



Richtlinie

„Erfassung und Bewertung

des Vermögens und der Schulden

der Stadt Schwelm“

Richtlinie „Erfassung und Bewertung des Vermögens und der Schulden der Stadt Schwelm“

Inhaltsverzeichnis:

Vorbemerkung	3
Teil I Allgemeine Grundlagen	
I.1 Gesetzliche Grundlage und Zweck	4
I.2 Geltungsbereich	4
I.3 Überblick	4
Teil II Inventur	
II.1 Grundsätze ordnungsmäßiger Inventur	5
II.1.1 Vollständigkeit der Bestandsaufnahme	5
II.1.2 Richtigkeit der Bestandsaufnahme	7
II.1.3 Einzelerfassung der Bestände	7
II.1.4 Dokumentation und Nachprüfbarkeit der Bestandsaufnahme	7
II.1.5 Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	7
II.1.6 Grundsatz der Klarheit	7
II.2 Planung von Inventuren	8
II.2.1 Sachplan	8
II.2.2 Zeitplan	8
II.2.3 Personalplan	9
II.3 Durchführung von Inventuren	10
II.3.1 Inventurverfahren	10
II.3.1.1 Körperliche Inventur	10
II.3.1.2 Buch- und Beleginventur	11
II.3.1.3 Stichprobeninventur	11
II.3.2 Aufstellung des Inventars	11
Teil III Bewertung	
III.1 Grundsätze der Bewertung	12
III.1.1 Grundsatz der Vollständigkeit	12
III.1.2 Grundsatz der Bilanzidentität, formelle Stetigkeit	13
III.1.3 Grundsatz der Fortführung der Tätigkeit	13
III.1.4 Grundsatz der Einzelbewertung	13
III.1.5 Vorsichtsprinzip	14
III.1.6 Periodisierungsprinzip	15
III.1.7 Grundsatz der Stetigkeit der Bewertungsmethode	15
III.2 Wertansätze	15
III.2.1 Eröffnungsbilanz	15
III.2.2 Schlussbilanzen	15
Teil IV Gesamtnutzungsdauer	16
Teil V Einsatz von Software	16
Teil VI Aufbewahrung der Unterlagen	16

Richtlinie „Erfassung und Bewertung des Vermögens und der Schulden der Stadt Schwelm“

Teil VII Prüfung der Inventuren	16
Teil VIII Inkrafttreten	17
Anlagen	17

Vorbemerkung

In Nordrhein-Westfalen wird durch die Einführung des Neuen Kommunalen Finanzmanagements, im folgenden kurz NKF genannt, die Kameralistik als kommunales Rechnungswesen abgelöst. Das NKF ist ein Rechnungswesen, das Elemente der kaufmännischen Buchführung mit kameralen Aspekten verbindet und das u.a. als Rechenkomponente das Erstellen von Bilanzen vorsieht.

Mit der NKF-Einführung muss somit die Stadt Schwelm erstmalig zum 01.01.2008 eine Eröffnungsbilanz und jeweils zum Ende zukünftiger Haushaltsjahre eine Schlussbilanz aufstellen.

Zur Aufstellung einer Bilanz ist die vorherige Erfassung und Bewertung des Vermögens und der Schulden (Inventur) und die Aufstellung eines Inventars, das alle zu bilanzierenden Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten enthält, zwingend erforderlich.

Bei Anwendung der Kameralistik ergab sich die Verpflichtung zum ordnungsgemäßen Vermögensnachweis für die Kommunen aus § 89 Abs. 2 Satz 1 GO NRW (a.F.). Dieser Verpflichtung wurde entsprochen, wenn die in den §§ 37 und 38 GemHVO NRW (a.F.) vorgeschriebenen Verzeichnisse und Nachweise geführt wurden.

Zur Aufstellung eines Inventars im Sinne des NKF genügt dieser ordnungsgemäße Vermögensnachweis nicht. Das Bestandsverzeichnis nach § 37 GemHVO NRW (a.F.) erfüllt lediglich eine Ordnungsfunktion (Art, Menge und Standort). Das zukünftig aufzustellende Inventar im NKF muss die Ordnungsfunktion des § 37 GemHVO NRW (a.F.) und darüber hinaus eine Wertermittlungsfunktion erfüllen. Die sich aus § 37 Abs. 2 GemHVO NRW (a.F.) ergebenden Ausnahmen sind auf das NKF nicht übertragbar, weil diese Ausnahmen den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung für Kommunen (GoB-K), speziell dem Vollständigkeitsgebot, widersprechen. Für die zum 01.01.2008 zu erstellende Eröffnungsbilanz und für alle zukünftig aufzustellenden Schlussbilanzen (Struktur siehe Anlage 1) ist es jedoch erforderlich, sämtliches Vermögen (Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen, Grundstücke mit und ohne Gebäude, Betriebs- und Geschäftsausstattung, Forderungen etc.), sämtliche Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten der Stadt Schwelm zu erfassen und zu bewerten.

Die Richtlinie „Erfassung und Bewertung des Vermögens und der Schulden der Stadt Schwelm“ soll gewährleisten, dass die Erfassung und Bewertung des Vermögens, der Verbindlichkeiten und der Rechnungsabgrenzungsposten einheitlich, vollständig und nach gleichen Bewertungskriterien erfolgt. Um dies zu erreichen, wird die Richtlinie durch die im Rahmen des NKF-Einführungsprozesses in Abstimmung mit dem Rechnungsprüfungsamt entwickelten und als Anlagen beigefügten Erfassungs- und Bewertungskonzepte und Leitfäden ergänzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Richtlinie inkl. der Anlagen aufgrund der Dynamik des Umstellungsprozesses kein statisches Werk darstellt, sondern vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen evtl. Veränderungen unterliegen wird.

Teil I Allgemeine Grundlagen

I.1 Gesetzliche Grundlage und Zweck

Grundlage für die vorliegende Richtlinie ist das Gesetz über ein Neues Kommunales Finanzmanagement für Gemeinden im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunales Finanzmanagementgesetz NRW – NKFG NRW) vom 16.11.2004 (GV. NRW. Nr. 41 v. 24.11.2004), hier insbesondere

- Artikel 1; Gesetz zur Einführung des Neuen Kommunalen Finanzmanagements für Gemeinden im Land Nordrhein-Westfalen (NKF Einführungsgesetz NRW - NKFEGR NRW),
- Artikel 2; Änderung der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – GO NRW-,
- Artikel 15; Verordnung über das Haushaltswesen der Gemeinden im Land Nordrhein-Westfalen (Gemeindehaushaltsverordnung NRW – GemHVO NRW)

Die Richtlinie ist die Grundlage für die Durchführung von Inventuren und für die Aufstellung von Inventaren. Sie stellt sicher, dass das Vermögen, die Verbindlichkeiten und die Rechnungsabgrenzungsposten **ordnungsgemäß erfasst, nach gleichen Bewertungskriterien bewertet und einheitlich im Inventar abgebildet werden.**

Die Inventur ist damit eine wesentliche Voraussetzung für den Aufbau einer Anlagenbuchführung. Hierbei sind insbesondere die **Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung für Kommunen (GoB-K) und die allgemein anerkannten kaufmännischen Regeln zu berücksichtigen** (vgl. § 91 Abs. 1 und 2 sowie § 92 Abs. 1 und 2 GO NRW, § 28 Abs. 1 und 3 und § 53 Abs. 1 GemHVO NRW und §§ 238 ff HGB).

I.2 Geltungsbereich

Diese Richtlinie gilt für alle städtischen Dienststellen (Fachbereiche, Ämter und nachgeordnete Einrichtungen).

Sie gilt auch für Sondervermögen, für die Sonderrechnungen zu führen sind, wenn diese auf den gesetzlichen Grundlagen des Neuen Kommunalen Finanzmanagement (NKF) geführt werden.

Sie gilt nicht für die Technischen Betriebe der Stadt Schwelm, Anstalt öffentlichen Rechts.

I.3 Überblick

Die Inventur ist die Tätigkeit zur Bestandsaufnahme aller Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten und damit die Voraussetzung zur Aufstellung des Inventars. Die Ergebnisse der Inventur werden im Inventar festgehalten. Das Inventar wiederum ist die Grundlage für die Vermögensaufstellung (Bilanz) im NKF.

Das Inventar ist – im Unterschied zur Bilanz – ein ausführliches Bestandsverzeichnis, das alle Vermögensteile, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten zu einem bestimmten Zeitpunkt nach Art, Menge, Standort und Wert aufweist. Die Bilanz dagegen ist eine Kurzfassung des Inventars in Kontenform, d.h. eine zusammenfassende Gegenüberstellung von Vermögen (Aktiva) und Kapitalherkunft (Passiva).

Das Inventar dient des weiteren als Grundlage für die Kontrolle der ordnungsgemäßen Verwendung des beweglichen Sachanlagevermögens und der Vorräte. Durch die Inventarisierung soll eine jederzeitige Kontrolle über den Verbleib der Vermögensgegenstände gewährleistet werden.

Teil II Inventur

Um die (Eröffnungs-) Bilanzierung vornehmen zu können, sind sämtliche Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten zunächst aufzunehmen. Nach der **Art der Durchführung** unterscheidet man die körperliche Inventur und die Buchinventur (**Inventurverfahren**). Nach dem **Zeitpunkt der Durchführung** unterscheidet man zwischen der Stichtagsinventur, der verlegten Stichtagsinventur und der permanenten Inventur (**Inventursysteme**).

II.1 Grundsätze ordnungsmäßiger Inventur

Die Inventurunterlagen und das Inventar sind Bestandteile der Rechnungslegung. Die Inventur muss daher die gleichen formalen Grundsätze erfüllen wie das übrige Rechnungswesen. Für die Vorbereitung, Durchführung, Überwachung und Aufbereitung der Inventur sind daher die folgenden Grundsätze ordnungsmäßiger Inventur zu beachten:

- Vollständigkeit der Bestandsaufnahme
- Richtigkeit der Bestandsaufnahme
- Einzelerfassung der Bestände
- Dokumentation und Nachprüfbarkeit der Bestandsaufnahme
- Grundsatz der Wirtschaftlichkeit
- Grundsatz der Klarheit

II.1.1 Vollständigkeit der Bestandsaufnahme

Als Ergebnis der Inventur muss ein Verzeichnis (Inventar) vorliegen, **das sämtliche Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten der Stadt Schwelm** vollständig enthält. Bei der Erfassung der Vermögensgegenstände sind alle für die Bewertung relevanten Informationen (qualitativer Zustand, Beschädigungen und Mängel, verminderte oder fehlende Verwertbarkeit) festzuhalten. Doppelerfassungen und Erfassungslücken müssen bereits bei der Inventurplanung ausgeschlossen sein.

