sind gesondert zu erfassen und stellen ein eigenes Anlagegut dar. Ausgenommen hiervon sind Aufstockungen, die dem

<sup>27</sup> Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 19.05.2009, S. 65

<sup>28</sup> Siehe Begründung zu § 62 GemHVO-Entwurf, vgl. außerdem GPA-Geschäftsbericht 2007, S. 62

<sup>29</sup> Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 19.05.2009, S. 65

<sup>30</sup> Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 29.10.2007, S. 81, Leitlinien zur kommunalen Kostenrechnung in Baden –Württemberg, 2. Auflage, S. 134

<sup>31</sup> Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 19.05.2009, S. 78

ursprünglichen Gebäude zugerechnet oder als selbständiges Wirtschaftsgut behandelt werden können.<sup>32</sup>

Für jedes Gebäude ist eine schriftliche Dokumentation der Bewertung zu erstellen (Muster siehe Anlage 5).

## 6. Geplante Vorgehensweise

1. Erstellung einer vollständigen Liste aller Gebäude, die sich in städtischem Eigentum befinden durch Amt 31 bis 30.06.2011
2. Ermittlung der tatsächlich Anschaffungs- und Herstellungskosten durch Amt 31 bis 30.06.2012
3. Ergänzung der Werte mit den bereits in der Anlagenbuchhaltung vorliegenden Gebäudewerten durch Amt 31 in Zusammenarbeit mit der Kämmerei bis 31.10.2012
4. Ergänzung fehlender Gebäudewerte durch Versicherungswerte durch das Sachgebiet Liegenschaften bis 31.03.2013
5. Korrektur der Versicherungswerte durch Abschläge für Alter oder Zustand des Gebäudes durch Amt 31 bis 30.06.2013
6. Parallele Ermittlung der erhaltenen Investitionszuschüsse (siehe dazu Kapitel XVI)
7. Durchführung der endgültigen Bewertung durch Amt 12 bis 30.09.2013

<sup>32</sup> Vgl. Leitlinien zur kommunalen Kostenrechnung in Baden-Württemberg, 2. Auflage, S. 134

## XI. Spielplätze

### 1. Zuständigkeit

Amt 34 (Baubetriebsamt)

### 2. Beschreibung



Spielplätze sind nur dann gesondert zu bewerten, wenn es sich um eigenständige Anlagen handelt. Soweit es sich um unselbständige Bestandteile anderer Anlagen handelt, erfolgt die Zuordnung zu der jeweiligen Anlage (bspw. Schule, Kindergarten, Grünanlage). Eine Doppelerfassung ist zu vermeiden. Die Einteilung in selbständige und unselbständige Anlagen ist nachvollziehbar schriftlich u dokumentieren.

Jeder Spielplatz umfasst im Rahmen der Erstbewertung mindestens vier Arten von Anlagegütern:

- **Konto 0241 - Grund und Boden**  
Die Bewertung des Grundstücks erfolgt durch das Sachgebiet Liegenschaften im Rahmen der allgemeinen Grundstücksbewertung.
- **Konto 0242 - Aufwuchs**
  - **Ein- und Aufbauten:** i.d.R. langlebige, der Flächeninfrastruktur dienende Bauteile (z.B. Wege, Beeteinfassungen, Beleuchtung, andere Bauten wie z.B. Pavillons, etc.).
  - **Ausstattung:** z.B. Spielgeräte, Bänke, Papierkörbe, etc.

### 3. Notwendige Basisdaten

#### **3.1 Inhaltliche Basisdaten**

- **Aufwuchs:** ggf. durchschnittlicher qm-Preis je nach Standard
- **Einbauten:** Liste der Einbauten
- **Ausstattung:** Liste der Spielgeräte

#### **3.2 Bilanzielle Basisdaten**

Die Bilanzsachkonten sind unter dem Punkt „2. Beschreibung“ aufgeführt.

Kostenstelle: 5800

### 4. Datenquellen

Grünflächenkataster (Baubetriebsamt), Rechnungsbelege des Fachamtes und aktuelle Erhebungen vor Ort

## 5. Besonderheiten der Erhebung

- Grund und Boden  
Es gelten die Regelungen zu den Grundstücken. Als **Erfahrungswert** kann der Bodenrichtwert landwirtschaftlich genutzter Flächen zum Anschaffungszeitpunkt (bzw. zum 01.01.1974) angesetzt werden *ODER* der örtliche Durchschnittswert zum Bewertungszeitpunkt.<sup>33</sup>
- Aufwuchs  
Für den Aufwuchs wird ein einheitlicher Wert ermittelt. Sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht mehr ermittelbar, kann als Erfahrungswert ein qm-Durchschnittspreis kalkuliert werden, in welchem sämtliche Kosten für eine Neugestaltung eines Spielplatzes (einschließlich Einbauten, Ausstattung, etc.) enthalten sind. Der Aufwuchs kann so über die Fläche des Spielplatzes ermittelt werden. Der Durchschnittspreis wird auf das Jahr der Anschaffung / Herstellung rückindiziert (mit dem Baupreisindex für Straßenbau als Grundlage<sup>34</sup> → siehe Anlage 3.

Der Aufwuchs wird - im Gegensatz zum Waldaufwuchs – abgeschrieben (abhängig von der Nutzung der Anlage, Bepflanzung, Kurz- bzw. Langlebigkeit des Aufwuchses, Baumbestand).<sup>35</sup>

- Einbauten  
Einbauten unterliegen einem Werteverzehr und sind deshalb über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abzuschreiben.

Die Nutzungsdauer der **Wege** (nicht straßenrechtlich gewidmet) liegt analog zu den Straßen bei 15 – 50 Jahre (siehe Bewertung des Infrastrukturvermögens).

Bei sonstigen Einbauten liegt die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer in Abhängigkeit des verwendeten Materials (Holz, Beton, Metall, u.a.) zwischen 25 und 50 Jahren.

Sind die tatsächlichen Anschaffungs –und Herstellungskosten nicht ermittelbar, so dient als Erfahrungswert der heutige Wiederbeschaffungswert, rückindiziert auf das Anschaffungsjahr anhand des Indexes für Straßenbau (Anlage 3).

- Ausstattung  
**Betriebsvorrichtungen:** Sämtliche Spielgeräte, die vor 2006 angeschafft wurden, gelten als vollständig abgeschrieben (AfA-Dauer 10 Jahre). Sofern sie allerdings noch genutzt werden, sind sie mit dem Restbuchwert 0,00 € in der Anlagenbuchhaltung mitaufzunehmen.<sup>36</sup>  
**Bewegliche Ausstattung:** Für die Ausstattung gelten die Regelungen für bewegliches Vermögen. D.h. die Erfassung erfolgt ab dem Jahr 2010 jährlich im Rahmen der Anlagenbuchhaltung. Ältere Vermögensgegenstände werden nicht erfasst.<sup>37</sup>

<sup>33</sup> Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 13.04.2010, S. 65

<sup>34</sup> Ein genauer Preisindex für die Rückindizierung der Herstellungswerte für Grünanlagen ist nicht bekannt. Allerdings fließen in den Straßenbauindex Kosten über den Landschaftsbau ein. Es wird daher der globale Index für den Straßenbau angewandt.

<sup>35</sup> Nach der AfA-Tabelle für Baden-Württemberg wird eine Nutzungsdauer von 50 – 100 Jahren vorgeschlagen (AfA-Tabelle für Baden-Württemberg, veröffentlicht unter [www.nkhr-bw.de](http://www.nkhr-bw.de)).

<sup>36</sup> Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 29.10.2007, S. 77: Aufnahme der Spielgeräte älter als 10 Jahre kann unterbleiben.

<sup>37</sup> § 62 Abs. 1 S. 3 GemHVO-Entwurf: Bei beweglichen Vermögensgegenständen, deren Anschaffung oder Herstellung länger als sechs Jahre vor dem Stichtag für die Eröffnungsbilanz zurückliegt, kann von einer Inventarisierung und Aufnahme in die Vermögensrechnung abgesehen werden.

### 5.1 Behandlung von Problemfällen

**Erneuerungen** von Spielplätzen (in Abgrenzung zur Instandhaltung) stellen Anschaffungs- und Herstellungskosten dar und fließen deshalb in die Bewertung ein. Allerdings sind Grunderneuerung und Teilerneuerung unterschiedlich zu behandeln.

Bei **Grunderneuerungen** wird ein kompletter Spielplatz neu gestaltet (Einebnung, u. neue Geländemodellierung, Erneuerung der Wege und der Ausstattung), lediglich der Baumbestand bleibt im Regelfall erhalten. Hier werden sämtliche Kosten als Herstellungskosten behandelt und erfasst; der Restbuchwert des bisherigen Vermögensgegenstandes wird in Abgang genommen.

Werden nur Teile eines Spielplatzes erneuert (**Teilerneuerungen**), so ist die Investition dem bestehenden Vermögensgegenstand Wert erhöhend (als nachträgliche AHK) zuzubuchen; der entsprechende Anteil des bisherigen Restbuchwertes ist als Vermögensabgang abzuschreiben.

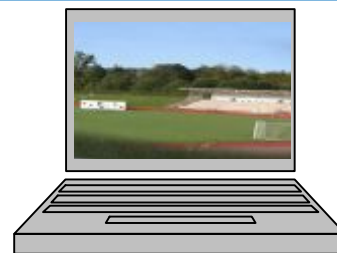
### 6. Geplante Vorgehensweise

1. Festlegung der selbständigen Spielplätze und des Herstellungsjahres durch Amt 34 bis 30.06.2011
2. Begehung und Erfassung der Spielplätze durch Amt 34 bis 30.11.2011  
→ Inventarisierung des Aufwuchses  
→ Inventarisierung der Einbauten
3. Soweit möglich, Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten durch Amt 34 bis 30.06.2012
4. Parallel: Jährliche Erfassung der neu angeschafften Ausstattung der Spielplätze ab 2010 durch Amt 12
5. Soweit die AHK's nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand ermittelbar sind, Ermittlung von Erfahrungswerten durch Amt 34 bis 31.12.2013
6. Durchführung der endgültigen Bewertung durch Amt 12 bis 31.12.2013

## **XII. Sportanlagen**

### **1. Zuständigkeit**

Amt 31 (Bauamt) und Amt 32 (BFS)



### **2. Beschreibung**

gehören insbesondere Spielfelder, Laufbahnen, Weitsprunganlagen und sonstige leichtathletische Anlagen, soweit sich diese außerhalb von geschlossenen Sporthallen befinden.

Sportanlagen bestehen neben den betroffenen Grundstücken hauptsächlich aus Gebäuden (z.B. Umkleidegebäude) und Betriebsvorrichtungen (Tribüne, Spielfelder, Laufbahnen, Flutlichtanlagen, Anzeigetafeln, Hoch- oder Weitsprunganlage, etc.), sowie Außenanlagen (Wege, Beleuchtung, etc.). Ggf. liegen auch bewegliche Vermögensgegenstände (bewegliche Tore, etc.) vor.

### **3. Notwendige Basisdaten**

#### **3.1 Inhaltliche Basisdaten**

- Liste aller eigenständigen Sportanlagen (unterteilt in einzelne Anlagenteile – soweit dies möglich ist).

#### **3.2 Bilanzielle Basisdaten**

Bilanzsachkonten:	Konto 0241 – Grund und Boden mit Sportanlagen
	Konto 0242 – Gebäude, Aufbauten (Außenanlagen) und Gebäudebezogene Betriebsvorrichtungen bei Sportanlagen
	Konto 0710 – Betriebsvorrichtungen, sofern sie nicht in Zusammenhang mit einem Gebäude stehen
	Konto 0720 – Bewegliches Vermögen

Die Kostenstelle ist von der Lage der Sportanlage abhängig.

### **4. Datenquellen**

Liste über Sportanlagen und –hallen, aktuelle Begehung der Sportanlagen, Haushalts- und Jahresrechnungsunterlagen

### **5. Besonderheiten der Bewertung**

Die Bewertung von Grundstücken erfolgt im Rahmen der allgemeinen Grundstücksbewertung, die Bewertung der Gebäude erfolgt im Rahmen der Gebäudebewertung (siehe Kapitel VII. und X.).

Die Bewertung der beweglichen Vermögensgegenstände erfolgt nach den Vorschriften die in Kapitel XV erläutert sind.

Betriebsvorrichtungen und Außenanlagen (v.a. Parkplätze und ähnliches) sollen – soweit möglich – einzeln erfasst werden. Typische Betriebsvorrichtungen sind in der folgenden Tabelle enthalten.