Grundsätzlich sind alle Vermögensgegenstände zu erfassen, die im **wirtschaftlichen Eigentum** der Stadt Schwelm stehen und selbständig verwertbar sind (vgl. §§ 28 Abs. 1 und 33 Abs. 1 GemHVO NRW).

Wirtschaftlicher Eigentümer ist, wem dauerhaft (d.h. über die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Vermögensgegenstandes) u.a.

- der Besitz,
- das Recht zum Ziehen von Nutzungen und
- die Pflicht zum Tragen von Lasten (z.B. Versicherungen, Instandhaltungen)

zusteht.

Richtlinie „Erfassung und Bewertung des Vermögens und der Schulden der Stadt Schwelm“

Diese Bestandsaufnahme umfasst grundsätzlich sämtliche

- selbsterstellte bzw. entgeltlich erworbene Vermögensgegenstände des Anlagevermögens,
- entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände (z.B. Patente, Software, Lizenzen, Urheberrechte) – auch Nutzungsrechte an fremden Einrichtungen,
- technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebsvorrichtungen im technischen Sinne,
- Fremdeigentum bzw. Leihgaben: Vermögensgegenstände, die der Stadt zur Verfügung gestellt wurden. Die aufgenommenen Positionen müssen die Bezeichnung „Fremdeigentum“ tragen. Ebenso gemietete und geleaste Gegenstände.

Nicht aufzunehmen sind:

- Kunst am Bau,
- selbsterstellte immaterielle Vermögenswerte (z.B. selbstentwickelte Software),
- kurzlebiges Anlagevermögen mit einer Nutzungsdauer unter einem Jahr,
- technische Anlagen und Maschinen, soweit sie als Gebäudebestandteil einzustufen sind (Gebäudebestandteile dienen der eigentlichen Nutzung des Gebäudes: z.B. Fahrstuhl-, Beleuchtungs-, Heizungs-, Be- und Entlüftungsanlagen).

Bewegliche Vermögensgegenstände, deren Anschaffungs- und Herstellungskosten unter 60,00 € (netto) liegen, sind sofort als Aufwand zu buchen und nicht im Inventar zu erfassen (vgl. § 29 Abs. 3 GemHVO NRW). Vermögensgegenstände, deren Anschaffungs- und Herstellungskosten von 60 € (netto) bis zu einem Nettowert von 410,00 € liegen, sind als geringwertige Vermögensgegenstände im Inventar zu erfassen und im laufenden Haushaltsjahr voll abzuschreiben (vgl. § 33 Abs. 4 GemHVO NRW), wenn sie selbständig nutzungsfähig sind und einer Abnutzung unterliegen.

Vollständig abgeschriebene, aber noch genutzte Vermögensgegenstände sind weiterhin mit einem Erinnerungswert im Inventar nachzuweisen (Vollständigkeitsgrundsatz).

Zu den vermögenswirksamen Gegenständen zählen auch Gegenstände, deren Anschaffungs- und Herstellungskosten bis zu 410,00 € (netto) betragen, wenn sie eine Sachgesamtheit darstellen und der Anschaffungs- bzw. Herstellungswert der Sachgesamtheit über 410,00 € (netto) liegt. Sachgesamtheiten sind technisch oder wirtschaftlich miteinander verbundene Wirtschaftsgüter, die nach ihrer Nutzung und Zweckbestimmung in einem engen Zusammenhang stehen. Weiterhin ist Voraussetzung, dass sie gemeinsam angeschafft wurden. Grds. nicht als Sachgesamtheit anzusehen sind bewegliche Sachen, die dem Verbrauch dienen (Verbrauchsgüter, wie z.B. Büromaterialien, kleinere Werkzeuge, Gläser, Geschirr, Besteck, Lehr- und Lernmaterial, Spielzeug und kleinere Sportgeräte). Sie sind als Sachgesamtheit anzusehen, wenn es sich um eine umfassende Erst- bzw. Neuausstattung handelt. Maßgebend für die Beurteilung ist die Höhe des Anschaffungspreises der betreffenden Sachgesamtheit.

In Zweifelsfällen (z.B. Eigentumsvorbehalt, Leasing, Spenden) ist mit der Inventurleitung Rücksprache zu nehmen.

In diesem Zusammenhang ist auf die **Erfassung von erhaltenen Investitionszuwendungen u.ä.** hinzuweisen. Sofern Vermögensgegenstände ganz oder teilweise durch

Richtlinie „Erfassung und Bewertung des Vermögens und der Schulden der Stadt Schwelm“

Investitionszuwendungen u.ä. finanziert wurden, sind diese Zuwendungen genauso wie Vermögensgegenstände in der Anlagenbuchführung zu erfassen (vgl. § 28 Abs. 1 und 2 und § 43 Abs. 4 und 5 GemHVO NRW). Entsprechendes gilt für Beiträge nach dem Baugesetzbuch und dem Kommunalabgabengesetz. Nähere Regelungen sind dem Leitfaden „Passivierung von Sonderposten“ (Anlage 2) zu entnehmen.

II.1.2 Richtigkeit der Bestandsaufnahme

Alle durch die Inventur ermittelten Angaben müssen sachlich zutreffen und ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten geben (siehe § 92 Abs. 2 und 4 GO NRW sowie § 29 Abs. 1 GemHVO NRW).

II.1.3 Einzelerfassung der Bestände

Grundsätzlich sind alle Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten **einzel**n nach Art, Menge und Wert zu erfassen und zu bewerten (siehe § 91 Abs. 1 GO NRW und §§ 28 Abs. 1 und 32 Abs. 1 Ziffer 2 GemHVO NRW). Inventur- und Bewertungsvereinfachungsverfahren, wie z.B. Stichprobeninventur, Festbewertung und Gruppenbewertung sind nur ausnahmsweise möglich (vgl. §§ 29 Abs. 1 und 2 und 34 GemHVO NRW).

II.1.4 Dokumentation und Nachprüfbarkeit der Bestandsaufnahme

Dieser Grundsatz verlangt, dass die Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten unter Angabe aller für den Nachweis und die Bewertung erforderlichen Daten so zu verzeichnen sind, dass ein sachverständiger Dritter mittels der aufzubewahrenden Unterlagen das Inventarverzeichnis und die Wertfindung sowie das Vorgehen bei der Inventuraufnahme in angemessener Art und Weise überprüfen kann (siehe § 28 Abs. 3 GemHVO NRW). Die Vorgehensweise bei der Inventur ist im Inventurrahmenplan und die Ergebnisse der Inventur sind in den Inventar-/ Zähllisten zu dokumentieren.

II.1.5 Grundsatz der Wirtschaftlichkeit

Der Aufwand, der im Rahmen der Durchführung der Inventur erforderlich ist, muss in angemessener Relation zu den zu erwartenden Ergebnissen stehen. Zulässige Vereinfachungen (z.B. verlegte Stichtagsinventur), Abweichungen vom Grundsatz der Einzelbewertung (z.B. Festwertverfahren) und Einschränkungen bei der geforderten Genauigkeit (z.B. Grundsatz der Vollständigkeit) sind bereits bei der Inventurplanung zu prüfen und zu berücksichtigen. Prüfungskriterium ist die Wesentlichkeit der betreffenden Bestände und das im Vergleich zu einer genaueren Erfassung entstehende Abweichungsrisiko.

II.1.6 Grundsatz der Klarheit

Die einzelnen Inventurposten sind eindeutig zu beschreiben und von anderen Posten eindeutig abzugrenzen. Sämtliche Inventurangaben und das Inventar sind zudem sowohl verständlich als auch übersichtlich darzustellen (siehe § 27 Abs. 1 und 2 GemHVO NRW).

II.2 Planung von Inventuren

In einem Inventurrahmenplan sind der Umfang der Inventur sachlich und zeitlich klar abzugrenzen und die personellen Zuständigkeiten festzulegen. Der Rahmenplan (Anlage 3) besteht aus dem Zeitplan, dem Sachplan und dem Personalplan. Entsprechende Muster werden durch die Leitung des Fachbereichs Finanzen als Inventurleitung zur Verfügung gestellt. Aufzustellen ist dieser Rahmenplan durch die Leitung der jeweiligen Dienststelle als Aufnahmeleitung. Der Inventurrahmenplan ist der Inventurleitung rechtzeitig vor Beginn der Inventur vorzulegen.

II.2.1 Sachplan

Im Sachplan werden in Abhängigkeit von der Art des Vermögens, der Verbindlichkeiten bzw. der Rechnungsabgrenzungsposten nach sachlichen und räumlichen Gesichtspunkten Inventurgebiete, -bereiche und -felder definiert und die jeweiligen Zuständigkeiten für die Erfassung und Bewertung festgelegt.

Die Inventurgebiete, die Inventurbereiche und die Inventurfelder sind so festzulegen, dass eine exakte Abgrenzung gewährleistet ist. Durch die Festlegung müssen Doppelerfassungen und Erfassungslücken ausgeschlossen sein. Zur Durchführung der Inventur sind die Fachbereiche als Inventurgebiete definiert. Dem Inventurgebiet „FB 1“ werden die Geschäftsbereichsleitung I, die Informations- und Pressestelle, die Gleichstellungsbeauftragte und der Personalrat, dem Inventurgebiet „FB 3“ die Geschäftsbereichsleitung II und das Rechnungsprüfungsamt zugeordnet. Den Inventurgebieten sind ggf. objektorientiert gebildete Inventurbereiche zugeordnet. Durch die Definition von Inventurfeldern soll sichergestellt werden, dass die Bestände einer Bilanzposition (z.B. Betriebs- und Geschäftsausstattung, Infrastrukturvermögen usw.) angehören.

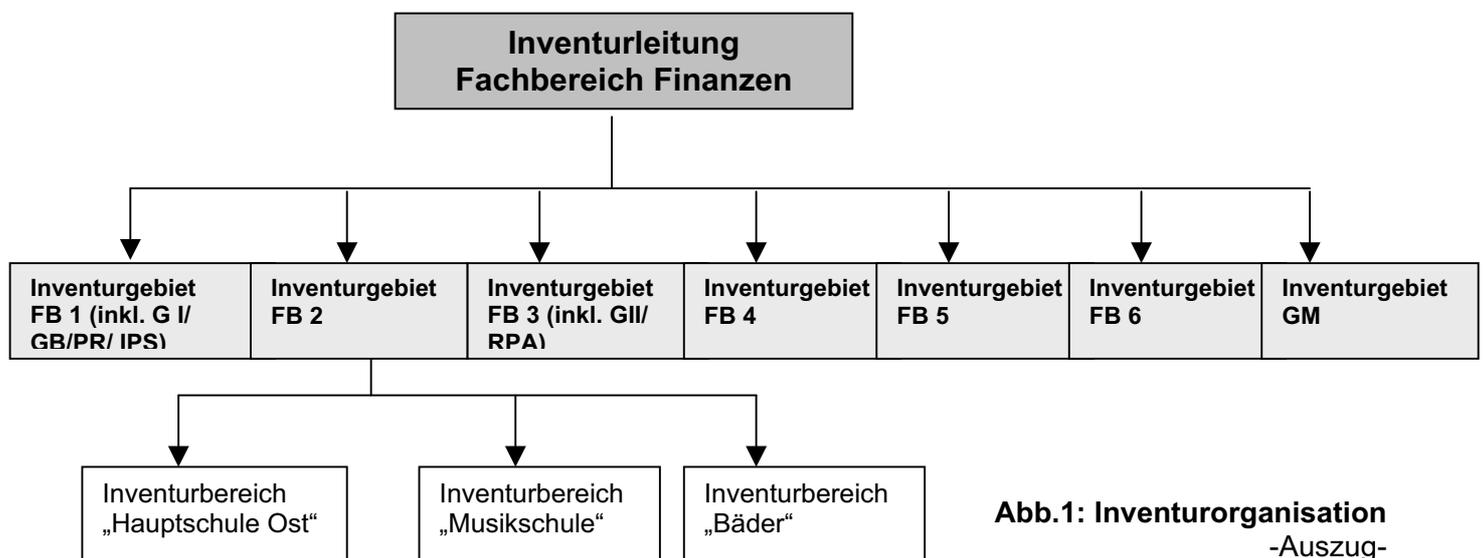


Abb.1: Inventurorganisation
-Auszug-

Einzelheiten sind der als Anlage 4 beigefügten Übersicht „Sachplan“ zu entnehmen.

II.2.2 Zeitplan

Der Zeitplan regelt den zeitlichen Ablauf der Vorbereitungen für die Inventur, der Durchführung der Inventur und der Aufbereitung der Inventurdaten. Die Eckdaten für den Zeitplan werden von der Inventurleitung vorgegeben.

Richtlinie „Erfassung und Bewertung des Vermögens und der Schulden der Stadt Schwelm“

Es ist jährlich für den Bilanzstichtag und damit für den Schluss eines jeden Haushaltsjahres eine Inventur durchzuführen und ein Inventar aufzustellen (vgl. § 91 Abs. 1 GO NRW und § 28 Abs. 1 GemHVO NRW). Nach dem Zeitpunkt der Durchführung unterscheidet man die Stichtagsinventur, die vor- bzw. nachverlegte Stichtagsinventur und die permanente Inventur (Inventursysteme).

Die **Stichtagsinventur** (Inventur am Bilanzstichtag) muss nicht am Bilanzstichtag (31.12.), sie muss aber zeitnah, d.h. maximal 10 Tage vor oder 10 Tage nach dem Bilanzstichtag, durchgeführt werden. Bestandsveränderungen zwischen dem Inventurstichtag und dem Bilanzstichtag sind zu berücksichtigen.

Die **vor- oder nachverlegte Stichtagsinventur** kann innerhalb der letzten drei Monate vor oder innerhalb der ersten zwei Monate nach dem Bilanzstichtag durchgeführt werden. Das am Inventurstichtag zur erstellende Inventar muss wertmäßig auf den Bilanzstichtag fortgeschrieben bzw. zurückgerechnet werden.

Die **permanente Inventur** erfolgt während des Haushaltsjahres. Die permanente Inventur erfordert eine mengenmäßige Bestandsfortschreibung zum Bilanzstichtag.

Bei der Stadt Schwelm ist als Inventursystem grundsätzlich die nachverlegte Stichtagsinventur anzuwenden. Die Durchführung der nachverlegten Stichtagsinventuren hat in der Zeit vom 01.01. bis 31.01. und die Zuleitung der Inventurunterlagen an die Inventurleitung bis zum 10.02. des dem Jahr der Schlussbilanz folgenden Jahres zu erfolgen. Im Bereich „Schulen“ ist aufgrund des Inventurumfangs als Inventursystem die vorverlegte Stichtagsinventur anzuwenden.

II.2.3 Personalplan

An der Durchführung von Inventuren sind Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen unterschiedlicher Organisationseinheiten beteiligt.

Die **Inventurleitung** obliegt der Leitung des Fachbereichs Finanzen. Eine Delegation innerhalb des Fachbereichs ist möglich. Die Inventurleitung berät die Fachbereiche bei den Inventuren. Sie trägt weiterhin dafür Sorge, dass die für die Inventur eingeteilten Mitarbeiter/innen vor Durchführung der Inventuraufnahme hinsichtlich der Detailaufgaben geschult werden.

Die **Aufnahmeleitung** innerhalb der Inventurgebiete wird der jeweiligen Fachbereichsleitung übertragen. Die Aufnahmeleitung ist für die ordnungsgemäße Durchführung der Inventur verantwortlich. Ihr obliegt die Koordination und die Überwachung der Inventur. Hierbei wird sie unterstützt von dem/ der jeweiligen Inventarverwalter/in.

Der/ die Inventarverwalter/in ist weiterhin zuständig für die Kontrolle der ordnungsgemäßen Verwendung des beweglichen Sachanlagevermögens.

Die **Aufnahmeteam**s einzelner, den Inventurgebieten zugeordneter Inventurbereiche werden von der jeweiligen Aufnahmeleitung bestimmt. Jedes Aufnahmeteam besteht aus mindestens 2 Personen und zwar einem Ansager und einem Aufschreiber (4-Augen-Prinzip). Die Zusammensetzung dieser Teams wird durch die Aufnahmeleitung in einem Personalplan festgehalten. Der/ die Inventarverwalter/in kann Mitglied des Aufnahmeteam sein.

II.3 Durchführung der Inventur

II.3.1 Inventurverfahren

Welches Inventurverfahren bei der Durchführung der Inventur zur Anwendung kommt, hängt im wesentlichen davon ab, ob es sich

- a) um regelmäßig zu erfassende Vermögensgegenstände (körperliche Inventur) oder
- b) um nicht regelmäßig zu erfassende bzw. um physisch nicht aufzunehmende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten (Buch- und Beleginventur)

handelt.

II.3.1.1 Körperliche Inventur

Die materiell vorhandenen Vermögensgegenstände sind jeweils einzeln in Augenschein zu nehmen und mengenmäßig zu erfassen. Der Wert bestimmt sich durch Anschaffungs- oder Herstellungskosten, Qualität, Zustand, Beschädigungen und Mängel, verminderte oder fehlende Verwertbarkeit. Bewertungsrelevante Feststellungen bei der Inventur sind in den Inventar-/Zähllisten unter Bemerkungen schriftlich festzuhalten.

Die Inventar-/ Zähllisten zur Erfassung der Inventurobjekte werden von der Inventurleitung auf Basis des Finanzverfahrens „mps^{nf}“ erzeugt und der Aufnahmeleitung zur Verfügung gestellt. (siehe Abb.2 Inventurprozess). Die Aufnahmeleitung händigt diese dem/der Inventarverwalter/ in zur Weiterleitung an die Aufnahmeteams aus. Der Empfang der aus- und zurückgegebenen Inventar-/ Zähllisten ist jeweils durch Unterschrift zu bestätigen.

Die Aufnahmeteams füllen die Inventar-/ Zähllisten während des Zählvorgangs dokumentenecht aus. Sind falsche Eintragungen gemacht worden, so sind diese durchzustreichen und lesbar zu korrigieren. Dabei ist zu beachten, dass der ursprüngliche Eintrag lesbar bleiben muss. Alle ausgegebenen Inventar-/ Zähllisten muss das Aufnahmeteam unterschrieben über den/ die Inventarverwalter/in an die Aufnahmeleitung zurückgeben.

Während der Inventur ist zu prüfen, ob sich die Vermögensgegenstände in einem einwandfreien Zustand befinden. Kann der einwandfreie Zustand nicht festgestellt werden, so ist dies in der Spalte „Bemerkungen“ in der Zählliste zu vermerken. Ebenfalls zu den Bemerkungen gehören Angaben bei Fremdeigentum.

Ergeben sich während der Inventur Bestandsveränderungen, muss die Aufnahmeleitung sicherstellen, dass diese Bestandsveränderungen mit entsprechender Erläuterung beim Zählvorgang Berücksichtigung finden. Hierbei sind die von der Inventurleitung zur Verfügung gestellten Vordrucke zu nutzen.

Eine körperliche Inventur ist jährlich durchzuführen (siehe § 28 Abs. 1 GemHVO NRW). Bei gebildeten Festwerten ist sie alle 3 Jahre vorzunehmen.

II.3.1.2 Buch- und Beleginventur

Bei der Buch- und Beleginventur werden Art, Menge und Wert der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten anhand der Buchführung ermittelt (vgl. § 29 Abs. 2 GemHVO NRW).

II.3.1.2.1 Buchinventur

Voraussetzung für die Durchführung einer derartigen Inventur ist die Führung von Anlagenachweisen für die betreffenden Vermögensgegenstände. In diesen Nachweisen müssen alle Zu- und Abgänge sowie die Abschreibungen ordnungsgemäß und zeitnah erfasst werden. Am Inventurstichtag kann der buchmäßige Endbestand anhand des Anlagenachweises ermittelt werden. Die Durchführung einer Buchinventur setzt das Einverständnis der Inventurleitung voraus.