Betriebsvorrichtungen bei Sportanlagen	Nutzungsdauer
Anzeigetafel	15
Bolzplatz (mit roter Erde)	20
Flutlichtanlage	22
Sportplatz (Rasen- oder Tennenplatz)	20
Sportplatz (Kunstrasen)	15
Tribüne	25

Sportanlagen oder Teile davon, die ab 2010 neu angeschafft oder hergestellt werden, werden jährlich mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten in die Anlagenbuchhaltung aufgenommen. Bei Anschaffungen oder Herstellungen vor diesem Zeitraum sind die tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu recherchieren. Können die Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht oder nicht mit zumutbarem Aufwand ermittelt werden, so sind aktuelle Wiederbeschaffungskosten zu ermitteln und diese auf das Anschaffungs- oder Herstellungsjahr zurück zu indizieren (mittels Index Anlage 3).

### 5.1 Behandlung von Problemfällen

- **Unklare Eigentumsverhältnisse**<sup>38</sup>

Die Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken und Sportstätten sind zu klären und schriftlich zu dokumentieren. Alles was im wirtschaftlichen Eigentum der Stadt ist, ist bei ihr zu bilanzieren.

Bsp.: Die Gemeinde ist Eigentümerin des Grundstücks und ein Dritter (bspw. Verein) Eigentümer der Sportstätte. Es wird nur das Grundstück bei der Stadt bilanziert.

Die Gemeinde ist Eigentümerin von Sportstätten auf fremdem Grund und Boden. Diese werden dann ohne Grundstück bei der Stadt bilanziert.

- **Ursprüngliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten sind nicht bekannt, jedoch die Kosten einer später erfolgten Grunderneuerung**<sup>39</sup>

Anstelle der ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten können die Kosten der Grunderneuerung herangezogen werden. Es wird dabei unterstellt, dass die Grunderneuerung einer Neuherstellung gleichkommt und der ursprüngliche Anlagenwert in Abgang genommen worden wäre.

### 6. Geplante Vorgehensweise

1. Festlegung, welche selbständigen Sportanlagen vorhanden sind und im Eigentum der Stadt stehen durch Amt 31 bis 30.06.2011
2. Ermittlung der zu bewertenden Betriebsvorrichtungen und Außenanlagen durch Amt 31 bis 30.11.2011
3. Ermittlung von Anschaffungs- und Herstellungskosten durch Amt 31 in Zusammenarbeit mit Amt 32 bis 30.11.2012

<sup>38</sup> Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 19.05.2009, S. 66

<sup>39</sup> Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 29.10.2007, S. 89

4. Ermittlung von aktuellen Wiederbeschaffungswerten für die Anlagengüter, bei denen keine Anschaffungs- oder Herstellungskosten ermittelbar waren durch Amt 31 in Zusammenarbeit mit Amt 32 bis 31.03.2013 einschließlich Rückindizierung auf das Anschaffungs- bzw. Herstellungsjahr.
5. Durchführung der endgültigen Bewertung durch Amt 12 bis 31.05.2013



### XIII. Infrastrukturvermögen

#### 1. Zuständigkeit

Amt 31 (Bauamt)

#### 2. Beschreibung



Zum Infrastrukturvermögen gehören alle Konten der Kontengruppe 03. Im Einzelnen umfasst dies folgende Positionen:

- **Konto 031 – Grund und Boden des Infrastrukturvermögens**  
Hierzu zählen auch die Oberflächengewässer (Fließgewässer nach § 1 Abs. 1 Nr. Wasserhaushaltsgesetz, Baggerseen, künstlich angelegte Gewässer einschließlich der Uferstreifen). Für die Grundstücke gelten die Ausführungen des entsprechenden Kapitels.
- **Konto 032 – Brücken, Tunnel und ingenieurbauliche Anlagen**  
(z.B. Brücken, Hochstraßen, Tunnel, Stützbauwerke, Lärmschutzbauwerke, Felsicherungsmaßnahmen, sonstige brücken- und ingenieurtechnische Anlagen)
- **Konto 033 – Gleisanlagen (in Freudenstadt nicht relevant)**
- **Konto 034 – Städtische Entwässerungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen**  
(in Freudenstadt bereits bewertet im Rahmen des Eigenbetriebs „Abwasserbeseitigung Stadt Freudenstadt“)
- **Konto 035 – Straßen, Wege, Plätze, Verkehrslenkungsanlagen**  
Straßen gliedern sich (neben dem Grundstück) in die Anlagegüter Straßenkörper, Straßenzubehör (einfaches und hochwertiges), Straßenbeleuchtung und (Ingenieur-) Bauwerke. Der Straßenkörper wird nicht weiter unterteilt (bspw. in Unterbau und Deckschicht).  
Vergleiche hierzu auch § 2 des Straßengesetzes für Baden-Württemberg.
- **Konto 036 – Strom-, Gas-, Wasserleitungen und zugehörige Anlagen**  
(in Freudenstadt bei der Stadtwerke Freudenstadt GmbH & Co. KG und damit für die Eröffnungsbilanz nicht relevant)
- **Konto 037 – Wasserbauliche Anlagen**  
Hierzu zählen bspw. Wasserstraßen, (Hochwasser-)Dämme, Wehre, Schließen, Schleusen und sonstige Wasserbauten
- **Konto 038 – Friedhöfe und Bestattungseinrichtungen**  
In Freudenstadt bereits im Rahmen der kostenrechnenden Einrichtung „Bestattungswesen“ bewertet.
- **Konto 039 – Sonstige Bauten des Infrastrukturvermögens**  
z.B. Spring-, Trink- und Zierbrunnen (soweit nicht Kulturdenkmäler)

### 3. Notwendige Basisdaten

#### **3.1. Inhaltliche Basisdaten**

##### 3.1.1. Straßen, Wege, Plätze, Verkehrslenkungsanlagen

Verzeichnis aller Straßen  
Fläche in qm (Länge, Breite)  
Einteilung in Straßenart  
Baujahr

##### 3.1.2. Brücken, Tunnel und Ingenieurbauwerke

Verzeichnis aller Bauwerke  
Ggf. Fläche in qm, Länge in lfdm. oder Volumen in m<sup>3</sup>

##### 3.1.3. Wasserbauliche Anlagen

Verzeichnis aller wasserbaulichen Anlagen

##### 3.1.4. Brunnen

Verzeichnis aller Brunnen

#### **3.2. Bilanzielle Basisdaten**

Die Bilanzsachkonten sind unter dem Punkt „2. Beschreibung“ aufgeführt.

<u>Kostenstelle:</u> Straßen und Ingenieurbauwerke	-	6300
Straßenbeleuchtung	-	6700
Wasserbaul. Anlagen und Brunnen	-	6900

### 4. Datenquellen

**Straßen:** Kanalkataster, Widmungsakten, Erschließungsbeitragsakten (Steueramt), Straßenkataster, Bauakten, langjährige Mitarbeiter

**Ingenieurbauwerke:** Bauwerksakten, Brückenbücher, Bauwerksbücher

**Brunnen:** Bauwerksbücher, Bauakten

### 5. Besonderheiten der Bewertung

Grundsätzlich gilt, wie bei allen Vermögensgegenständen, dass eine Heranziehung von Erfahrungswerten nur dann möglich ist, wenn die Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht oder nicht mit zumutbarem Aufwand ermittelt werden können.

- **Erfahrungswert für Grundstücke**

Es gelten die Regelungen zu den Grundstücken. Als **Erfahrungswert** kann der Bodenrichtwert landwirtschaftlich genutzter Flächen zum Anschaffungszeitpunkt (bzw. zum 01.01.1974) angesetzt werden *ODER* der örtliche Durchschnittswert zum Bewertungszeitpunkt.<sup>40</sup>

<sup>40</sup> Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 13.04.2010, S. 71

- **Bewertung des Straßenkörpers**

Bei der Bewertung des Straßenkörpers wird **keine** Unterteilung der einzelnen Straßenschichten (Unterbau und Deckschicht) vorgenommen. Der Straßenkörper **ist** als **ein** Vermögensgegenstand anzusehen und einheitlich abzuschreiben.<sup>41</sup>

Zum Straßenkörper gehören auch die folgenden Bestandteile (unselbständige Straßenbestandteile):

- Straßenbegleitgrün
  - Leitpfosten
  - Beschilderung
  - Geh- und Radwege
  - Randsteine und Rinnen
  - Verkehrsinseln
  - Haltestellenbuchten
  - Parkplätze
  - Materialbuchten
- } einfaches Straßenzubehör

In Freudenstadt wurde festgelegt, dass die Bewertung des Straßenkörpers in Abschnitten nach dem Netzknoten-Kanten-Modell erfolgt.

Entsprechend ihrem Ausbaustandard bzw. ihrer Verkehrsbeanspruchung werden die Straßen in verschiedene **Straßenarten** eingeteilt, die mit unterschiedlichen **Abschreibungsdauern** und **Werten** verbunden sind.<sup>42</sup>

Die zu den jeweiligen Baumaßnahmen empfangenen **Investitionszuschüsse** können als Sonderposten in der Vermögensrechnung ausgewiesen und entsprechend der Nutzungsdauer des Vermögensgegenstandes aufgelöst werden. (siehe dazu Kapitel XVI)

Zu den Nutzungs-/Abschreibungszeiten ist folgendes anzumerken:<sup>43</sup>

In der Regel wird davon ausgegangen, dass der Unterbau der Straße über einen erheblich längeren Zeitraum nutzbar bzw. abzuschreiben ist. Die Deckschicht dagegen wird regelmäßig in kürzeren Abständen erneuert und hat daher eine kürzere Nutzungs-/Abschreibungszeit. Da der Straßenkörper, wie vorab dargestellt, als ein Vermögensgegenstand zu sehen ist, muss hier mit so genannten Mischnutzungsdauern operiert werden.

Durch diese gemittelte Abschreibungsdauer wird der Unterbau erhöht und die Deckschicht vermindert abgeschrieben. Somit wird den tatsächlich unterschiedlichen Nutzungsdauern entsprechend Rechnung getragen.

In die Anschaffungs- und Herstellungskosten sind auch die Kosten für nach der erstmaligen Anschaffung oder Herstellung erfolgte **Teilumbauten** (z.B. nur Gehweg oder nur Fahrbahn oder nur Bauwerksteile) einzubeziehen (soweit es sich nicht um Instandhaltungsmaßnahmen handelt). Sie erhöhen den Anlagewert und verlängern ggf. die Nutzungsdauer. Der entsprechende Anteil des bisherigen Restbuchwertes ist als Vermögensabgang abzuschreiben.

Die reine **Straßendeckenerneuerungen** (die nach Nr. 2.4.2.2 der bisherigen VwV Gliederung und Gruppierung als Herstellungsaufwand behandelt werden) sind als laufender Aufwand in der Ergebnisrechnung zu verbuchen; dies ist auch bei der

<sup>41</sup> Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 19.05.2009, S. 69

<sup>42</sup> Die Straßenarten sind angelehnt an die RStO (Richtlinie für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen)

<sup>43</sup> Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 29.10.2007, S. 95

Ermittlung historischer Anschaffungs- und Herstellungskosten zur Bewertung des Straßenbestands für die Eröffnungsbilanz zu berücksichtigen.<sup>44</sup>

Lediglich **Grunderneuerungen** (der gesamten Straße) führen dazu, dass der bisherige Straßenwert in Abgang genommen werden muss und der Wert der Grunderneuerung als neue Anschaffungs- und Herstellungskosten zu werten ist.

Sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht ermittelbar, so wird ein aktueller pauschalierter qm-Durchschnittspreis als Erfahrungswert angesetzt, der auf das Jahr der Herstellung zurück zu indizieren ist. Dieser Durchschnittspreis enthält auch die Werte für die unselbständigen Straßenbestandteile.

Die Bestimmung des qm-Durchschnittspreises beruht auf einem aktuellen repräsentativen Straßenbauprojekt für jede Straßenart, für das echte Anschaffungs- und Herstellungskosten vorliegen. Die Festlegung des Preises ist schriftlich aktenkundig zu machen.

Eine Übersicht über die Straßenarten, die Nutzungsdauern und die Erfahrungswerte liefert die folgende Tabelle:

Straßenart	Straßentyp	Nutzungsdauer	Qm-Ø-Preis*
Straßenart I	Schnellverkehrsstraßen Industriesammelstraßen Industriestraßen Straßen im Gewerbegebiet Hauptverkehrsstraßen	35	95 €
Straßenart II	Wohnsammelstraßen Fußgängerzone mit Ladeverkehr Anliegerstraßen befahrbare Wohnwege Fußgängerzonen	50	60 €
Straßenart III	asphaltierte / betonierte Feldwege	40	54 €

\*Basisjahr 2005

**Gehwege** mit einem Aufbau bis 40 cm werden mit einer Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben, Gehwege mit einem Aufbau über 40 cm erhalten die Nutzungsdauer entsprechend der Straßenkategorie der anhängigen Straße.

Ein ggf. schlechter Straßenzustand kann nach Rücksprache mit der Kämmerei durch eine kürzere als für diese Straßenart übliche Nutzungsdauer berücksichtigt werden oder alternativ durch eine Kürzung des ermittelten Restbuchwertes durch eine außerordentliche Abschreibung. Für die Durchführung der außerordentlichen Abschreibung muss ein augenscheinlich eklatant mangelhafter Straßenzustand vorliegen.

<sup>44</sup> Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand Januar 2011, S. 67

• **Bewertung des Straßenzubehörs<sup>45</sup>**

Das einfache Straßenzubehör wird in die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Straße bzw. in den Durchschnittswert der Straße eingerechnet.

Hochwertiges Straßenzubehör kann wie bewegliches Vermögen behandelt werden, d.h. die Anschaffungs- und Herstellungskosten bis 6 Jahre vor Eröffnungsbilanzstichtag müssen ermittelt und getrennt erfasst werden.

Folgende Tabelle zeigt was unter hochwertigem Straßenzubehör zu verstehen ist und welche Abschreibungs-/Nutzungsdauern empfohlen werden.

Vermögensgegenstand	Nutzungsdauer
Beleuchtung	20 Jahre
Parkleitsysteme	15 Jahre
Parkscheinautomaten	10 Jahre
Schilderbrücken	15 – 20 Jahre
Signalanlagen	15 Jahre
Wegweisungen	15 – 20 Jahre



• **Bewertung von Brücken, Tunneln und ingenieurbaulichen Anlagen**

Soweit die Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht ermittelt werden können, können alternativ Vergleichswerte aus der Herstellung vergleichbarer Bauwerke herangezogen werden, die um die Besonderheiten des zu bewertenden Bauwerks angepasst werden müssen. Die Ermittlung eines solchen Vergleichswertes ist schriftlich zu dokumentieren. Soweit solche Vergleichswerte nicht ermittelbar sind, kann für Ingenieurbauwerke alternativ auf die Pauschalsätze laut Anlage 6 zurückgegriffen werden. Diese Pauschalsätze sind von Amt 31 dahingehend zu überprüfen, ob sie für Freudenstädter Verhältnisse repräsentativ sind.

Folgende Abschreibungs- / Nutzungsdauern werden empfohlen:

Vermögensgegenstand	Nutzungsdauer	Nutzungsdauer (für FDS festgelegt)
Brücken und Unterführungen	80 – 100 Jahre	80 Jahre
Brücken in überwiegender Holzbauweise	30 – 40 Jahre	30 Jahre
Lärmschutzwände (je nach Material und Lage unterschiedlich Einschätzen) z.B. an Bahnstrecken - 30 Jahre an Straßen - 50 Jahre	30 – 50 Jahre	In FDS keine vorhanden
Betriebstechnik	10 – 20 Jahre	10 Jahre
Lärmschutzwälle	Keine Abschreibung, da keine Abnutzung	

<sup>45</sup> Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 19.05.2009, S. 71 ff

- **Bewertung von Wasserbaulichen Anlagen**

Bei natürlichen Gewässern erfolgen keine Bewertung und keine Abschreibung, künstlich angelegte Gewässer werden als Gewässerbauwerke behandelt.

Soweit die Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht ermittelt werden können, können alternativ Vergleichswerte aus der Herstellung vergleichbarer Bauwerke herangezogen werden, die um die Besonderheiten des zu bewertenden Bauwerks angepasst werden müssen.

Sonderfall Renaturierung: Hier muss im Einzelfall entschieden werden, ob sich der Vermögenswert des Grundstücks verändert hat.

Bsp.: wesentliche Verbesserung der Wasserqualität oder Fließgeschwindigkeit oder wesentlich verbesserte Uferbefestigungen können nachträgliche Herstellungskosten des Grundstücks darstellen und werden nachaktiviert.<sup>46</sup>

- **Bewertung von Brunnen**

Liegen die AHK nicht vor, können Erfahrungswerte (z.B. Versicherungswerte) zugrundegelegt werden.

Die Betriebstechnik von Brunnenanlagen kann gesondert erfasst und abgeschrieben werden.



## 6. Geplante Vorgehensweise

### **Straßen, Wege, Plätze (Beginn: 1. Quartal 2010)**

1. Erstellung einer Liste aller vorhandenen Straßen, Wege, Plätze (basierend auf einem noch zu erstellenden Netzknotenplan) und Ermittlung der Herstellungsjahre durch Amt 31 bis 31.12.2010
2. Parallel: Einteilung der Straßen in Straßenarten durch Amt 31 bis 31.12.2010
3. Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten (einschließlich der Kosten von Teilumbauten und Deckenerneuerungen bzw. alternativ der Kosten einer nach der Herstellung erfolgten Grunderneuerung) dieser Straßen durch Amt 31 bis 31.12.2012
4. Bei Straßen, wo die AHK's nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand ermittelt werden können: Ermittlung der Straßenfläche in qm und eines pauschalierten qm-Durchschnittspreises als Erfahrungswert je Straßenart durch Amt 31 bis 31.10.2013
5. Ermittlung der Straßen, bei denen eine Kürzung der Nutzungsdauer oder eine außerplanmäßige Abschreibung durchzuführen ist durch Amt 31 bis 31.10.2013
6. Durchführung der endgültigen Bewertung durch Amt 12 bis 30.06.2014

### **Brücken, Tunnel und ingenieurbauliche Anlagen (Beginn: 1. Quartal 2011)**

1. Erstellung eines Verzeichnisses aller vorhandenen Infrastrukturbauwerke und ihrer Herstellungsjahre durch Amt 31 bis 30.06.2011

<sup>46</sup> Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 19.05.2009, S. 77

2. Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten dieser Infrastrukturbauwerke mit Hilfe von Unterlagen des Fachamtes durch Amt 31 bis 31.03.2012
3. Ergänzung fehlender Werte durch Ermittlung aktueller Vergleichswerte vergleichbarer Bauten, korrigiert um Besonderheiten des zu bewertenden Bauwerkes (inklusive schriftlicher Dokumentation) durch Amt 31 bis 31.10.2012
4. Im Übrigen Ansatz von Pauschalwerten (soweit Vergleichswerte nicht ermittelbar sind) durch Amt 31 bis 31.01.2013. Vor ihrem Ansatz sind die Pauschalwerte durch Amt 31 auf ihre Plausibilität zu überprüfen.
5. Durchführung der endgültigen Bewertung durch Amt 12 bis 31.03.2013

### **Wasserbauliche Anlagen (Beginn: 1. Quartal 2011)**

1. Erstellung einer Liste aller selbständig zu bewertenden Gewässer durch Amt 31 bis 30.06.2011
2. Prüfung, ob bei diesen Gewässern seit 1974 Maßnahmen durchgeführt wurden, die zu einer wesentlichen Verbesserung der Wasserqualität, der Fließgeschwindigkeit oder der Uferbefestigungen geführt haben und Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten dieser Maßnahmen durch Amt 31 bis 30.11.2011
3. Durchführung der endgültigen Bewertung durch Amt 12 bis 31.03.2012

Hinweis: Im Übrigen erfolgt keine Bewertung der Gewässer (lediglich des Grundstückswertes im Rahmen der Grundstücksbewertung).

### **Brunnen (Beginn: 2. Quartal 2011)**

1. Erstellung einer Liste aller städtischen Brunnen und ihrer Herstellungs- bzw. Anschaffungsjahre durch Amt 31 bis 31.10.2011
2. Ermittlung von Anschaffungs- und Herstellungskosten aus Unterlagen im Fachamt durch Amt 31 bis 31.03.2012
3. Ergänzende Ermittlung von Versicherungswerten durch das Sachgebiet Liegenschaften bis 30.09.2012
4. Durchführung der endgültigen Bewertung durch Amt 12 bis 30.11.2012

### **Friedhöfe und Bestattungseinrichtungen**

1. Abgleich mit der bestehenden Anlagenbuchhaltung durch Amt 31 bis 31.10.2011
2. Ermittlung von fehlenden Anschaffungs- oder Herstellungskosten mit Hilfe von Unterlagen des Fachamtes durch Amt 31 bis 31.03.2012
3. Durchführung der endgültigen Bewertung durch Amt 12 bis 31.12.2014

### **Bei allen Infrastruktureinrichtungen:**

Parallele Ermittlung der erhaltenen Investitionszuschüsse (siehe dazu Kapitel XVI).



## XIV. Kunstwerke und Kulturdenkmäler

### 1. Zuständigkeit

Amt 31 (Bauamt) – Kunstgegenstände

Amt 30 (Bauverwaltungsamt) – Baudenkmäler, Bodendenkmäler

### 2. Beschreibung

- **Bilanzkonto 051 – Kunstgegenstände**  
Gemälde, Skulpturen, Antiquitäten (auch Archivgut)
- Ein **Kulturdenkmal** ist ein Zeugnis menschlicher Geschichte und Entwicklung, an dessen Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht. Kulturdenkmale werden eingeteilt in:
  - **Bilanzkonto 055 – Baudenkmäler**  
= ein ganzes Gebäude, Teile von diesem oder die Art und Weise der Ausstattung oder sonstige bauliche Anlagen  
d.h. Gebäude und Bauwerke unter Denkmalschutz, soweit nicht bereits den Kontengruppen 01 – 03 zugeordnet, aber auch Kriegerdenkmale, u.ä.
  - **Bilanzkonto 056 – Bodendenkmäler**  
Bodendenkmäler nach landesrechtlicher Definition (wenn nicht Baudenkmäler)  
= befinden oder befanden sich im Boden, z.B. Gräber, Keramik, Münzen, Siedlungsreste, Grabhügel
  - **Bilanzkonto 059 – Sonstige Kulturdenkmäler**  
Denkmäler, die bewegliche Sachen oder Sachgesamtheit sind  
= ein Kunstwerk (z.B. Gemälde, Skulptur oder ein Grabstein), ein Einrichtungsgegenstand (z.B. ein Möbelstück), eine Sammlung (z.B. Kunstsammlung, Bibliothek, Archiv)



### 3. Notwendige Basisdaten

#### **3.1 Inhaltliche Basisdaten**

- Liste aller Kunstwerke (Versicherungsliste)
- Liste aller Baudenkmale
- Liste aller Boden- und sonstigen Denkmälern

#### **3.2 Bilanzielle Basisdaten**

Die Bilanzsachkonten sind unter dem Punkt „2. Beschreibung“ aufgeführt.

Die Kostenstellen sind von der Zuordnung der Kunstgegenstände bzw. Denkmäler abhängig. Grundsätzlich gilt: Befindet sich der Kunstgegenstand an oder in einem Gebäude, erfolgt die Zuordnung zu diesem. Gleiches gilt für Kunstgegenstände oder Denkmäler im Straßenraum; hier erfolgt die Zuordnung zur Straße.

Selbständige Kunstgegenstände oder Kulturdenkmäler werden wie folgt zugeordnet:

- Kunstwerke: Kostenstelle 0200
- Baudenkmäler: Kostenstelle 8810
- Bodendenkmäler: Kostenstelle 6000

#### 4. Datenquellen

Versicherungslisten, Liste der Kunstgegenstände, Archivverzeichnisse, Denkmalakten, Bauakten

#### 5. Besonderheiten der Bewertung<sup>47</sup>

Grundsätzlich sind Kunstwerke und Kulturdenkmäler mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten zu bewerten. Wenn diese nicht oder nicht mit zumutbarem Aufwand ermittelt werden können, können Erfahrungswerte angesetzt werden. Näheres regeln die folgenden Ausführungen:

- **Anschaffungs- und Herstellungskosten**  
Zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten von Kunstwerken zählt als Nebenkosten auch die Künstlersozialabgabe. Diese ist ggf. prozentual auf mehrere Kunstwerke aufzuteilen.
- **Erfahrungswerte**  
Können die Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht ermittelt werden, so kann ein **Versicherungswert** als Erfahrungswert herangezogen werden. Liegt auch ein solcher Wert nicht vor, so ist der Wert zu **schätzen** (schriftliche Dokumentation). Der Ansatz eines Erinnerungswertes ist nicht möglich, da Kunstwerke i.d.R. nicht abgeschrieben werden (siehe unten).
- **Bewertung beweglicher Kunstwerke**  
Die Vereinfachungsregel des § 62 Abs. 1 S. 3 GemHVO, wonach bewegliche Vermögensgegenstände, die älter als 6 Jahre sind, nicht in die Eröffnungsbilanz aufgenommen werden müssen, gilt auch für bewegliche Kunstwerke. Somit werden nur die beweglichen Kunstwerke aufgenommen, die ab 2009 angeschafft werden.
- **Bewertung von Baudenkmalern<sup>48</sup>**  
Die Bewertung von noch genutzten Baudenkmalern (unter Denkmalschutz stehende Bauwerke), erfolgt analog der Regelungen für die Gebäude durch Amt 31 (Bauamt). Ungenutzte Baudenkmalern, deren Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht ermittelbar sind, werden mit einem Erinnerungswert angesetzt. Die Grundstücke, auf denen solche Baudenkmalern stehen, werden zum Stichtag 1974 bewertet.
- **Bewertung von Boden- und sonstigen Denkmälern**  
Sofern keine AHK vorliegen, werden Bodendenkmälern mit einem Erinnerungswert bilanziert
- **Abschreibung von Kunstwerken**  
Kunstgegenstände und Kunstwerke unterliegen im Regelfall keiner gewöhnlichen Wertminderung, d.h. diese Vermögenswerte werden nicht abgeschrieben! Abnutzbare Kunstgegenstände jedoch, sind über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abzuschreiben.