II.3.1.2.2 Beleginventur

Für physisch nicht erfassbare Vermögensgegenstände ist die Beleginventur die einzige Aufnahmemöglichkeit. Zu diesem Vermögen gehören z.B. Softwarelizenzen, Bankguthaben und Forderungen. Die Beleginventur wird auch für die Erfassung der Verbindlichkeiten und der Rechnungsabgrenzungsposten angewandt. Für die Erfassung können hier zum einen Buchungsbelege (z.B. der Zahlungsabwicklung), zum anderen z.B. Verträge und Urkunden herangezogen werden.

II.3.1.3 Stichprobeninventur

Eine Stichprobeninventur, die auf anerkannten mathematisch-statistischen Verfahren beruhen muss, ist als Inventurvereinfachungsverfahren zulässig, wenn die Grundsätze der Richtigkeit und der Vollständigkeit eingehalten werden. Der Aussagewert muss daher demjenigen einer vollständigen Aufnahme gleichkommen. Der mit der Stichprobeninventur verbundene Vorbereitungsaufwand führt allerdings oft dazu, dass eine Rationalisierungswirkung nicht vorhanden und ein Einsatz deshalb nicht sinnvoll ist (vgl. § 29 Abs. 3 GemHVO NRW). Von der Anwendung dieses Inventurverfahrens ist daher abzu-
sehen.

Die Festlegung des konkret anzuwendenden Inventurverfahrens und der Zeitpunkt der jeweiligen Durchführung erfolgt im Rahmen von entwickelten Erfassungs- und Bewertungskonzepten bzw. Leitfäden.

II.3.2 Aufstellung des Inventars

Sobald alle Inventar-/ Zähllisten vollständig ausgefüllt vorliegen und von dem Inventarverwalter/ in geprüft sind (siehe Abb.2 Inventurprozess), sind sämtliche Inventurunterlagen der Inventurleitung über die Aufnahmeleitung zuzuleiten, die daraufhin die Inventurergebnisse in den mps-Modulen „Inventar“ und „Anlagenbuchhaltung“ entsprechend berücksichtigt und die Bilanzwerte ermittelt. Die Bewertung muss ausgehend von Anfangsbeständen durch notwendige Abschreibungen oder Zuschreibungen durchgeführt werden. Hierbei sind die Vorschriften des NKF zu beachten. Näheres ist den im Teil III „Bewertung“ enthaltenen Ausführungen zu entnehmen.

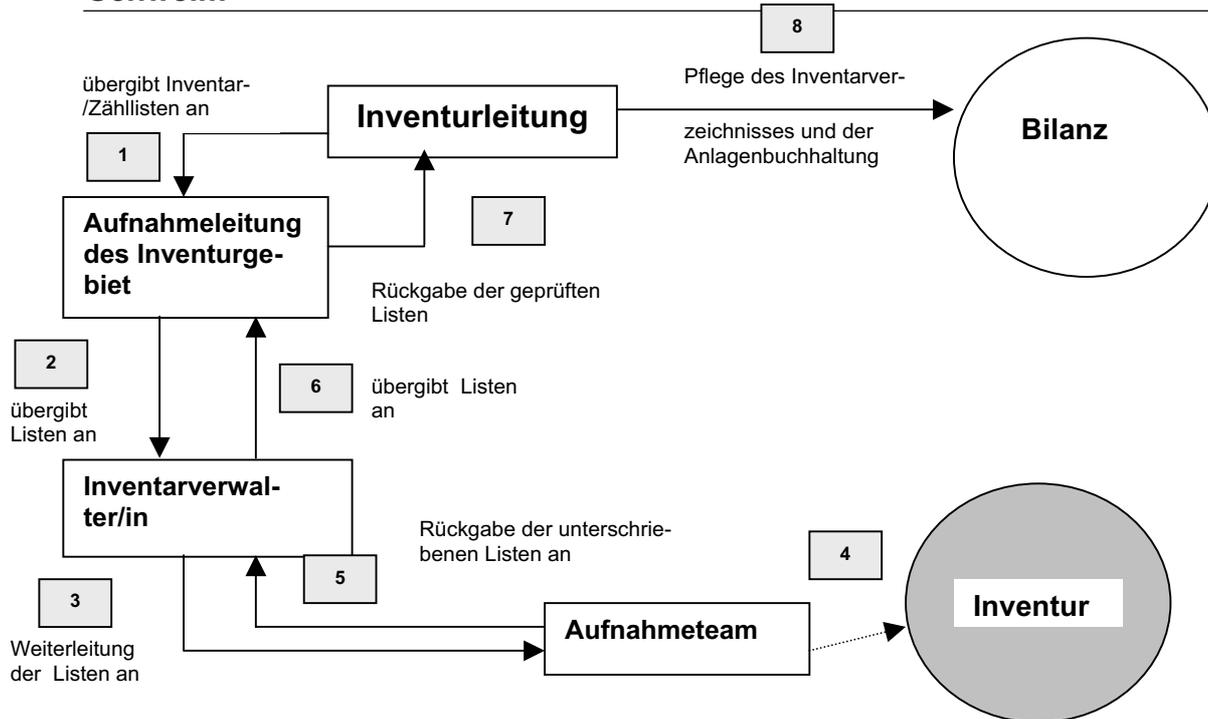


Abb.2: Inventurprozess

Teil III Bewertung

III.1 Grundsätze der Bewertung

Für die (Eröffnungs-)Bilanzierung ist es erforderlich, dass eine Wertfeststellung der erfassten Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten erfolgt. Diese Bewertung richtet sich nach den Vorschriften des NKF. Insbesondere sind die folgenden Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung für Kommunen (GoB-K) zu beachten.

- Vollständigkeit
- Grundsatz der Bilanzidentität, formelle Stetigkeit
- Grundsatz der Fortführung der Tätigkeit
- Grundsatz der Einzelbewertung
- Vorsichtsprinzip
- Periodisierungsprinzip
- Grundsatz der Stetigkeit der Bewertungsmethode.

Bei der Bewertung sind die folgenden Grundsätze ordnungsmäßiger Bilanzierung zu beachten:

III.1.1 Vollständigkeit

Der Grundsatz der Vollständigkeit verlangt eine mengenmäßige vollständige Erfassung aller Bestände und Erfolgskomponenten im Jahresabschluss (vgl. § 91 GO NRW und § 28 Abs. 1 GemHVO NRW). Dies betrifft die Darstellung des Vermögens auf der Aktivseite der Bilanz. Ein bewusstes Fortlassen von Gütern ohne rechtliche Grundlage (rechtliche Grundlage wäre z.B. das Vorhandensein von Bilanzierungswahlrechten) würde ebenso einen Bilanzierungsverstoß darstellen wie das Einfügen fiktiver Vermögenspositionen. Der Grundsatz der Vollständigkeit fordert, dass vollständig abgeschrie-

Richtlinie „Erfassung und Bewertung des Vermögens und der Schulden der Stadt Schwelm“

bene, aber noch genutzte Wirtschaftsgüter weiterhin in dem Inventarverzeichnis mit einem Erinnerungswert nachgewiesen werden.

Im weiteren Sinne beinhaltet der Grundsatz der Vollständigkeit auch die Forderung nach vollständiger Berücksichtigung aller bewertungsrelevanten Informationen bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses.

III.1.2 Grundsatz der Bilanzidentität, formelle Stetigkeit

Der Grundsatz der Bilanzidentität verlangt, dass die Positionen der Schlussbilanz einer Rechnungsperiode und der Eröffnungsbilanz der Folgeperiode wert- und mengenmäßig übereinstimmen (vgl. § 32 Abs. 1 Ziffer 1 GemHVO NRW).

III.1.3 Grundsatz der Fortführung der Tätigkeit

Bei der Bewertung ist im Grundsatz davon auszugehen, dass die Verwaltungstätigkeit fortgeführt wird. Nur wenn dem Tatsachen oder Rechtsvorschriften entgegenstehen, darf eine Abweichung erfolgen. Bei einer unterstellten Stilllegung bzw. Nichterweiterung spezieller Vermögensgegenstände müssten diesen erheblich niedrigere Werte zugemessen werden. Dieser Grundsatz soll manipulative Abweichungen bei der Bewertung verhindern (vgl. § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB). Der Grundsatz der Fortführung der Tätigkeit ist aus Sicht der Kommunalverwaltung selbstverständlich, da die kommunale Selbstverwaltung und damit der Fortbestand der Kommunalverwaltung verfassungsmäßig garantiert ist.

III.1.4 Grundsatz der Einzelbewertung

Dieser Grundsatz beinhaltet die Verpflichtung, den Wert der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden zu ermitteln. Hierbei sind mit höchstmöglicher Genauigkeit die unmittelbar zuzurechnenden Wertgrößen zur Grundlage der Bewertung zu machen. (vgl. § 91 GO NRW sowie § 28 Abs. 1 GemHVO NRW)

Es bestehen einige Sachverhalte, die es erforderlich machen, diesen Grundsatz zu durchbrechen und nach Absprache mit der Inventurleitung eines der genannten Bewertungsvereinfachungsverfahren anzuwenden (vgl. §§ 34 und 56 GemHVO NRW).

Festwertverfahren

Die Bildung von Festwerten ist für den Bereich des Sachanlagevermögens sowie für den Bereich der Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe und der Waren möglich. Bei der Festbewertung handelt es sich um eine periodische Erleichterung der Verpflichtung zur jährlichen Bestandsaufnahme. Für die erstmalige Bildung eines Festwertes ist eine körperliche Inventur durchzuführen. Danach ist die körperliche Aufnahme nicht für den Schluss eines jeden Haushaltsjahres/Rechnungsjahres erforderlich, sondern kann in zeitlich vorgegebenen Abständen (spätestens nach 3 Jahren) durchgeführt werden. Da bei der Bildung von Festwerten davon ausgegangen wird, dass Verbrauch, Abgänge und Abschreibungen der in den Festwert einbezogenen Vermögensgegenstände bis zum Bilanzstichtag durch Zugänge ausgeglichen werden, können die Vermögensgegenstände mit gleichbleibendem Wert und gleichbleibender Menge nachgewiesen werden.

Festwerte sind zu bilden für:

Richtlinie „Erfassung und Bewertung des Vermögens und der Schulden der Stadt Schwelm“

- den Forst,
- den Medienbestand „Bücherei“,
- die Fahrzeugausstattungen im Bereich „Feuerwehr/ Rettungsdienst“ und
- die Ausstattungen „Atemschutz“ und „Dienst- und Schutzkleidung“ im Bereich „Feuerwehr/ Rettungsdienst“.