<sup>47</sup> Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 19.05.2009, S. 77 ff

<sup>48</sup> Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 19.05.2009, S. 79

## 5.1 Behandlung von Problemfällen

- **Der Versicherungswert liegt nur in einer Summe für mehrere Kunstwerke bzw. Kunstdenkmäler vor<sup>49</sup>**  
In diesem Fall kann eine Sammelanlage erfasst werden, in der der Gesamtbestand ausgewiesen wird, wobei die einzelnen Gegenstände dann in einem weiteren Nebenbuch einzeln nachgewiesen werden müssen. Im Falle eines späteren Anlageabgangs aus dem Sammelgut, wird der Wert prozentual angepasst analog der Anpassung des Versicherungswertes. Alternativ erfolgt eine schätzweise Aufteilung des Versicherungswertes auf die einzelnen Anlagegüter.
- **Dauerleihgaben**  
Dauerleihgaben befinden sich nicht im Eigentum der Stadt und werden aus diesem Grund nicht in die Bilanz der Kommune übernommen.
- **Kunst am Bau**  
Der Wert von Kunst am Bau wird beim Gebäude hinzugezählt und mit diesem auch beschrieben.
- **Archivgut / Museumsgut**  
Das Inventar des Stadtarchivs (Archivalien) bzw. des Heimatmuseums im Stadthaus ist länger zurückliegend als 6 Jahre vor dem Stichtag der Eröffnungsbilanz beschafft worden und wird daher weder inventarisiert noch bewertet.

## 6. Geplante Vorgehensweise

### Kunstgegenstände

1. Auflistung aller unbeweglichen Kunstgegenstände durch Amt 31 bis 30.06.2011
2. Ermittlung von Anschaffungs- und Herstellungskosten durch Unterlagen bei Amt 31 bis 31.05.2014
3. Ergänzende Ermittlung von Versicherungswerten durch Amt 12 (Sachgebiet Liegenschaften) bis 31.05.2014
4. Endgültiger Ansatz von Erinnerungswerten durch Amt 12 gemeinsam mit Amt 31 und abschließende Bewertung durch Amt 12 bis 31.05.2014
5. Parallel: Jährliche Erfassung der neu angeschafften Kunstgegenstände ab 2010 durch Amt 12

### Baudenkmäler

1. Nutzbare Baudenkmäler  
→ Bewertung findet im Rahmen der Gebäudebewertung statt
2. Nicht mehr nutzbare Baudenkmäler  
→ Auflistung aller vorhandenen nicht mehr nutzbaren Baudenkmäler und soweit möglich Bewertung mit Anschaffungs- und Herstellungskosten durch Amt 30 bis 31.07.2011

<sup>49</sup> Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 19.05.2009, S. 77

Im übrigen Ansatz von Erinnerungswerten durch Amt 12 gemeinsam mit Amt 30 und abschließende Bewertung durch Amt 12 bis 31.12.2011

*Die Denkmale in Freudenstadt sind in der Zuordnung als Gebäude, Brunnen, Brücken bei der dortigen Bewertung richtigerweise zugeordnet – dies laut Aussage von Herrn Gerber, Leiter des BUA.*

### **Boden- und sonstige Denkmäler**

1. Auflistung aller Boden- und sonstigen Denkmäler und soweit möglich Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten durch Amt 30 bis 31.07.2011
2. Ermittlung von Versicherungswerten durch das Sachgebiet Liegenschaften bis 31.12.2011
3. Im übrigen Ansatz von Erinnerungswerten durch Amt 12 gemeinsam mit Amt 30 und abschließende Bewertung durch Amt 12 bis 31.03.2012

*Nach Auskunft von Herrn Gerber, Leiter des Bauverwaltungs- und Umweltschutzamtes, sind Bodendenkmale der Stadt Freudenstadt in ihrer Funktion als untere Denkmalschutzbehörde nicht bekannt, es gibt auch keine Grabungsschutzgebiete.*

## XV. Bewegliche Vermögensgegenstände

### 1. Zuständigkeit

Amt 12 (Kämmerei)  
Alle Ämter

### 2. Beschreibung



Die beweglichen Vermögensgegenstände umfassen alle Anschaffungen auf der kameralen Gruppierung 935000. Dies sind:

- **Sachkonto 061 – Fahrzeuge**
- **Sachkonto 062 – Maschinen**
- **Sachkonto 063 – Technische Anlagen**  
z.B. Büromaschinen, EDV-Einrichtungen
- **Sachkonto 071 – Betriebsvorrichtungen**  
(sofern sie nicht im Zusammenhang mit einem Gebäude stehen)
- **Sachkonto 072 – Betriebs- und Geschäftsausstattung**  
z.B. Möbel und Büroausstattung, Einrichtungsgegenstände von Werkstätten, Spielsachen, etc.
- **Sachkonto 073 – Nutzpflanzungen und Nutztiere**
- **Sachkonto 075 – Geringwertige Vermögensgegenstände**  
Bewegliche Vermögensgegenstände unterhalb der Wertgrenze i.H.v. 410 € netto bei Aktivierung und Sofortabschrieb

### 3. Notwendige Basisdaten

#### **3.1 Inhaltliche Basisdaten**

- Jährliche Erfassung der neu angeschafften beweglichen Vermögensgegenstände ab 2010
- Liste aller Fahrzeuge

#### **3.2 Bilanzielle Basisdaten**

Die Bilanzsachkonten sind unter dem Punkt „2. Beschreibung“ aufgeführt.

Die Kostenstellen sind vom Standort des beweglichen Vermögensgegenstandes abhängig. Bewegliche Vermögensgegenstände zählen i.d.R. zu dem Objekt, in dem sie sich befinden, bzw. der Einrichtung, der sie zugeordnet sind.

### 4. Datenquellen

Haushaltsrechnungen ab 2010, Liste aller Fahrzeuge

## 5. Besonderheiten der Bewertung

§ 62 Abs. 1 S. 3 GemHVO sieht vor, dass bei beweglichen Vermögensgegenständen, deren Anschaffung oder Herstellung **länger als sechs Jahre vor dem Stichtag für die Eröffnungsbilanz** zurückliegt, **von einer Inventarisierung und Aufnahme in die Vermögensrechnung abgesehen** werden kann.

Von dieser Regelung wird in Freudenstadt Gebrauch gemacht, mit Ausnahme der Fahrzeuge, die aufgrund ihrer besonderen Werthaltigkeit flächendeckend erfasst werden.

Weiterhin besteht die Möglichkeit nach § 38 Abs. 4 GemHVO, durch Verfügung des Oberbürgermeisters, bewegliche Vermögensgegenstände nicht zu inventarisieren, soweit Anschaffungs- und Herstellungskosten unter 1.000 € netto liegen.

Von dieser Regelung wird dahingehend Gebrauch gemacht, dass der Erwerb von Gegenständen, die unter 410 € netto liegen, nicht inventarisiert wird. Der Erwerb solcher Vermögensgegenstände wird im Jahr der Anschaffung als Aufwand behandelt (§ 46 Abs. 2 S. 2 GemHVO).

Bezogen auf den Eröffnungsbilanzstichtag 01.01.2016 ergibt sich damit, dass die beweglichen Vermögensgegenstände ab dem Jahr 2010 einzeln aktiviert werden müssen, soweit ihre Anschaffungs- und Herstellungskosten über 410 Euro netto liegen. Bewegliche Vermögensgegenstände, die vor 2010 beschafft wurden, werden nicht erhoben (mit Ausnahme von Fahrzeugen).

## 6. Geplante Vorgehensweise

1. Erstellen einer Liste aller vorhandenen Fahrzeuge durch Amt 34 bis 30.06.2011
2. Abgleich dieser Liste mit der bestehenden Anlagenbuchhaltung durch Amt 12 bis 30.09.2011
3. Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten fehlender Fahrzeuge und Ergänzung in der laufenden Anlagenbuchhaltung durch Amt 12 bis 30.11.2011
4. Parallel: Jährliche Erfassung der neu angeschafften beweglichen Vermögensgegenstände ab 2010 durch Amt 12

## **XVI. Geleistete und erhaltene Investitionszuschüsse**

### 1. Zuständigkeit

Alle Ämter, federführend Amt 12 (Kämmerei)

### 2. Beschreibung



Gemäß § 40 Abs. 4 GemHVO sollen von der Gemeinde geleistete Investitionszuschüsse als Sonderposten in der Vermögensrechnung ausgewiesen und entsprechend dem Zuwendungsverhältnis aufgelöst werden. Empfangene Investitionszuweisungen und Investitionsbeiträge können als Sonderposten in der Vermögensrechnung ausgewiesen und entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer aufgelöst werden.

### **Geleistete Investitionszuschüsse**

Die Bildung von Sonderposten bei geleisteten Investitionszuschüssen wird nur bei stark schwankenden Volumen für zweckmäßig angesehen (Begründung zu § 40 Abs. 4 GemHVO-Entwurf).

Bei gleich bleibenden Zuschüssen für Investitionen werden diese im Ergebnishaushalt dargestellt.

**Gemäß § 62 Abs. 6 GemHVO kann auf den Ansatz geleisteter Investitionszuwendungen und –zuschüsse in der Eröffnungsbilanz verzichtet werden. Von diesem Wahlrecht wird Gebrauch gemacht.**

### **Erhaltene Investitionszuschüsse**

Erhaltene Investitionszuschüsse können gem. § 40 Abs. 4 GemHVO als Sonderposten in der Vermögensrechnung ausgewiesen werden und entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer (des bezuschussten Anlagegutes) aufgelöst werden (Bruttomethode).

Unterliegt das Anlagegut keiner planmäßigen Abschreibung, so erfolgt auch keine Auflösung des Sonderpostens.

Unter die erhaltenen Investitionszuschüsse (Abzugskapital) fallen:<sup>50</sup>

- Ertragszuschüsse (Beiträge, Zuweisungen und Zuschüsse Dritter)
- Öffentlich-rechtliche Beiträge nach BauGB und KAG
- Folgekostenbeiträge
- Spenden für Investitionen (Schenkungen, Geldspenden, Erbschaften)

Sowohl die Sonderposten für geleistete Investitionszuschüsse als auch für erhaltene Investitionszuweisungen und Investitionsbeiträge sind den damit bezuschussten Vermögensgegenständen zuzuordnen und entsprechend der Nutzungsdauer dieser Vermögensgegenstände ergebniswirksam aufzulösen.

Kapitalzuschüsse aus dem Ausgleichsstock zur Stärkung des Eigenkapitals, die kameral als nicht aufzulösender Zuschuss ausgewiesen wurden, sind unter den zweckgebundenen Rücklagen darzustellen.<sup>51</sup>

<sup>50</sup> Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 29.10.2007, S. 162

<sup>51</sup> Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 29.10.2007, S. 180



Forderungen aus Investitionszuschüssen und –beiträgen werden erst dann bilanziert, wenn die Zuwendung dem Grunde und der Höhe nach so konkret feststeht, dass der Anspruch einklagbar wäre (Realisationsprinzip).

### 3. Notwendige Basisdaten

#### **3.1 Inhaltliche Basisdaten**

- Liste aller erhaltenen Zuschüsse (einschließlich Zuschusshöhe und bezuschusstem Vermögensgegenstand)

#### **3.2 Bilanzielle Basisdaten**

Bilanzsachkonten:

- Zuwendungen und Umlagen für Vermögensgegenstände: Sachkonto 211
- Beiträge und ähnl. Entgelte: Sachkonto 212

Die Kostenstellen sind nach den Umständen des Einzelfalls auszuwählen.

### 4. Datenquellen

Zuschussakten, Jahresrechnungsakten

### 5. Besonderheiten der Bewertung

#### **Erhaltene Investitionszuschüsse**

In Freudenstadt kommt die **Bruttomethode** zur Anwendung. D.h. das Wirtschaftsgut wird in Höhe der Anschaffungskosten (ohne Abzug des Zuschusses) aktiviert. Zusätzlich wird auf der Passivseite in Höhe des Zuschusses ein Sonderposten gebildet. Der Sonderposten wird entsprechend dem Abschreibungszeitraum und dem Abschreibungssatz des zugeordneten Wirtschaftsgutes sukzessive aufgelöst.