Gruppenbewertung

Die Gruppenbewertung kann angewandt werden auf gleichartige Vermögensgegenstände des Vorratsvermögens (Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, Waren). Darüber hinaus ist eine Gruppenbewertung für den Bereich des beweglichen Anlagevermögens, Umlaufvermögens sowie der Verbindlichkeiten möglich, wenn eine Gleichartigkeit oder eine annähernde Gleichwertigkeit vorliegt (vgl. § 34 Abs. 1 Satz 1 GemHVO NRW). Die Gruppenbewertung stellt eine Vereinfachung bei der Bewertung dar. Die zusammengefassten Gruppen dürfen mit dem gewogenen Durchschnitt angesetzt werden. Die gruppenweise Zusammenfassung ist auch im Inventar und damit bereits bei der Inventur möglich. Die Bestandsaufnahme erfolgt nach den allgemeinen Regeln dieser Richtlinie.

Anzuwenden ist die Gruppenbewertung u.a. im Bereich der Hardwareausstattung und der Ausstattung in städtischen Einrichtungen.

Verbrauchsfolgeverfahren

Die Anwendung der sog. Verbrauchsfolgeverfahren „**FIFO**“ (first in- first out)-, „**HIFO**“ (highest in - first out)- und „**LIFO**“ (last in - first out“) –Verfahren ist nach den NKF-Vorschriften **nicht** zulässig.

III.1.5 Vorsichtsprinzip

Die Interessen der Gläubiger, der Bürgerinnen und Bürger und der Geschäftspartner sollen bei der Darstellung der Vermögenssituation besonders berücksichtigt werden. Eine vorsichtige Darstellung der Finanzsituation verhindert eine Überforderung der kommunalen Leistungsfähigkeit. Die vorsichtige Darstellung der Finanzsituation bedeutet, dass Vermögensgegenstände eher zu niedrig als zu hoch und Verbindlichkeiten eher zu hoch als zu niedrig anzusetzen sind. Bis zum Abschlussstichtag sind alle entstandenen bzw. drohenden Risiken und Verluste zu berücksichtigen. Die Vorgabe der angemessenen Berücksichtigung von Risiken und Verlusten erfüllt auch den Zweck, eine nicht gerechtfertigte Belastung zukünftiger Generationen zu vermeiden. (vgl. § 91 Abs. 2 GO NRW und § 32 Abs. 1 Ziffer 3 GemHVO NRW)

Ausdruck des Vorsichtsprinzips sind u.a. das Realisations- und Imparitätsprinzip:

III.1.5.1 Realisationsprinzip

Dieses Prinzip besagt, dass Gewinne nicht schon dann in Ansatz gebracht werden dürfen, wenn ihr Eintritt vorhersehbar ist, sondern erst nach ihrer Realisierung. So dürfen z.B. Forderungen erst nach Versand eines Steuerbescheides (bei Vorauszahlungsbescheiden zum Zeitpunkt der Fälligkeit) in Ansatz gebracht werden.

III.1.5.2 Imparitätsprinzip

Im Gegensatz zum Realisationsprinzip sind aus Vorsichtsgründen vorhersehbare Risiken und Verluste bereits vor der Realisierung zu berücksichtigen. Dies gilt auch, wenn die Umstände erst zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind.

Nähere Regelungen sind dem Leitfaden für die Ausübung von Ermessensspielräumen bei der Bewertung von Aktiva und Passiva unter Berücksichtigung des Vorsichtsprinzips zu entnehmen (Anlage 5 der Richtlinie).

III.1.6 Periodisierungsprinzip

Das Periodisierungsprinzip besagt, dass Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres (Haushaltsjahres) unabhängig von den Zahlungszeitpunkten zu berücksichtigen sind (vgl. §§ 32 Abs. 1 Ziffer 4 und 32 GemHVO NRW). Diese wesentliche Abweichung von dem im kameralen Haushaltsrecht gültigen Kassenwirksamkeitsprinzip trägt hauptsächlich zur Ermittlung des periodenbezogenen Ressourcenverbrauchs und -aufkommens bei.

III.1.7 Grundsatz der Stetigkeit der Bewertungsmethode

Die einmal angewandte Bewertungsmethode soll beibehalten werden (vgl. § 32 Abs. 1 Ziffer 5 GemHVO NRW). Der Grundsatz der Stetigkeit dient der Objektivierung des Jahresabschlusses und der Periodengerechtigkeit der Erfolgsermittlung. Als Bestandteil des kommunalen Jahresabschlusses sind im Anhang die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden anzugeben sowie Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zusätzlich zu begründen. (vgl. § 44 Abs. 1 und 2 Ziffer 2 und § 51 Abs. 2 GemHVO NRW)

III.2 Wertansätze

III.2.1 Eröffnungsbilanzen

Gem. § 54 Abs. 1 GemHVO NRW ist die Ermittlung der Wertansätze für die Eröffnungsbilanz auf der Grundlage von vorsichtig geschätzten Zeitwerten durch geeignete Verfahren vorzunehmen. Nähere Regelungen enthalten

- a) das Konzept für die Erfassung und Bewertung der unbebauten Grundstücke und des Grund und Bodens des Infrastrukturvermögens (Anlage 6 der Richtlinie)
- b) das Erfassungs- und Bewertungskonzept „Erfassung und Bewertung des Immobilienvermögens“ (Anlage 7 der Richtlinie) und
- c) der Leitfaden „Erfassung und Bewertung des beweglichen Sachanlagevermögen“ (Anlage 8 der Richtlinie)

III.2.2 Schlussbilanzen

Gem. § 91 Abs. 1 GO NRW sind die Vermögensgegenstände höchstens mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten (vgl. § 33 Abs. 2 und 3 GemHVO NRW), vermindert um etwaige Abschreibungen, anzusetzen (=Restwert).

Richtlinie „Erfassung und Bewertung des Vermögens und der Schulden der Stadt Schwelm“

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.

Herstellungskosten sind die Aufwendungen, die durch den Verbrauch von Gütern und die Inanspruchnahme von Diensten für die Herstellung eines Vermögensgegenstandes, seine Erweiterung oder für eine über seinen Zustand hinausgehende **wesentliche** Verbesserung entstehen. Dazu gehören die Materialeinzelkosten, die Fertigungseinzelkosten und die Sonderkosten der Fertigung. Die Fertigungs- und Materialgemeinkosten können einbezogen werden.

Nähere Regelungen sind dem Leitfaden „Aktivierung und Abgrenzung bei Anschaffungs- und Herstellungskosten inkl. Bildung von Instandhaltungsrückstellungen“ (Anlage 9 der Richtlinie) zu entnehmen.

Forderungen und Verbindlichkeiten sind unter Beachtung des Vorsichtsprinzips grundsätzlich mit ihrem Nominalwert auszuweisen. Regelungen zur Berücksichtigung evtl. Forderungsausfälle sind dem Leitfaden „Erfassung und Bewertung von Forderungen des Umlaufvermögens“ (Anlage 10 der Richtlinie) zu entnehmen.

Teil IV Gesamtnutzungsdauer

Die bei der Stadt Schwelm für den jeweiligen Vermögensgegenstand maßgebliche Gesamtnutzungsdauer ist der Tabelle „Anzuwendende Nutzungsdauern im NKF“ (Anlage 11) zu entnehmen. Diese Tabelle ist gem. § 35 Abs. 3 GemHVO unter Berücksichtigung der vom Innenministerium bekannt gegebene „NKF-Rahmentabelle der Gesamtnutzungsdauer für kommunale Vermögensgegenstände“ und der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse aufgestellt worden.

Teil V Einsatz von Software

Die Erfassung und Bewertung des Vermögens, der Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten erfolgt EDV-gestützt durch das im Einsatz befindliche Finanzverfahren „mps^{NF}“. Für die Instrumente der Musikschule und die Kunst- und Kulturgegenstände des Museums werden zur Unterstützung der Inventarverwaltung die dortigen Fachverfahren genutzt. Weiterhin werden im Bereich des Immobilienvermögens die GIS-Fachsachen „GC LIS“ und „GC SIB“ eingesetzt.

Teil VI Aufbewahrung der Unterlagen

Die Aufbewahrungsfrist für alle in Ausführung dieser Richtlinie erforderlichen Unterlagen, die die Erfassung und Bewertung des Vermögens und der Verbindlichkeiten dokumentieren, beträgt 6 Jahre (vgl. § 58 Abs. 2 GemHVO NRW).

Teil VII Prüfung der Inventuren

Die Prüfung der Inventuren erfolgt im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Rechnungsprüfungsausschuss, der sich des Rechnungsprüfungsamtes bedient. Entsprechend gilt dies auch im Hinblick auf die zu erstellende Eröffnungsbilanz.

Teil VIII Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt rückwirkend zum 01.01.2008 in Kraft.