Als **Erfahrungswerte** kann bis sechs Jahre vor dem Eröffnungsbilanzstichtag – bezogen auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten – von folgenden Pauschalsätzen ausgegangen werden:<sup>52</sup>

Berufliche Schulen	35 %
Feuerwehr	30 %
Grund-, Haupt-, Realschulen	30 %
Gymnasien und Sonderschulen	40 %
Naturschutzgrundstücke	70 %
Turn- und Sporthallen	20 %
Sportplätze	15 %
Straßen, Wege, Plätze	75 %
Theater	40 %

<sup>52</sup> Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 29.10.2007, S. 162, Leitlinien zur kommunalen Kostenrechnung in Baden-Württemberg, 2. Auflage, S. 128 und GPA-Geschäftsbericht 2007, S. 64 ff

## 5.1 Behandlung von Problemfällen

- **Zuschuss und Baumaßnahme fallen zeitlich auseinander**

Geht der Zuschuss vor Fertigstellung der Baumaßnahme bei der Stadt ein (bspw. Vorausleistungen auf Beiträge, Einzahlungen auf Ablösevereinbarungen), so wird ein Sonderposten gebildet, der bis zur Inbetriebnahme des später erstellten Anlagegutes in voller Höhe in der Bilanz ausgewiesen und erst dann aufgelöst wird, wenn die Inbetriebnahme des bezuschussten Vermögensgegenstandes erfolgt.

Geht der Zuschuss nach Fertigstellung der Baumaßnahme bei der Stadt ein, so erfolgt eine Auflösung über die Restnutzungsdauer des Anlagegutes.

- **Beitragserhebung in späteren Jahren**<sup>53</sup>

Beiträge werden per Bescheid dann von der Kommune erhoben, wenn der Vermögensgegenstand fertig gestellt wurde. Dann wird der Sonderposten auch erst mit Bekanntgabe des Bescheids, also dem Buchen der entsprechenden Forderung, passiviert. Die Aktivierung des Vermögensgegenstandes erfolgt ebenfalls nach Fertigstellung. Entsteht zwischen Fertigstellung des Vermögensgegenstandes und Bekanntgabe des Bescheides eine zeitliche Verschiebung, kann der Fall eintreten, dass die Abschreibung des Vermögensgegenstandes zu einem früheren Zeitpunkt einsetzt als die Auflösung des Sonderpostens. Erfolgt die zeitliche Verschiebung über den Jahresabschluss hinaus, so sollen noch nicht erhobene Beiträge aus fertig gestellten Erschließungsmaßnahmen im Anhang der Bilanz aufgeführt und erläutert werden.

## 6. Geplante Vorgehensweise

### **Erhaltene Zuschüsse**

1. Ermittlung der bezuschussten Maßnahmen und soweit möglich Ermittlung der Zuschusshöhe durch das jeweilige Fachamt
2. Ergänzender Ansatz von Erfahrungswerten durch das Fachamt i.V.m. Amt 12

<sup>53</sup> Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 29.10.2007, S. 181



## 5. Besonderheiten der Bewertung

Da es sich bei Beteiligungen um Vermögensgegenstände des Finanzanlagevermögens handelt, erfolgen **keine Abschreibungen**. Lediglich im Falle einer dauerhaften Wertminderung sieht § 46 Abs. 5 GemHVO eine außerplanmäßige Abschreibung und insoweit einen niedrigeren Wertansatz vor. Zur Feststellung, ob ein Wertminderungsbedarf besteht, sind die Beteiligungsansätze in regelmäßigen zeitlichen Abständen zu überprüfen. Soweit die Anschaffungs- und Herstellungskosten bekannt sind bzw. aus der Vermögensrechnung entnommen werden können, muss bei der Vermögensbewertung auf diese zurückgegriffen werden. Die hierbei ermittelten Werte sollten im Anschluss dahingehend überprüft werden, ob sie den tatsächlichen heutigen Verhältnissen noch entsprechen bzw. ein Anpassungsbedarf besteht. Für eine derartige Plausibilitätsprüfung bietet sich z.B. der Vergleich mit dem anteiligen Eigenkapital.

Schwierig gestaltet sich die Beteiligungsbewertung insbesondere bei Verlustgesellschaften. Hier können in der Regel keine Ausschüttungen erwartet werden. Dennoch haben auch diese Gesellschaften einen gewissen Wert, da sie kommunale Aufgaben erfüllen. Gemäß § 62 Abs. 5 GemHVO ist in diesen Fällen die Bewertung mit dem anteiligen Eigenkapital einfacher. Die **Eigenkapitalspiegelbild-Methode** bietet insoweit den Vorteil, dass die angesetzten Werte in jedem Fall auch in der Bilanz der Gesellschaft abgebildet werden. Damit ist auch die Gefahr, dass ein Beteiligungsunternehmen zu hoch bewertet wird, relativ gering. Stille Reserven bleiben bei dieser Methode allerdings unberücksichtigt.

### 5.1 Behandlung von Problemfällen

#### • Erwerb von Unternehmensanteilen gegen Einlage<sup>57</sup>

Als Anschaffungskosten kommen in Frage:

- bei einer **Bareinlage**  
→ Betrag der Einlage zzgl. Nebenkosten
- bei einer **Sacheinlage**  
→ Die Bewertung erfolgt mit dem Buchwert des Einlageobjektes zum Einlagezeitpunkt. Wird das eingelegte Gut abgeschrieben, so erfolgt auch eine Abschreibung der Beteiligung, es sei denn, es wurde eine Rückzahlungsverpflichtung vereinbart.
- bei **unentgeltlichen Zuwendungen**  
→ werden nicht berücksichtigt

Als Anschaffungsnebenkosten kommen in Frage:

- Beurkundungs- und Eintragungsgebühren
- Gründungsprüfungskosten
- Druckkosten (für Wertpapiere)
- Maklerprovisionen
- Beratungs- und Gutachtenkosten (außer sie sind vor dem endgültigen Entschluss entstanden, die Beteiligung zu erwerben)

Bei **Kapitalrückzahlungen** im Wege der Ausschüttung ist i.d.R. keine Minderung der Anschaffungskosten zu sehen, anders hingegen bei Rückzahlungen aufgrund von **Kapitalherabsetzungen**.

<sup>57</sup> Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 29.10.2007, S. 120 ff, Vgl. hierzu auch Beck'scher Bilanzkommentar, S. 624 (Rz. 141 zu § 255 HGB), Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 19.05.2009, S. 81

- **Bewertung von Sondervermögen**

- **Stiftungen:**

- **Rechtlich selbständige kommunale Stiftungen (rechtsfähige Stiftungen)**

Bei dem Vermögen von rechtlich selbständigen Stiftungen handelt es sich weder um Vermögen der Kommune noch um Sondervermögen, sondern um Treuhandvermögen, für das nach § 97 Abs. 1 GemO besondere Haushaltspläne aufzustellen und Sonderrechnungen zu führen sind (Hinweis auf § 101 Abs. 2 Satz 2 GemO).

➔ Kommune ist Stiftungsverwalter: Wenn die Gemeinde Stiftungsverwalterin ist, so handelt sie in Erfüllung dieser Aufgaben im Namen und für Rechnung der Stiftung.

Eine Aufnahme in die Bilanz der Kommune erfolgt deshalb nicht.

➔ Kommune ist Stiftungsgeber: Tritt die Kommune als Stifter (die Kommune gewährt an eine Stiftung eine Stiftungsgabe) auf, handelt es sich bei dem Stiftungsbetrag um eine Einlage, die als verloren anzusehen ist. Der Stiftungsbetrag wird somit nicht aktiviert, sondern ist als außerordentlicher Aufwand in der Ergebnisrechnung auszuweisen.<sup>58</sup>

- **Rechtlich unselbständige örtliche Stiftungen (nichtrechtsfähige Stiftungen)**

Rechtlich unselbständige Stiftungen haben eine rechtlich unselbständige Vermögensmasse. Die Vermögensmasse ist vom Stifter einer anderen Person zur treuhänderischen Verwaltung übertragen worden. Bei dem Vermögen von rechtlich unselbständigen Stiftungen handelt es sich um Sondervermögen gemäß § 96 GemO.

- **Eigenbetriebe:**

Für die Bewertung von Eigenbetrieben gelten die Ausführungen für die Bewertung von Beteiligungen analog.<sup>59</sup>

- **Bewertung von Zweckverbänden und Verwaltungsgemeinschaften**<sup>60</sup>

Zweckverbände stellen öffentlich-rechtliche Beteiligungen dar. Kann das anteilige Eigenkapital nicht ermittelt werden, weil der Zweckverband noch kamerales Haushaltsrecht anwendet und damit mangels Bilanzierung kein Eigenkapital feststeht, so ist folgendermaßen vorzugehen: **Restbuchwerte Anlagevermögen - abzüglich Ertragszuschüsse - abzüglich Schulden - multipliziert mit der prozentualen Anteilsquote der Kommune**. Dieser Wert entspricht i.d.R. den als Investitions- und Tilgungsumlagen entrichteten Anschaffungskosten.

## 6. Geplante Vorgehensweise

1. Festlegung der bestehenden Beteiligungsverhältnisse durch Amt 12 bis 30.09.2015
2. Ermittlung des anteiligen Eigenkapitals durch Amt 12 bis 31.03.2016

<sup>58</sup> Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 19.05.2009, S. 83

<sup>59</sup> Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 19.05.2009, S. 84

<sup>60</sup> Vgl. GPA-Geschäftsbericht 2007, S. 64

## **XVIII. Ausleihungen**

### 1. Zuständigkeit

Amt 12

### 2. Beschreibung<sup>61</sup>



Ausleihungen sind Finanzforderungen der Kommune, die durch Hingabe von Kapital erworben werden. Zu den Ausleihungen zählen vor allem Darlehen. Die Bedingungen einer Ausleiherung werden zwischen der Kommune als Kreditgeber und dem Kreditnehmer oder unter Zwischenschaltung eines Vermittlers ausgehandelt. Eine Ausleiherung ist eine unbedingte Verbindlichkeit gegenüber der Kommune, die bei Fälligkeit zurückgezahlt werden muss und verzinslich ist. Genossenschaftsanteile gelten als Ausleihungen.

Ausleihungen müssen der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen (vgl. § 92 GemO). Geldanlagen fallen nicht unter Ausleihungen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gehören nicht zu den Ausleihungen.

#### **Beispiele:**

- Schuldscheindarlehen
- Hypothekendarlehen
- Grund- und Rentenschulden
- Schuldscheindarlehen
- partiarisches Darlehen (Darlehen, die neben einer Verzinsung auch eine Gewinnbeteiligung beinhalten)
- stille Beteiligungen, soweit diesen nicht am Verlust teilnehmen
- Förderdarlehen (z.B. im Rahmen der Wirtschaftsförderung, Darlehen an örtliche Vereine, Arbeitgeberdarlehen)
- eigenkapitalersetzende Darlehen

### 3. Notwendige Basisdaten

#### **3.1 Inhaltliche Basisdaten**

- Liste der bestehenden Ausleihungen

#### **3.2 Bilanzielle Basisdaten**

Die Bilanzsachkonten finden sich in der Kontengruppe 13. Gemäß der Bilanzstruktur muss eine Auffächerung der Konten nach den Empfängern und nach den Laufzeiten erfolgen:

<b>Konto</b>	<b>Bezeichnung</b>
1310	Ausleihungen an Bund
1311	Ausleihungen an Land
1312	Ausleihungen an Gemeinden (GV)
1313	Ausleihungen an Zweckverbände und dergl.
1314	Ausleihungen an sonstigen öffentlichen Bereich
1315	Ausleihungen an verbundene Unternehmen, Beteiligungen und Sondervermögen
1316	Ausleihungen an sonstige öffentliche Sonderrechnungen
1317	Ausleihungen an Kreditinstitute
1318	Ausleihungen an sonstigen inländischen Bereich
1319	Ausleihungen an sonstigen ausländischen Bereich

<sup>61</sup> Vgl. Zuordnungsvorschrift zum Kontenrahmen II / 2, Stand 02.10.2009

Die Kostenstelle ist im Einzelfall zu bestimmen.

#### 4. Datenquellen

Beteiligungsbericht, Kamerale Vermögensrechnung, Jahresrechnungsunterlagen

#### 5. Besonderheiten der Bewertung

Ausleihungen sind mit den Anschaffungskosten zu bewerten. Ihr Wert kann der kamerale Geldvermögensrechnung entnommen werden.<sup>62</sup>

#### 6. Geplante Vorgehensweise

1. Abgleich der bestehenden Ausleihungen laut kamerale Vermögensrechnung durch Amt 12 und Übernahme dieser in die Bilanz im Dezember 2015.