Schwelm, den 14.11.2008

Der Bürgermeister

gez. Dr. Steinrücke

Anlagen

Folgende Anlagen sind der Richtlinie beigefügt:

- **Anlage 1: Bilanzstruktur**
- **Anlage 2: Leitfaden „Passivierung von Sonderposten“**
- **Anlage 3: Inventurrahmenplan**
- **Anlage 4: Übersicht „Sachplan“**
- **Anlage 5: „Leitfaden für die Ausübung von Ermessensspielräumen bei der Bewertung von Aktiva und Passiva unter Berücksichtigung des Vorsichtsprinzips“**
- **Anlage 6: „Konzept für die Erfassung und Bewertung der unbebauten Grundstücke und des Grund und Bodens des Infrastrukturvermögens“**
- **Anlage 7: Erfassungs- und Bewertungskonzept „NKF- Erfassung und Bewertung des Immobilienvermögens“**
- **Anlage 8: Leitfaden „Erfassung und Bewertung des beweglichen Sachanlagevermögens“**
- **Anlage 9: Leitfaden „Aktivierung und Abgrenzung bei Anschaffungs- und Herstellungskosten inkl. Bildung von Instandhaltungsrückstellungen“**
- **Anlage 10: „Erfassung und Bewertung von Forderungen des Umlaufvermögens“**
- **Anlage 11: „Anzuwendende Nutzungsdauern im NKF“**

Aktiva

1. Anlagevermögen

1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände

1.2 Sachanlagen

- 1.2.1 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
 - 1.2.1.1 Grünflächen
 - 1.2.1.2 Ackerland
 - 1.2.1.3 Wald, Forsten
 - 1.2.1.4 Sonstige unbebaute Grundstücke
- 1.2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
 - 1.2.2.1 Kinder- und Jugendeinrichtungen
 - 1.2.2.2 Schulen
 - 1.2.2.3 Wohnbauten
 - 1.2.2.4 Verwaltungsgebäude
 - 1.2.2.5 Feuerwehr
 - 1.2.2.6 Frei- und Hallenbad sowie Sportheime
 - 1.2.2.7 Sonstige Dienst-, Geschäfts- und Betriebsgebäude
- 1.2.3 Infrastrukturvermögen
 - 1.2.3.1 Grund und Boden des Infrastrukturvermögens
 - 1.2.3.2 Bauliche Anlagen des Infrastrukturvermögens
 - 1.2.3.2.1 Brücken und Tunnel
 - 1.2.3.2.2 Gleisanlagen mit Streckenausrüstung und Sicherheitsanlagen
 - 1.2.3.2.3 Entwässerungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen
 - 1.2.3.2.4 Straßennetz mit Wegen, Plätzen und Verkehrslenkungsanlagen
 - 1.2.3.2.5 Sonstige Bauten des Infrastrukturvermögens
- 1.2.4 Bauten auf fremdem Grund und Boden
- 1.2.5 Kunstgegenstände und Kulturdenkmäler
- 1.2.6 Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge
- 1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung
- 1.2.8 Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau

1.3 Finanzanlagen

- 1.3.1 Anteile an verbundenen Unternehmen
- 1.3.2 Beteiligungen
- 1.3.3 Sondervermögen
- 1.3.4 Wertpapiere des Anlagevermögens
- 1.3.5 Ausleihungen
 - 1.3.5.1 an verbundene Unternehmen
 - 1.3.5.2 an Beteiligungen
 - 1.3.5.3 an Sondervermögen
 - 1.3.5.4 Sonstige Ausleihungen

2. Umlaufvermögen

2.1 Vorräte

- 2.1.1 Roh- Hilfs- und Betriebsstoffe, Waren
- 2.1.2 Geleistete Anzahlungen

2.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

- 2.2.1 Öffentlich-rechtliche Forderungen und Forderungen aus Transferleistungen
 - 2.2.1.1 Gebühren
 - 2.2.1.2 Beiträge
 - 2.2.1.3 Steuern
 - 2.2.1.4 Forderungen aus Transferleistungen
 - 2.2.1.5 Sonstige öffentlich-rechtliche Forderungen
- 2.2.2 Privatrechtliche Forderungen
 - 2.2.2.1 gegenüber dem privaten Bereich
 - 2.2.2.2 gegenüber dem öffentlichen Bereich
 - 2.2.2.3 gegen verbundene Unternehmen
 - 2.2.2.4 gegen Beteiligungen
 - 2.2.2.5 gegen Sondervermögen
- 2.2.3 Sonstige Vermögensgegenstände

2.3 Wertpapiere des Umlaufvermögens

2.4 Liquide Mittel

3. Aktive Rechnungsabgrenzung

4. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag

Passiva

1. Eigenkapital

- 1.1 Allgemeine Rücklage
- 1.2 Sonderrücklagen
- 1.3 Ausgleichsrücklage
- 1.4 Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag

2. Sonderposten

- 2.1 für Zuwendungen
- 2.2 für Beiträge
- 2.3 für den Gebührenaussgleich
- 2.4 Sonstige Sonderposten

3. Rückstellungen

- 3.1 Pensionsrückstellungen
- 3.2 Rückstellungen für Deponien und Altlasten
- 3.3 Instandhaltungsrückstellungen
- 3.4 Sonstige Rückstellungen nach § 36 Abs. 4 und 5

4. Verbindlichkeiten

- 4.1 Anleihen
- 4.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen
 - 4.2.1 von verbundenen Unternehmen
 - 4.2.2 von Beteiligungen
 - 4.2.3 von Sondervermögen
 - 4.2.4 vom öffentlichen Bereich
 - 4.2.5 vom privaten Kreditmarkt
- 4.3 Verbindlichkeiten aus Krediten zur Liquiditätssicherung
- 4.4 Verbindlichkeiten aus Vorgängen, die Kreditaufnahmen wirtschaftlich gleichkommen
- 4.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- 4.6 Verbindlichkeiten aus Transferleistungen
- 4.7 Sonstige Verbindlichkeiten

5. Passive Rechnungsabgrenzung

Leitfaden „Passivierung von Sonderposten“

Gem. § 43 Abs. 5 Satz 1 GemHVO NRW sind erhaltenen Zuwendungen und Beiträge für Investitionen, die im Rahmen einer Zweckbindung bewilligt und gezahlt werden, als Sonderposten auf der Passivseite anzusetzen. Zur Anwendung kommt die genannte Rechtsgrundlage gem. § 54 Abs. 1 Satz 2 GemHVO unter Beachtung der §§ 55 und 56 GemHVO NRW auch im Rahmen der Eröffnungsbilanzierung.

Zuwendungen sind Finanzhilfen, die eine Kommune zur Erfüllung ihrer Aufgaben zur Verfügung gestellt bekommt. Zuwendungen unterteilen sich je nach Auftraggeber in Zuweisungen (von öffentlich-rechtlichen Auftraggebern) und Zuschüsse (= von Privatpersonen oder privatrechtlich organisierten Unternehmen).

Beiträge sind Geldleistungen, die dem Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung und Erweiterung öffentlicher Einrichtungen und Anlagen, ohne die lfd. Unterhaltung und Instandsetzung, dienen. Sie werden von den Grundstückseigentümern als Gegenleistung dafür erhoben, dass ihnen durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme der Einrichtungen und Anlagen wirtschaftliche Vorteile geboten werden.

Als Sonderposten sind anzusetzen:

- Zuweisungen von Bund, Land, Gemeinden, Gemeindeverbänden, Zweckverbänden und vom sonstigen öffentlichen Bereich (einschließlich der allgemeinen Investitions- pauschale, investive Schlüsselzuweisungen, der Schulpauschale, der Sportpauschale und der Feuerschutzpauschale)
- Zuschüsse von verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Sondervermögen, sonstigen öffentlichen Sonderrechnungen, privaten Unternehmen und von übrigen Bereichen
- Erschließungsbeiträge (Beiträge nach BauGB)
- KAG-Beiträge
- Überschüsse im Bereich der kostenrechnenden Einrichtungen (Gebührenaussgleich)
- Sonstige Sonderposten (Spenden, Stellplatzablösungen etc.)

Nicht anzusetzen sind Zuwendungen für laufende Verwaltungstätigkeiten, wie z.B. allgemeine Schlüsselzuweisungen.

Grundsätzliche Vorgaben:

- Als Grundlagen für die Ermittlung der Sonderposten werden die
 - Jahresrechnungen der Haushaltsjahre 1974 bis 2007,
 - Zuwendungs- bzw. Beitragsvorgänge und
 - die im Rahmen der erstmaligen Bewertung ermittelten vorsichtig geschätzten Zeitwerte

genutzt.

Anlage 2 der Richtlinie

- Die Ermittlung der Sonderposten im Rahmen der Eröffnungsbilanzierung hat auf Zeitwertbasis zu erfolgen. Hierzu ist der vom-Hundert-Anteil der erhaltenen investiven Zuwendung bzw. des Beitrages, gemessen an den historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, festzustellen und mit dem vorsichtig geschätzten Zeitwert des betreffenden Vermögensgegenstandes zu multiplizieren.
- Pauschale Investitionszuweisungen sind konkreten Vermögensgegenständen zuzuordnen.
- Hinsichtlich der Förderung gleichartiger Vermögensgegenstände sind unter analoger Anwendung des § 56 Abs. 1 GemHVO NRW Förderanteile aus dem Verhältnis der summierten historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten und Förderungen der betreffenden Vermögensgegenstände anhand der Jahresrechnungen der Haushaltsjahre 1974 bis 2007 zu ermitteln und auf den Wert des jeweiligen Vermögensgegenstandes anzuwenden.
- Die Zweckbindungsdauer ist nicht maßgebend.
- Die ertragswirksame Auflösung des Sonderpostens erfolgt über die Nutzungsdauer des betreffenden Vermögensgegenstandes.
- Auch bei nicht abschreibbaren Anlagegütern, wie z.B. Grund und Boden, sind im Zuwendungsfall Sonderposten zu bilden. Zu beachten ist, dass diese Sonderposten nicht ertragswirksam aufzulösen sind.
- Entsprechendes gilt bei gebildeten Festwerten.
- Bei geleisteten Zuwendungen für noch nicht aktivierte Vermögensgegenstände ist diese Zuwendung nicht als Sonderposten, sondern als erhaltene Anzahlungen zu passivieren.

Neben den grundsätzlichen Vorgaben sind in den Bereichen „Infrastrukturvermögen“, „Bebaute Grundstücke“ und „Unbebaute Grundstücke“ folgende Vorgaben zu beachten:

1. Vorgaben für die Passivierung von Sonderposten im Bereich „Infrastrukturvermögen“:

- Als Grundlage für die Ermittlung sind sämtliche Straßenakten des Fachbereiches „Bürgerservice, Ordnung, Recht“, Zuwendungsvorgänge und die von der Fa. Bockermann Fritze erstellte Straßendatenbank zu nutzen.
- Durch die Auswertung der jeweiligen Straßenakte ist festzustellen, ob
 - a) es sich um eine sog. Unternehmerstraße handelt,

Anlage 2 der Richtlinie

b) für die Straße ausschließlich Zuwendungen, Erschließungs- oder KAG-Beiträge erhoben worden sind

bzw.

c) für die Straße sowohl Zuwendungen als auch Erschließungs- und/ oder KAG-Beiträge erhoben worden sind.

- Als Ergebnis der Aktenauswertung sind neben der Klassifizierung der Straßen (siehe Ziffer 2 a) bis c)) folgende Informationen je Straße zusammenzustellen:
 - a) Art der Abrechnungsmaßnahme (wie z.B. Abrechnung von Teileinrichtungen)
 - b) Historische Herstellungskosten
 - c) Historische Einnahmen
 - d) prozentualer Anteil der Einnahmen an den Herstellungskosten
 - e) Zuordnung zu den in der Straßenbank enthaltenen Straßenabschnitten
- Sollten für eine Straße sowohl Erschließungs- als auch KAG-Beiträge bzw. erhoben bzw. Zuwendungen bewilligt worden sein, sind die jeweiligen Informationen über Herstellungskosten und Einnahmen einzeln darzustellen.
- Soweit eindeutig zuzuordnen, ist die Höhe des jeweils zu passivierenden Sonderpostens durch Anwendung des historischen Förderanteils auf den Zeitwert des betreffenden Vermögensgegenstandes zu ermitteln.
- Sollte eine Abrechnungsmaßnahme nur einen Teil des gebildeten Straßenabschnittes betreffen, ist der gesamte Abschnitt der jeweiligen Kategorie zuzuordnen, falls nicht eine konkrete flächenmäßige Einschränkung möglich ist.
- Bei sog. Unternehmerstraßen ist die vertraglich vereinbarte Fremdfinanzierungsquote zur Berechnung des Sonderpostens anzuwenden.
- In den Fällen, in denen nur Teileinrichtungen eines Straßenabschnittes gefördert bzw. beitragsmäßig abgerechnet wurden, ist die Ermittlung des Sonderpostens unter Berücksichtigung der bisherigen Abnutzung durch Indizierung der historischen Einnahmen auf Basis des Baupreisindexes „Straßenbau“, Basis 2000 = 100, vorzunehmen.
- Wenn eine Zuwendung eine Förderung mehrerer Vermögensgegenstände beinhaltet, ist sie den Vermögensgegenständen zu gleichen Teilen zuzuordnen, falls eine konkrete Zuordnung nicht möglich ist.
- Als Höchstgrenze zu passivierenden Sonderposten gilt der Zeitwert des betreffenden Vermögensgegenstandes.

2. Vorgaben für die Passivierung von Sonderposten im Bereich „Bebaute Grundstücke“:

- Für die bebauten Grundstücke „Feuerwehr August-Bendler-Straße“ und „Haus Martfeld“ ist auf der Grundlage der Zuwendungsvorgänge der jeweilige Förderanteil aus dem Verhältnis der historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten und der historischen Förderung zu ermitteln und die Höhe des zu passivierenden Sonderpostens durch Anwendung dieses Förderanteils auf den Wert des betreffenden Gebäudes zu errechnen.
- Im Bereich „Offene Ganztagsgrundschulen“ ist der jeweilige Förderanteil auf der Grundlage vorliegender Zuwendungsbescheide aus dem Verhältnis der summierten historischen Anschaffungs-/ Herstellungskosten und Förderungen der betreffenden Einrichtungen zu ermitteln. Die Höhe des zu passivierenden Sonderpostens ist durch Anwendung des Förderanteils auf den Wert des durch die betreffende offene Ganztagsgrundschule genutzten Gebäudes bzw. Gebäudeteils unter Berücksichtigung von Flächenanteilen zu errechnen.
- Hinsichtlich der Förderung der übrigen bebauten Grundstücke sind unter analoger Anwendung des § 56 Abs. 1 GemHVO NRW aufgrund vorliegender Gleichartigkeit Förderanteile aus dem Verhältnis der summierten historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten und Förderungen der betreffenden Vermögensgegenstände anhand der Jahresrechnungen der Haushaltsjahre 1974 bis 2007 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Gebäudenutzungen zu ermitteln und auf den Wert der jeweiligen baulichen Anlage anzuwenden. Eine Anwendung von Förderanteilen auf Bodenwerte ist nur vorzunehmen, wenn die jeweilige Zuwendung die Beschaffung und Sanierung des Grundstücks beinhaltet.

3. Vorgaben für die Passivierung von Sonderposten im Bereich „Unbebaute Grundstücke“:

- Durch Auswertung sämtlicher Zuwendungsvorgänge im Bereich „Unbebaute Grundstücke“ sind einzelfallbezogen historische Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten sowie Förderungen und der sich aus dem Verhältnis der Summe der Zuwendungen zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten ergebende historische Förderanteil zu ermitteln.
- Soweit eindeutig zuzuordnen, ist die Höhe des jeweils zu passivierenden Sonderpostens durch Anwendung des historischen Förderanteils auf den Zeitwert des betreffenden Vermögensgegenstandes zu ermitteln.

Inventurrahmenplan

I) Sachplan

Inventurgebiet:	
Inventurbereich:	
Inventurfelder:	➤
	➤

II) Zeitplan

1. Vorbereitung der Inventur am:

2. Durchführung der Inventur

Inventurfeld	Beginn	Ende

3. Prüfung der Zähllisten am:

4. Zuleitung der Inventurunterlagen an FB 3 am

III) Personalplan

1. Vorbereitung der Inventur

Aufnahmeleitung:

2. Durchführung der Inventur

Inventurfeld	Ansager	Aufschreiber

3. Prüfung der Zähllisten

Aufnahmeleitung:

4. Zuleitung der Inventurunterlagen an FB 3

Aufnahmeleitung:

Aufgestellt durch _____ **am** _____
Unterschrift Aufnahmeleitung

Anlage 4 zur Richtlinie: Übersicht "Sachplan"

Inventurfeld (=Bilanzposition)	Inventurgebiet	Inventurbereich	Zuständigkeit	
Immaterielle Vermögensgegenstände -Softwarelizenzen-	FB 1	FB 1 ADV	FB 1	
Unbebaute Grundstücke inkl. grundstücksgleiche Rechte	FB 6		FB 6	
Bebaute Grundstücke inkl. grundstücksgleiche Rechte	GM		GM	
Grund und Boden des Infrastrukturvermögens	FB 6		FB 6	
Bauliche Anlagen des Infrastrukturvermögens	FB 6		FB 6	
Maschinen und technische Anlagen	FB 2	Hallen- und Freibad	GM	
	FB 6	Feuerwehr Rettungsdienst	FB 6 Feuerwehr	
Fahrzeuge (inkl. Ausstattung)	FB 6	Feuerwehr Rettungsdienst	FB 6 Feuerwehr	
	FB 1	Zentrale Dienste	FB 1	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	FB 1	FB 1 G I GB IPS	FB 1	
	FB 3	FB 3 G II Amt 14	FB 3	
	FB 2	Grundschule Engelbertstraße Grundschule Möllenkotten Grundschule Nordstadt Hattinger Straße Grundschule Nordstadt Lindenbergsstraße Grundschule Westfalendamm Kath. Grundschule Südstraße Hauptschule Ost Hauptschule West Dietrich-Bonhoeffer-Realschule Märkisches Gymnasium Pestalozzischule Musikschule (inkl. Instrumente) Bücherei Haus Martfeld (inkl. Kunst- u. Kulturgegenstände) Hallen- und Freibad FB 2 allgemein	FB 2	
	FB 4	Jugendzentrum Kindertagesstätte Mühlenweg Kindertagesstätte Märkische Straße Kinderhort FB 4 allgemein	FB 4	
	FB 5	FB 5	FB 5	
	FB 6	Feuerwehr Rettungsdienst FB 6 allgemein	FB 6 Feuerwehr FB 6	
	PR	PR		
	Ausnahme: EDV-Ausstattung	alle		FB 1
	Finanzanlagen	FB 3		FB 3
	Vorräte	FB 1		FB 1
Forderungen, Verbindlichkeiten, liquide Mittel	FB 3		FB 3	

**„Leitfaden
für die Ausübung von Ermessensspielräumen
bei der Bewertung von Aktiva und Passiva
unter Berücksichtigung des Vorsichtsprinzips“**

Der Grundsatz der Vorsicht besagt allgemein, dass alle wertbeeinflussenden Chancen und Risiken beim Wertansatz kritisch zu würdigen sind. Hierdurch wird dem Bilanzierenden ein Ermessensspielraum eingeräumt. Zu beachten ist aber, dass eine Objektivierung der Wertansätze durch die Begrenzung des Ermessensspielraum auf eine Wertober- und Wertuntergrenze erreicht wird, die ein sachkundiger Dritter unter angemessener Beachtung der Chancen und Risiken als nicht willkürlich empfindet. Innerhalb des Bewertungsrahmens sollen für die Bewertung von Vermögen (Aktiva) Beträge gewählt werden, die möglichst nah an der unteren Wertgrenze liegen. Für die Bewertung von Schulden, Rückstellungen usw. (Passiva) sollen Beträge gewählt werden, die möglichst nah an der oberen Wertgrenze liegen.¹⁾

Bei der Beurteilung vorliegender Sachverhalte sind insbesondere folgende, aus dem Vorsichtsprinzip abzuleitende Bilanzierungsgrundsätze zu beachten:

- a) Realisationsprinzip
- b) Imparitätsprinzip und Wertaufhellungsprinzip

Zu a) Realisationsprinzip

Das Realisationsprinzip besagt, dass Gewinne nur dann ausgewiesen werden dürfen, wenn sie **am Abschlusstichtag tatsächlich realisiert** sind. Konkret bedeutet dies, dass Vermögensgegenstände höchstens mit ihrem Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen, bilanziert werden dürfen. Als Realisationszeitpunkt gilt im Regelfall der Zeitpunkt der Leistungserbringung, d.h. die Lieferung der Sachleistung einschließlich Übergang der wirtschaftlichen Verfügungsmacht oder der Abschluss einer Dienstleistung.

Entsprechendes gilt auch bei der Ermittlung der vorsichtig geschätzten Zeitwerte für die Eröffnungsbilanz.

Erwartete, dem Bilanzwert mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit übersteigende Verkaufserlöse im Rahmen von geplanten Vermögensveräußerungen sind aufgrund der fehlenden tatsächlichen Realisation des Gewinns zum Stichtag **nicht bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.**

Nicht zu berücksichtigende Sachverhalte (Beispiele):

- Umwandlung von z.B. Waldflächen nach dem Stichtag in Bauland und geplanter Verkauf der Grundstücksflächen
- Verkauf von Grundstücken, die zum Stichtag als Grünfläche genutzt werden, zu Bauzwecken

¹⁾ Beck'scher Bilanzkommentar § 252 Anmerkungen 32 f

Zu b) Imparitätsprinzip und Wertaufhellungsprinzip

Während Gewinne nur ausgewiesen werden dürfen, wenn sie am Abschlussstichtag realisiert sind, müssen auch **ohne Realisation** alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Stichtag entstanden sind, berücksichtigt werden (Imparitätsprinzip), auch wenn sie erst zwischen dem Abschlussstichtag und dem Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind (Wertaufhellungsprinzip).