---

<sup>62</sup> analog § 253 Abs. 1 HGB



## XIX. Wertpapiere

### 1. Zuständigkeit

Amt 12

### 2. Beschreibung



Als Wertpapiere werden Urkunden bezeichnet, die Vermögensrechte so verbriefen, dass deren Ausübung an den Besitz des Papiers geknüpft ist. Das Recht aus dem Papier folgt dem Recht am Papier. Das schweizerische Obligationenrecht definiert ein Wertpapier anschaulich: Wertpapier ist jede Urkunde, mit der ein Recht derart verknüpft ist, dass es ohne die Urkunde weder geltend gemacht noch auf andere übertragen werden kann.

Wertpapiere stellen einen gem. § 40 GemHVO (§ 246 Abs. 1 HGB ) zu aktivierenden Vermögensgegenstand dar.

Wenn die Wertpapiere als **langfristige** Kapitalanlage, ohne dass eine Beteiligungsabsicht besteht (Kapitalwertpapiere), anzusehen sind, sind diese in der Bilanz auf der Aktivseite gem. § 52 Abs. 3 Nr. 1.3.5 GemHVO (§ 266 Abs. 2 HGB Punkt A. III.) im Finanzvermögen (i.S.v. Anlagenvermögen nach HGB) auszuweisen.

Sind die Wertpapiere als **kurzfristige** Anlage liquider Mittel bis zu einem Jahr bestimmt, sind sie gem. § 52 Abs. 3a Nr. 1.3.7 GemHVO (§ 266 Abs. 2 HGB Punkt B. III.) beim sonstigen Finanzvermögen (i.S.v. Umlaufvermögen nach HGB) zu verbuchen. Denn das entscheidende Abgrenzungskriterium für die Zuordnung zum Anlagen- oder Umlaufvermögen nach HGB ist das Zeitelement. Da die meisten Kapitalwertpapiere keine Befristung des verbrieften Rechts haben, ist auf die subjektive Absicht des Bilanzierenden abzustellen.

### 3. Notwendige Basisdaten

#### **3.1 Inhaltliche Basisdaten**

- Liste der Wertpapiere, die im Besitz der Stadt sind

#### **3.2 Bilanzielle Basisdaten**

Die Bilanzsachkonten finden sich in der Kontengruppe 14. Gemäß der Bilanzstruktur muss eine Auffächerung der Konten nach den Wertpapieremittenten und nach den Laufzeiten erfolgen.

Die Wertpapiere werden bei der Kostenstelle **9100** ausgewiesen.

### 4. Datenquellen

Kamerale Vermögensrechnung, Jahresrechnungsunterlagen

## 5. Besonderheiten der Bewertung

Wertpapiere, die an einer Börse zum Handel, zum geregelten Markt oder in den Freiverkehr einbezogen sind, müssen in der Erstbewertung nach dem Tiefstkurs der vergangenen 12 Wochen, ausgehend vom Bilanzstichtag - Bilanzstichtag ist für die Eröffnungsbilanz der erste Tag des neuen Geschäftsjahres - als vorsichtig geschätzter Verkehrswert, bewertet werden.

Sonstige Wertpapiere müssen nach den historischen Anschaffungskosten angesetzt werden.

## 6. Geplante Vorgehensweise

1. Abgleich der bestehenden Wertpapiere laut kameraler Vermögensrechnung durch Amt 12 und Übernahme dieser in die Bilanz im Dezember 2015.

**Anlage 1: Durchschnittliche Kaufwerte von Bauland in Baden-Württemberg seit 1962****Durchschnittliche Kaufwerte von Bauland in Baden-Württemberg seit 1962**

Jahr	Bauland insgesamt	Davon				
		baureifes Land	Rohbauland	Industrieland	Land für Verkehrszwecke	Freiflächen
EUR je m <sup>2</sup>						
Anmerkung: Bis 2001: In Euro umgerechnete DM-Werte (Umrechnungskurs 1,95583).						
1962	8,34	9,94	6,6	7,16	4,39	6,52
1963	9,58	11,26	7,93	6,77	5,65	6,81
1964	10,36	11,86	8,27	6,27	12,76	8,86
1965	11,18	12,61	9,41	6,13	10,33	9,13
1966	13,33	14,52	11,44	8,85	8,99	9,86
1967	13,95	15,72	10,73	9,73	9,85	9,61
1968	15,66	18,12	10,98	9,85	15,42	6,61
1969	15,35	18,16	12,35	8,02	9,08	8,52
1970	16,59	19,05	13,24	11,79	7,85	9,2
1971	17,52	20,72	12,97	9,56	7,95	8,16
1972	20,2	23,82	15,63	14,02	10,78	9,91
1973	20,41	24,03	16,06	15,51	4,24	6,97
1974	20,65	24,83	14,58	10,68	8	4,97
1975	24,6	29,03	14,82	10,79	8,12	13,04
1976	27,32	33,39	14,46	11,16	5,48	9,17
1977	30,21	37,23	15,86	12,1	13,33	20,39
1978	32,36	39,96	15,84	16,54	6,08	10,5
1979	34,14	44,88	16,63	16,89	5,67	8,29
1980	42,03	55,49	19,11	16,11	6,66	18,35
1981	47,23	65,21	19,23	20,19	7,5	17,76
1982	57,41	76,08	22,13	22,49	7,27	10,96
1983	55,36	74,87	20,99	21,5	5,25	11,1
1984	61,16	78,07	25,92	36,46	32,31	11,39
1985	63,83	78,95	22,73	48,48	13,31	33,29
1986	67,28	86,63	22,7	41,82	22,09	19,34
1987	65,59	86,66	20,33	37,24	24,52	22,78
1988	70,67	91,66	25,12	41,35	22,82	22,86
1989	73,88	91,75	23,83	60,58	17,63	33,62

Jahr	Bauland insgesamt	Davon				
		baureifes Land	Rohbauland	Industrieland	Land für Verkehrszwecke	Freiflächen
EUR je m <sup>2</sup>						
Anmerkung: Bis 2001: In Euro umgerechnete DM-Werte (Umrechnungskurs 1,95583).						
1990	76,41	101,21	27,88	52,04	33,41	20,23
1991	80,07	107,29	28,06	47,98	16,61	57,7
1992	83,45	110,47	27,92	47,74	23,76	41,17
1993	91,09	120,46	33,25	41,59	42,14	29,91
1994	97,52	125,97	46,05	52,33	33,81	38,15
1995	93,85	130,74	32,24	64,02	84,13	33,76
1996	102,64	131,75	31,74	70,73	60,43	40,22
1997	116,04	152,44	28,65	61,66	50,62	40
1998	105,04	146,07	26,87	58,9	25,02	35,5
1999	109,45	142,99	27,83	68,73	35,06	26,31
2000	106,98	151,17	29,81	64,8	45,63	117,52
2001	117,32	156,4	28,69	75,43	172,87	23,41
2002	127,17	154,9	37,58	61,65	53,34	29,08
2003	138,55	164,24	31,16	84,18	37,34	37,93
2004	144,67	175,42	46,52	53,99	60,5	40,25
2005	156,46	188,74	44,48	72,04	102,86	97,95
2006	137,1	174,78	45,39	79,8	36,84	78,88
2007	143,2	182,37	43,88	73,57	83,83	39,41

Quelle: Statistisches Landesamt, Internet

<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/ProdGew/Landesdaten/LRt1213.asp>

## Anlage 2: Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg seit 1974

<b>Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung insgesamt <sup>1)</sup></b>							
Jahr	Ver- äußerungs- fälle	Gesamt- fläche	Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Ertrags- messzahl je Ar FdIN
				je ha Gesamt- fläche	je ha Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung	je 100 Ertrags- messzahl	
	Anzahl	ha		EUR			
1) Einschließlich veräußerte Flächen mit und ohne Gebäuden mit und ohne Inventar.							
1974	5.644	2.773	2.743	12.269	12.403	252	49
1975	5.214	2.399	2.384	12.286	12.362	249	50
1976	6.517	3.361	3.320	12.744	12.902	253	51
1977	6.091	2.993	2.962	15.496	15.660	315	50
1978	6.014	2.713	2.697	16.251	16.348	326	50
1979	6.164	2.822	2.801	18.390	18.533	372	50
1980	5.690	2.555	2.540	19.475	19.583	396	49
1981	5.117	2.509	2.489	21.685	21.855	446	49
1982	5.015	2.410	2.384	24.306	24.570	493	50
1983	5.734	2.847	2.828	25.624	25.797	516	50
1984	6.037	2.917	2.902	27.200	27.345	539	51
1985	8.295	4.771	4.728	25.652	25.885	519	50
1986	9.793	5.330	5.288	26.000	26.209	519	50
1987	8.804	5.054	5.015	23.964	24.152	485	50
1988	8.390	5.114	5.075	21.644	21.813	435	50
1989	7.357	4.472	4.437	20.522	20.683	415	50
1990	6.438	4.425	4.392	20.994	21.154	427	50
1991	6.077	4.222	4.201	22.305	22.417	447	50
1992	4.982	3.738	3.718	21.129	21.243	432	49
1993	4.313	3.184	3.165	20.034	20.155	412	49
1994	4.586	3.402	3.376	19.804	19.952	410	49
1995	5.268	3.918	3.889	20.170	20.322	413	49
1996	5.395	4.238	4.197	19.389	19.577	398	49
1997	5.253	4.528	4.485	19.599	19.786	404	49
1998	5.622	4.511	4.470	19.460	19.640	397	50
1999	5.439	4.787	4.753	18.730	18.863	376	50
2000	4.982	4.166	4.131	18.605	18.763	380	49
2001	5.399	4.639	4.603	19.151	19.301	390	49
2002	4.827	4.422	4.383	18.974	19.142	398	48
2003	4.750	4.574	4.535	19.238	19.403	395	49
2004	4.607	4.451	4.406	18.618	18.810	390	48

**Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung insgesamt <sup>1)</sup>**

Jahr	Ver- äußerungs- fälle	Gesamt- fläche	Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Ertrags- messzahl je Ar FdIN
	Anzahl			je ha Gesamt- fläche	je ha Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung	je 100 Ertrags- messzahl	
		ha					EUR
2005	3.801	3.388	3.352	18.986	19.191	390	49
2006	5.423	3.828	3.800	19.202	19.344	387	50
2007	6.286	4.597	4.566	18.211	18.333	374	49
2008	5.955	4.699	4.668	18.514	18.637	382	49

1) Einschließlich veräußerte Flächen mit und ohne Gebäuden mit und ohne Inventar.

**Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar**

Jahr	Ver- äußerungs- fälle	Gesamt- fläche	Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Ertrags- messzahl je Ar FdIN
	Anzahl			je ha Gesamt- fläche	je ha Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung	je 100 Ertrags- messzahl	
		ha					EUR
1974	5.622	2.564	2.548	12.443	12.523	253	50
1975	5.197	2.320	2.308	12.251	12.314	247	50
1976	6.486	3.019	2.997	12.518	12.793	255	50
1977	6.071	2.758	2.739	14.561	14.661	295	50
1978	6.004	2.686	2.671	15.836	15.926	318	50
1979	6.157	2.768	2.749	17.923	18.049	363	50
1980	5.686	2.532	2.519	19.394	19.488	394	49
1981	5.113	2.442	2.425	21.709	21.859	444	49
1982	5.010	2.398	2.373	24.233	24.490	491	50
1983	5.731	2.843	2.825	25.615	25.786	515	50
1984	6.035	2.916	2.901	27.206	27.351	539	50
1985	8.280	4.669	4.639	25.663	25.830	517	50
1986	9.776	5.173	5.138	25.670	25.842	511	51
1987	8.782	4.993	4.958	23.759	23.925	480	50
1988	8.381	5.081	5.043	21.550	21.715	433	50
1989	7.339	4.428	4.398	20.342	20.481	411	50
1990	6.429	4.387	4.356	20.853	20.999	423	50
1991	6.070	4.211	4.190	22.244	22.353	446	50
1992	4.972	3.704	3.686	20.976	21.078	428	49
1993	4.302	3.165	3.146	19.815	19.931	408	49
1994	4.573	3.352	3.328	19.611	19.750	405	49

<b>Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar</b>							
Jahr	Ver- äußerungs- fälle	Gesamt- fläche	Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Ertrags- messzahl je Ar FdIN
				je ha Gesamt- fläche	je ha Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung	je 100 Ertrags- messzahl	
	Anzahl	ha		EUR			
1995	5.251	3.881	3.853	19.710	19.851	402	49
1996	5.369	4.176	4.139	19.207	19.380	394	49
1997	5.230	4.483	4.442	19.488	19.668	400	49
1998	5.588	4.457	4.420	19.031	19.188	387	50
1999	5.418	4.730	4.698	18.520	18.649	371	50
2000	4.965	4.138	4.103	18.455	18.609	376	49
2001	5.388	4.576	4.546	19.116	19.239	388	50
2002	4.791	4.307	4.276	18.673	18.808	390	48
2003	4.705	4.432	4.402	18.932	19.064	387	49
2004	4.574	4.341	4.302	18.385	18.552	384	48
2005	3.776	3.308	3.276	18.748	18.930	384	49
2006	5.395	3.770	3.745	19.041	19.169	383	50
2007	6.272	4.522	4.496	18.199	18.305	374	49
2008	5.949	4.675	4.646	18.564	18.682	382	49

<b>Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung mit Gebäude ohne Inventar</b>							
Jahr	Ver- äußerungs- fälle	Gesamt- fläche	Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Ertrags- messzahl je Ar FdIN
				je ha Gesamt- fläche	je ha Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung	je 100 Ertrags- messzahl	
	Anzahl	ha		EUR			
1974	14	164	155	9.391	9.914	219	45
1975	12	62	61	13.684	1.027	311	45
1976	22	316	298	13.271	14.062	241	58
1977	13	179	169	22.805	24.240	532	46
1978	6	25	25	58.316	59.650	1.233	48
1979	3	16	16	46.920	47.524	890	53
1980	4	23	21	28.478	30.989	694	45
1981	2	19	19	23.324	23.787	613	39
1982	–	–	–	–	–	–	–
1983	2	1	1	30.971	31.844	618	52
1984	2	1	1	10.898	11.037	324	34
1985	12	67	55	25.693	31.147	734	42

Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung mit Gebäude ohne Inventar							
Jahr	Ver- äußerungs- fälle	Gesamt- fläche	Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Ertrags- messzahl je Ar FdIN
				je ha Gesamt- fläche	je ha Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung	je 100 Ertrags- messzahl	
	Anzahl	ha		EUR			
1986	7	85	81	25.613	26.702	734	42
1987	12	30	28	32.038	34.100	763	45
1988	7	12	12	32.912	33.963	675	50
1989	15	31	30	34.051	35.871	754	48
1990	7	31	29	37.868	41.275	949	44
1991	5	10	10	39.489	41.333	784	53
1992	8	18	18	45.922	47.757	1.136	42
1993	9	19	18	53.636	55.504	1.137	49
1994	9	20	20	33.792	34.347	671	51
1995	13	24	23	65.257	69.144	1.671	41
1996	18	48	46	21.791	23.008	488	47
1997	14	27	26	33.822	35.283	964	37
1998	20	27	26	73.207	76.972	1.801	43
1999	14	34	34	45.317	45.663	1.045	44
2000	14	11	10	48.854	52.052	1.284	41
2001	5	4	4	23.939	24.226	503	48
2002	20	31	28	50.597	55.133	1.281	43
2003	18	57	53	19.229	20.665	503	41
2004	24	54	50	30.896	33.048	732	45
2005	18	57	54	26.909	28.482	623	46
2006	20	32	30	26.916	28.631	632	45
2007	12	72	68	16.142	17.121	358	48
2008	6	24	22	8.850	9.473	248	38

Quelle: Statistisches Landesamt, Internet

<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/Landwirtschaft/Landesdaten/kaufwert.asp>



**Anlage 3: Baupreisentwicklung in Baden-Württemberg**

# Baupreisentwicklung

**Bauleistungen am Bauwerk (Basis 2005 = 100) seit 1949 für Wohngebäude und Nichtwohngebäude und für Straßenbau und Ortskanäle in Baden-Württemberg**

[-] [+]	Jahr	Wohngebäude <sup>1)</sup>	Bürogebäude <sup>2)</sup>	Gewerbl. Betriebsgeb. <sup>2)</sup>	Straßenbau <sup>2)</sup>	Ortskanäle <sup>2)</sup>
		2005 = 100				

1) einschließlich Mehrwertsteuer

2) Berechnung ab Basisjahr 2000 einschließlich Mehrwertsteuer

[-] [+]	JD 2009	...	...	...	...	...
	Februar	113,7	114,8	116,8	118,1	113,1
	Mai	113,4	114,7	116,5	117,4	112,2
	August	113,6	114,8	116,4	118,2	112,6
[+]	JD 2008	112,8	113,8	115,5	116	111,5
[+]	JD 2007	109,6	110,1	111,1	110,6	109,3
[+]	JD 2006	102,4	102,4	103,3	104,4	103,3
[+]	JD 2005	100	100	100	100	100
[+]	JD 2004	99,2	99,1	98,2	99,2	99,5
[+]	JD 2003	98	98,2	97,2	99,5	99,1
[+]	JD 2002	98,6	98,9	97,5	101,2	100,3
[+]	JD 2001	98,3	98,7	97,2	102,1	100
[+]	JD 2000	97,6	97,7	96,2	100,7	99,5
[+]	JD 1999	96,5	96,3	95	97,7	98,4
[+]	JD 1998	96,1	96,2	95,1	97,1	98,1
[+]	JD 1997	95,8	96,4	95,3	98,1	99,1
[+]	JD 1996	97,2	97,4	96,1	100,2	101,9
[+]	JD 1995	98,7	98,6	96,9	102	104,6
[+]	JD 1994	97,8	97,7	95,7	101,9	105
[+]	JD 1993	97,4	97,2	95,2	103,7	105,9
[+]	JD 1992	94,8	95,6	93,5	103,7	106
[+]	JD 1991	90,4	91,5	89,6	100,1	102,5
[+]	JD 1990	84,6	85,8	84,2	94,5	96,1
[+]	JD 1989	79,2	81,1	79,2	90,2	91,2
[+]	JD 1988	76,3	78,2	76,5	89,1	88,7
[+]	JD 1987	74,6	76,6	74,9	88,1	87,4
[+]	JD 1986	73	74,9	73	86,5	85,6
[+]	JD 1985	72,1	73,7	71,7	84,9	83,9
[+]	JD 1984	72,3	73,8	71,7	84,2	84,5

[+]	JD 1983	70,4	72	70,3	83,6	83,8
[+]	JD 1982	69,5	70,9	69,3	85,4	85,3
[+]	JD 1981	69	69,8	68	89,6	90
[+]	JD 1980	65,9	66,4	64,9	89,7	90,5
[+]	JD 1979	59,3	60,5	58,7	79,4	82,4
[+]	JD 1978	54,1	55,9	54,4	72,7	74,8
[+]	JD 1977	50,7	53	51,7	68,6	69,7
[+]	JD 1976	48,5	50,7	49,7	66,8	67,6
[+]	JD 1975	47,2	49,5	48,1	66,4	68,2
[+]	JD 1974	46,9	49,3	47,4	67,4	69,5
[+]	JD 1973	44,8	47,2	46,1	62,8	66,2
[+]	JD 1972	41,7	44,3	43,6	61,2	64,5
[+]	JD 1971	39,2	41,7	41,4	60,5	62,5
[+]	JD 1970	35,8	38,2	37,4	56,8	58,2
[+]	JD 1969	31	32,7	31,7	49	49,4
[+]	JD 1968	29,1	30,6	29,2	46,6	46,7
[+]	JD 1967	28,3	–	–	–	–
[+]	JD 1966	29,7	–	–	–	–
[+]	JD 1965	29,2	–	–	–	–
[+]	JD 1964	27,8	–	–	–	–
[+]	JD 1963	26,4	–	–	–	–
[+]	JD 1962	25,1	–	–	–	–
[+]	JD 1961	23,1	–	–	–	–
[+]	JD 1960	21,1	–	–	–	–
[+]	JD 1959	19,2	–	–	–	–
[+]	JD 1958	18,4	–	–	–	–
[+]	JD 1957	17,8	–	–	–	–
[+]	JD 1956	17,1	–	–	–	–
[+]	JD 1955	16,4	–	–	–	–
[+]	JD 1954	15,4	–	–	–	–
[+]	JD 1953	15,3	–	–	–	–
[+]	JD 1952	15,7	–	–	–	–
[+]	JD 1951	14,2	–	–	–	–
[+]	JD 1950	11,9	–	–	–	–
[+]	JD 1949	13	–	–	–	–

<b>Faktoren früherer Basisjahre</b>					
<b>Umbasierung von Basis 2005 auf ...</b>	<b>Wohngebäude</b>	<b>Bürogebäude</b>	<b>Gewerbliche Betriebsgebäude</b>	<b>Straßenbau</b>	<b>Ortskanäle</b>
Die Preisindizes ab Februar 2005 können auf die verschiedenen Basisjahre umbasiert werden, indem die Indizes der Originalbasis mit den oben stehenden Faktoren multipliziert werden.					
<b>2000</b>	1,0251	1,023	1,0391	0,993	1,005
<b>1995</b>	1,013	1,014	1,0321	0,9799	0,9569
<b>1991</b>	1,1062	1,0942	1,1163	0,998	0,9759
<b>1985</b>	1,3878	1,3567	1,3942	0	0
<b>1980</b>	1,518	1,504	1,5416	1,1137	1,1063
<b>1976</b>	2,0621	1,9719	2,012	-	-
<b>1970</b>	2,7936	2,6222	2,673	-	-
<b>1962</b>	3,983	3,3828	3,4544	-	-
<b>1958</b>	5,4279	4,5671	4,658	-	-
<b>1950</b>	8,2876	-	-	-	-
<b>1936</b>	15,1633	-	-	-	-
<b>1913</b>	19,5671	-	-	-	-

Quelle: Statistisches Landesamt, Internet

<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/Konjunkturspiegel/buildCostIndex.asp>

#### **Anlage 4: Indextabelle für Gebäudeversicherungsumrechnung (100 Goldmark / Reichsmark in DM)**

Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index
1915	112,1	1942	148,4	1967	496,2	1992	1.858,7
1916	123,6	1943	151,6	1968	517,2	1993	1.950,4
1917	153,5	1944	154,8	1969	546,8	1994	1.997,1
1918	212,7	1945	159,9	1970	636,9	1995	2.044,0
1919	349,7	1946	170,7	1971	702,7	1996	2.040,5
1920	1.000,0	1947	199,4	1972	750,2	1997	2.025,2
1921	1.688,0	1948	263,1	1973	805,3	1998	2.018,0
1924	129,3	1949	245,9	1974	863,9	1999	2.010,8
1925	159,2	1950	234,4	1975	884,4	2000	2.017,4
1926	154,8	1951	271,3	1976	915,0	2001	2.015,9
1927	156,7	1952	289,2	1977	959,3	2002	2.014,9
1928	163,7	1953	279,6	1978	1.018,6	2003	2.015,9
1929	166,2	1954	280,9	1979	1.108,0	2004	2.042,2
1930	159,2	1955	296,2	1980	1.226,3	2005	2.060,8
1931	145,9	1956	303,8	1981	1.298,1		
1932	123,6	1957	314,6	1982	1.335,5		
1933	117,2	1958	324,8	1983	1.363,7		
1934	122,9	1959	342,0	1984	1.397,4		
1935	122,9	1960	367,5	1985	1.403,3		
1936	122,9	1961	395,5	1986	1.422,6		
1937	125,5	1962	428,0	1987	1.449,6		
1938	126,8	1963	450,3	1988	1.480,5		
1939	128,7	1964	471,3	1989	1.534,5		
1940	130,6	1965	491,1	1990	1.633,4		
1941	136,9	1966	507,0	1991	1.746,9		

Die mit Hilfe dieser Tabelle ermittelten Werte müssen bei Bedarf noch in Euro umgerechnet werden.

## **Anlage 5: Gebäudebewertung**

### **Die Bewertung mit rückindizierten Gebäudeversicherungswerten**

#### **Schritt 1: Ermittlung aktueller Gebäudeversicherungswerte**

Die Gebäudeversicherungswerte können aus aktuellen Gebäudeversicherungsbescheiden übernommen werden. Hier ist jedoch unbedingt darauf zu achten, dass wertsteigernde Maßnahmen, die in den vergangenen Jahren durchgeführt wurden, auch im Versicherungswert berücksichtigt wurden.

#### **Schritt 2: Umrechnung der Gebäudeversicherungswerte auf das Erwerbsjahr**

##### **A) Sofern keine späteren Erweiterungs-, An- oder Umbauten getätigt wurden**

Die unter Schritt 1 ermittelten Gebäudeversicherungswerte werden mit Hilfe des Baukostenindex „Wiederherstellungswerte für 1913/1914 erstellte Gebäude einschließlich Umsatzsteuer“ (siehe Anlage 4) auf 1974 bzw. das Erwerbsjahr in DM und anschließend in Euro umgerechnet.

Beispiel Gebäude XY:

Gebäudeversicherungswert 1914	8.000 DM
Index zum Herstellungsjahr bzw. wenn nicht bekannt 1974	1974: 863,9

Berechnung der Herstellungskosten zum Herstellungsjahr bzw. 1974:

= Gebäudeversicherungswert 1914 x Indexwert / 100  
 = 8.000 DM x 863,9 / 100  
 = 69.112 DM = 35.336,40 Euro

##### **B) Wenn spätere Erweiterungen, An- oder Umbauten getätigt wurden**

Es besteht dann die Problematik, dass der heutige Gebäudeversicherungswert sowohl die ursprünglichen Herstellungskosten als auch nachträgliche Erweiterungen und Umbauten enthält. Eine Rückindizierung des gesamten Gebäudeversicherungswerts würde somit die Eröffnungsbilanz total verfälschen.

Beispiel Gebäude ABC:

Bau eines Gebäudes im Jahr 1957 und Anbau / Erweiterung im Jahr 1992

➔ Bei einer Nutzungsdauer von 50 Jahren (ohne Berücksichtigung späterer Um-, An- oder Erweiterungsbauten) wäre das Gebäude im Jahr 2007 komplett abgeschrieben. Die spätere Erweiterung / der spätere Anbau aus dem Jahr 1992 wäre somit ebenfalls bereits abgeschrieben und das Gebäude würde nicht in der Eröffnungsbilanz erscheinen.

Folgende Vorgehensweise wird für diese Fälle vorgenommen:<sup>1</sup>

1. Rückindizierung des heutigen Gebäudeversicherungswerts bis zum Jahr der Erweiterungs-/An-/Umbaumaßnahme

Index 2010:	23,230	➔ Gebäudeversicherungswert 2010:	1.143.590 Euro
Index 1992:	18,587	➔ rückindizierter Gebäudeversicherungswert	
		$\frac{1.143.590 \times 18,587}{23,230}$	= 915.020 Euro

<sup>1</sup> Siehe Bewertungsrichtlinien der Stadt Albstadt vom 21.04.2010, erarbeitet mit der Gemeindeprüfungsanstalt

2. Ermittlung der Kosten der jeweiligen Baumaßnahmen (z.B. über die Finanzberichte / Jahresrechnungen)

Tatsächliche Kosten der Baumaßnahme im Beispiel: 523.527 Euro

3. Von dem in Ziffer 1 ermittelten rückindizierten Gebäudeversicherungswert werden die tatsächlichen Kosten der Baumaßnahme abgezogen

Rückindizierter Gebäudeversicherungswert 1992	915.020 Euro
<u>./. AHK der Erweiterungs-/Umbaumaßnahme</u>	<u>523.527 Euro</u>
= Gebäudeversicherungswert vor Baumaßnahme	391.493 Euro

4. Rückindizierung des Gebäudeversicherungswerts vor Baumaßnahme auf das Herstellungsjahr

Index 1992: 18,587 → ermittelter Gebäudeversicherungswert vor Baumaßnahme  
391.493 Euro

Index 1957: 3,146 → rückindizierter Gebäudeversicherungswert  
 $\frac{391.493 \times 3,146}{18,587} = 66.263 \text{ Euro}$

5. Abbildung in der Anlagenbuchhaltung

Anlagegut 1: Ursprüngliche Herstellungskosten von 66.263 Euro  
Aktivierung zum 31.12.1957 → komplett abgeschrieben

Anlagegut 2: Um-/Erweiterungs- oder Anbaumaßnahme: Kosten: 523.527 Euro  
Aktivierung zum 31.12.2015 mit Restbuchwert

### **Schritt 3: Ermittlung Restnutzungsdauer / Restbuchwert**

Die Nutzungsdauer der Gebäude beträgt im Regelfall 50 Jahre. Diese Nutzungsdauer bezieht sich auf Neubauten, deshalb müssen Restnutzungsdauern (= festgelegte Nutzungsdauer abzüglich bereits abgelaufener Nutzungsdauer) errechnet werden. Hierbei wird vom jeweiligen Herstellungsjahr ausgegangen.

#### Berechnungsbeispiel aus Schritt 2A:

= Bewertungsstichtag – Herstellungsjahr = 2010 – 1974

= abgelaufene Nutzungsdauer: 36 Jahre

**Restnutzungsdauer** somit: 50 – 36 = **14 Jahre**

**Restbuchwert:** 35.336,40 Euro x 14 Jahre / 50 Jahre = **9.894,19 Euro**

**Anlage 5 A: Muster als Vorlage zur Gebäudebewertung**

**Vermögensbewertung (Altbestände)** Beispielhafte Darstellung nach Anlage 5, Schritt 2 A)  
Umrechnung der Gebäudeversicherungswerte, sofern keine späteren Erweiterungs-, An- oder Umbauten getätigt wurden

Bewertungssichttag: 31.12.2010  
 Datum der Erfassung: 13.04.2010

Einrichtung: Gebäude XY  
 Baujahr: 1974 (Baujahr nicht bekannt)

Folgende Bewertung beruht auf den Vereinbarungen des Vergleichs rings "Kommunales Rechnungswesen" baden-württembergischer Landkreise und ist dann anwendbar, wenn die tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht oder nur mit unvertreibbarem Aufwand ermittelt werden können.

**1. Bewertung der Gebäude**

Bauteil	Herstellungsjahr	Gebäudeversicherungswert 1914	Index <sup>1)</sup>	Herstellungswert in DM	Herstellungswert in Euro	bisherige Nutzungsdauer	aufgelaufene Abschreibungen in Euro <sup>2)</sup>	Restwert Gebäude in Euro
Gebäude XY	1974	8.000,00	863,90	69.112	35.336	36	25.442	9.894

1) bei Herstellung bis einschließlich 1974: Index zum Jahr 1974  
 bei Herstellung ab 1975: Index zum jeweiligen Herstellungsjahr

2) jährlich 2 % ab dem Herstellungsjahr bis zum Bewertungssichttag

**2. Zuweisungen**

Bauteil	Herstellungsjahr	Herstellungswert in Euro	Zuweisungen in DM	Zuweisungen in Euro	bisherige Nutzungsdauer	aufgelaufene Auflösungen in Euro	Restwert Zuweisungen in Euro
Gebäude <sup>4)</sup>	1974	35.336		10.601	36	7.633	2.968

4) Da für das Gebäude die tatsächliche Zuschusshöhe nicht bekannt ist, wird eine Zuschussquote von 30 % entsprechend den Vereinbarungen des Leitfadens zur Bilanzierung in Baden-Württemberg, Stand 13.04.2010, angesetzt.

Eine Excel-Tabelle zur Berechnung wird von der Kämmerer zur Verfügung gestellt.



**Vermögensbewertung (Altbestände)**      Beispielhafte Darstellung nach Anlage 5, Schritt 2 B)  
Umrechnung der Gebäudeversicherungswerte, wenn spätere Erweiterungs-, An- oder Umbauten getätigt wurden

Bewertungsstichtag: 31.12.2010  
 Datum der Erfassung: 13.04.2010

Einrichtung: Gebäude ABC  
 Baujahr: 1957  
 An-/Umbau, Baujahr: 1992

Folgende Bewertung beruht auf den Vereinbarungen des Vergleichs rings "Kommunales Rechnungswesen" baden-württembergischer Landkreise und ist dann anwendbar, wenn die tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht oder nur mit unvertretbarem Aufwand ermittelt werden können.

**1. Bewertung der Gebäude**

1. Rückindizierung des heutigen Gebäudeversicherungswerts bis zum Jahr der Erweiterungs-/An-/Umbaumaßnahme

Index 2010	→	Gebäudeversicherungswert	2010	1.143.590 €
Index 1992	→	rückindizierter Gebäudeversicherungswert:		915.020 €

**2. Ermittlung der Kosten der Baumaßnahme**

Tatsächliche Kosten    Anbau      **523.527,00 €**

3. Von dem in Ziffer 1 ermittelten rückindizierten Gebäudeversicherungswert werden die tatsächlichen Kosten der Baumaßnahme abgezogen

Rückindizierter Gebäudeversicherungswert	1992	915.020 €
./. AHK der Erweiterungs-/Umbaumaßnahme		523.527 €
= Gebäudeversicherungswert vor Baumaßnahme		391.493 €

4. Rückindizierung des Gebäudeversicherungswerts vor Baumaßnahme auf das Herstellungsjahr

Index 1992	→	18,567	→	ermittelter Gebäudeversicherungswert vor Baumaßnahme:	391.493 €
Index <sup>1)</sup> 1957	→	3,146	→	rückindizierter Gebäudeversicherungswert:	66.263 €



5. Abbildung in der Anlagenbuchhaltung

**A) Bewertung Gebäude**

Bauteil	Herstellungsjahr	Herstellungswert in Euro	bisherige Nutzungsdauer	aufgelaufene Abschreibungen in Euro 2)	Restwert Gebäude in Euro
Altbau	1957	66.263	53	66.263	0
Anbau	1992	523.527	18	188.470	335.057

1) bei Herstellung bis einschließlich 1974: Index zum Jahr 1974  
bei Herstellung ab 1975: Index zum jeweiligen Herstellungsjahr

2) jährlich 2 % ab dem Herstellungsjahr bis zum Bewertungsstichtag

**B) Zuweisungen**

Bauteil	Herstellungsjahr	Herstellungswert in Euro	Zuweisungen in DM	Zuweisungen in Euro	bisherige Nutzungsdauer	aufgelaufene Auflösungen in Euro	Restwert Zuweisungen in Euro
Altbau 4)	1957	66.263		19.879	53	19.879	0
Anbau 5)	1992	523.527	339.498	173.563	18	62.490	111.093

4) Da für den Altbau die tatsächliche Zuschusshöhe nicht bekannt ist, wird eine Zuschussquote von 30 % entsprechend den Vereinbarungen des Leitfadens zur Bilanzierung in Baden-Württemberg, Stand 29.10.2007, angesetzt.

5) Für den Anbau liegt die tatsächliche Höhe des Landeszuschusses vor

Eine Excel-Tabelle zur Berechnung wird von der Kämmererei zur Verfügung gestellt.

## **Anlage 6: Pauschalsätze für die Bewertung von Ingenieurbauwerken<sup>1</sup>**

Die nachfolgenden Werte beziehen sich auf das Jahr 1996 und sind auf das Anschaffungs- und Herstellungsjahr zu indizieren (Baupreiskostenindex).

### **Brücken**

- Mit einer Fläche unter 1.000 qm mit 2.250,00 Euro/qm
- Mit einer Fläche über 1.000 qm mit 1.700,00 Euro/qm

**Trogbauwerke** mit 1.000,00 Euro/qm

**Lärmschutzbauwerke** mit 400,00 Euro/qm

### **Stützbauwerke**

**Trockenmauer** mit 250,00 Euro/qm

#### **Winkelstützmauer:**

- Höhe von 0,80 m mit 150,00 Euro/lfdm
- Höhe von 1,25 m mit 200,00 Euro/lfdm
- Höhe von 2,00 m mit 380,00 Euro/lfdm
- Höhe von 2,50 m mit 560,00 Euro/lfdm

#### **Ortbeton, d = 0,25 m**

- Höhe von 1,00 m mit 230,00 Euro/lfdm
- Höhe von 2,00 m mit 370,00 Euro/lfdm

#### **Stahlbetonplatten zwischen IP-Träger:**

- Höhe von 2,0 m mit 560,00 Euro/lfdm

<sup>1</sup> Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 19.05.2009, S. 73 ff

**Anlage 7: Zeitschiene Teilprojektplan „Erfassung und Bewertung des Altvermögens“**

Teilprojektplan "Erfassung und Bewertung des Altvermögens"

Stand: 03.02.2011

Arbeitspakete	Zuständigkeitsbereich	Jahr																							
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016																	
<b>Phase I - langfristig ermittelbare Positionen</b>		J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Festlegung der Grundstücke, Konzeption	12																								
Immaterielle Vermögensgegenstände	11, 12																								
Rechte	12																								
Grundstücke	12																								
Grundstücken	34																								
Maßnahmen	12																								
Geologie	31																								
Spielplätze	34																								
Sportplätze	31, 32																								
Sportanlagen	31																								
Infrastrukturvermögen																									
a) Straßen, Wege, Plätze																									
b) Brücken, Tunnel, Ingenieurbau, Anlagen																									
c) Wasseraufbereitungsanlagen																									
d) Brunnen																									
e) Friedhöfe und Bestattungseinrichtungen																									
Kunstgegenstände	31																								
Bau-, Boden- und sonstige Denkmäler	30																								
Bewegliche Vermögensgegenstände	12																								
Geebete und erhaltende Investitionszuschüsse	12																								
Beteiligungen	12																								
Ausleihungen	12																								
Mietverträge	12																								
<b>Phase II - kurzfristig ermittelbare Positionen</b>		J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
<b>Konten</b>																									
Geebete Anzahlungen, Anlagen im Bau																									
Forderungen																									
Liquide Mittel																									
Aktive Rechnungsabgrenzung																									
Passivkapital und Rücklagen																									
Rückstellungen																									
Verbindlichkeiten																									
Passive Rechnungsabgrenzung																									
Eigenkapitalpositionen																									
Ableitung von Bilanzpositionen aus dem kameraleen Rechnungswesen																									