Hierbei ist zu beachten, dass die Aufstellung des Jahresabschlusses ein Prozess ist, der sich häufig über Wochen oder Monate verteilt. Daher ist als Tag der Aufstellung grundsätzlich derjenige Tag anzusehen, an dem die Erstellung des Jahresabschlusses (innerhalb von drei Monaten nach Ablauf des Haushaltsjahres) abgeschlossen wird. Sofern es sich um Verluste von wesentlicher Bedeutung für den Jahresabschluss handelt, ist – in Anlehnung an die in erheblichen Teilen des handelsrechtlichen Schrifttums vertretene Auffassung- auch eine über diesen Zeitpunkt hinausgehende Berücksichtigung, maximal bis zur Feststellung des Jahresabschlusses durch den Rat (bis spätestens 31.12. des auf das Haushaltsjahr folgenden Jahres), möglich. ²⁾

Entsprechendes gilt auch bei der Ermittlung der vorsichtig geschätzten Zeitwerte für die Eröffnungsbilanz.

Maßgebend ist, dass sie aber bereits vor dem Stichtag entstanden sind. Zu unterscheiden sind daher wertaufhellende und wertbeeinflussende Tatsachen.

- **Wertaufhellende Tatsachen = Ereignisse, die vor dem Bilanzstichtag eingetreten bzw. vor dem Bilanzstichtag begründet und vorhersehbar sind**

⇒ **Rückwirkende Berücksichtigung zum Abschlussstichtag**

Zu berücksichtigende Sachverhalte (Beispiele):

- Zerstörung des Baumbestandes durch ein Unwetter am 31.12. des Vorjahres
- vor dem Stichtag eingetretene Insolvenz eines Schuldners
- nach dem Stichtag eingetretene Insolvenz eines Schuldners, der sich zum Stichtag schon in Schwierigkeiten befand

- **Wertbeeinflussende Tatsachen = Ereignisse, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind und auch nicht vorhersehbar waren**

⇒ **Keine rückwirkende Berücksichtigung zum Abschlussstichtag**

Nicht zu berücksichtigende Sachverhalte (Beispiele):

- Zerstörung des Baumbestandes durch ein Unwetter am 02.01.
- nach dem Stichtag eingetretene Insolvenz eines Schuldners, der sich zum Stichtag noch nicht in Schwierigkeiten befand

²⁾ Gemeindehaushaltsrecht Nordrhein-Westfalen Kommentar Erläuterungen zu § 32 Abs. 1 GemHVO

„Konzept für die Erfassung und Bewertung der unbebauten Grundstücke und des Grund und Bodens des Infrastrukturvermögens“

Aufgabenstellung

Durch die Einführung des Neuen Kommunalen Finanzmanagements (NKF) ist eine Bewertung des städtischen Immobilienbesitzes für die Eröffnungsbilanz vorzunehmen. Die Erfassung und Bewertung der bebauten Grundstücke und der baulichen Anlagen des Infrastrukturvermögens erfolgte auf Basis des Erfassungs- und Bewertungskonzeptes „NKF –Erfassung und Bewertung des Immobilienvermögens“ (Stand: August 2007) durch die Fa. GMO MANAGEMENT CONSULTING GMBH, Düsseldorf in Kooperation mit der Fa. Bockermann Fritze, Enger.

Aufgabe des Fachbereiches „Bürgerservice, Ordnung, Recht“ ist es, den im Eigentum der Stadt Schwelm stehenden unbebauten Immobilienbesitzes zu erfassen und zu bewerten. Die Vorgehensweise zur Bewertung in der Bilanz soll so sein, dass sich der Wert an „Zeitwerten“ orientiert, die vorsichtig zu schätzen sind (§ 92 Abs. 3 GO NRW, § 54 Abs. 1 GemHVO NRW). Dabei geht es **nicht** um die Ermittlung eines Marktwertes, sondern um die Ermittlung eines vorsichtig geschätzten Zeitwertes. Die so ermittelten Werte des Grund und Bodens dienen ausschließlich der Bilanzeröffnung im Rahmen des NKF.

1. Grundlagen und Hilfsmittel

Für die Durchführung der Bewertung gibt es eine Reihe von gesetzlichen Vorgaben, Bodenrichtwerten, den Grundstücksmarktbericht des Ennepe-Ruhr-Kreises sowie Erfahrungen anderer Kommunen. Diese sollen nachfolgend kurz dargestellt werden.

- a. Gesetz zur Einführung des Neuen kommunalen Finanzmanagements für Gemeinden im Land Nordrhein-Westfalen (NKF Einführungsgesetz NRW - NKFEFG NRW)
- b. Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW)
- c. Verordnung über das Haushaltswesen der Gemeinden im Land NRW (Gemeindehaushaltsverordnung NRW - GemHVO NRW)
- d. Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis / Stand 31.12.2006
- e. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis / Stand 2007
- f. Im Rahmen des Erfahrungsaustausches sind Gespräche mit Kollegen verschiedener Städte (u. a. Hattingen, Schwerte) geführt worden, die ihren Grundbesitz bereits bewertet haben. Weiterhin liegt zur Orientierung der Leitfaden des Gemeinschaftsprojektes der Kreissparkasse Köln vor.
- g. Die Methoden der Bewertung wurden auch im Rahmen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Gutachterausschüsse des Landes NRW diskutiert. Die grundsätzliche Vorgehensweise wurde deshalb bereits Mitte 2006 mit dem Leiter des Gutachterausschusses des Ennepe-Ruhr-Kreises abgestimmt.

2. Verfahren der Wertermittlung

a. Erfassung des unbebauten Grundbesitzes

Grundlage für die quantitative Erfassung des unbebauten Immobilienbesitzes ist der Liegenschaftsnachweis (ALK) des Ennepe-Ruhr-Kreises mit einer Momentaufnahme des Bestandes zum 06.11.2006. Bewertungsstichtag für die Bewertung ist der 30.03.2007. Eintretende Veränderungen von Immobilien werden laufend mit dem vorhandenen Datenbestand abgeglichen.

Für die Erfassung und Bewertung wird als technisches Hilfsmittel das neu eingeführte Gc-LIS-Datenprogramm verwendet.

b. Wertansätze

Der weitaus überwiegende Teil der kommunalen Liegenschaften ist aufgrund öffentlicher Nutzungen nicht vermarktbar. Straßen, Plätze, Grünanlagen, Spiel- und Sportflächen haben keinen Marktwert. Für die Wertermittlung ist daher Ausgangspunkt jeweils der durch den Gutachterausschuss festgesetzte Bodenrichtwert, von dem in Abhängigkeit von der Nutzung unterschiedliche Prozentsätze als Bodenwert berücksichtigt werden. Dabei wird aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die bei klassischen Wertermittlungen durchzuführenden Modifizierungen der Bodenrichtwerte aufgrund z. B. abweichender Grundstücksgrößen vorzunehmen.

Die Bodenrichtwerte werden einmal jährlich (April) mit Stichtag 31.12. des vorhergehenden Jahres veröffentlicht. Derzeit liegen die Bodenrichtwerte Stand 31.12.2006 vor. Diese werden für die Bewertung herangezogen. Darüber hinaus die Wertansätze des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses des Ennepe-Ruhr-Kreises für das Jahr 2007. Der Grundstücksmarktbericht weist jeweils für unterschiedliche Nutzungen Wertspannen aus. Für die Bewertung wird jeweils der Mittelwert zugrundegelegt.

Anders als in der klassischen Bodenwertermittlung werden Belastungen der Grundstücke mit dinglichen Rechten im Grundbuch/Baulastenverzeichnis nicht berücksichtigt. Dies geschieht unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Wesentlichkeit, da die Belastung in der Regel nur geringe Teile der Grundstücksflächen betreffen.

Für die folgenden Nutzungsarten werden nachstehende Wertansätze zugrunde gelegt:

1. Grünflächen

wie: öffentliche Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung, wie z.B. Parkanlagen, Kinderspielplätze als Teil von Parkanlagen

Weiterhin gelten nachfolgende Wertansätze für Kleingartenanlagen, Sportplätze sowie Kinderspielplätze außerhalb von Parkanlagen, die zu den sonstigen unbebauten Grundstücken gehören.

planungsrechtlicher Innenbereich

25 % des umliegenden Baulandwertes (z. B. Bodenrichtwert 120 €/m² davon 25 % = 30 €/m²)

planungsrechtlicher Außenbereich

1,5 – 2,5facher Wert für sog. begünstigtes Agrarland bei Sportflächen, Parkanlagen, Spielflächen

Wertansatz zwischen 14,92 €/m² und 24,87 €/m²

Bei Kleingartenanlagen der 3 – 4fache landwirtschaftliche Bodenwert - dies entspricht einer Wertspanne zwischen 6 und 8 €/m²

Bestandteil der genannten Wertansätze sind in den Anlagen standardmäßig vorhandene Wege und sonstige Ausstattungsgegenstände, wie z.B. Bänke und Zäune. Weitere Aufbauten und Betriebsvorrichtungen auf den betreffenden Grundstücken, wie z.B. Spielgeräte auf Kinderspielplätzen, sind nicht Bestandteil der genannten Wertansätze und sind gesondert zu bewerten.

2. Acker-/Grünland

wie: Ackerland, Wiese und Weiden, Grünland

Wertansatz: 2,10 €/m²

lt. Grundstücksmarktbericht

Bauliche Anlagen, wie z.B. Wirtschaftswege, sind nicht Bestandteil des genannten Wertansatzes und daher gesondert zu bewerten.

3. Wald und Forsten

Boden

Wertansatz 0,45 €/m²

lt. Grundstücksmarktbericht

Der Wert des Aufwuchses ist auf der Grundlage des Forsteinrichtungswerkes nach dem pauschaliereten Festwertverfahren im Rahmen eines externen Gutachtens zu ermitteln.

Bauliche Anlagen, wie z.B. Wirtschaftswege, sind nicht Bestandteil des genannten Wertansatzes und daher gesondert zu bewerten.

4. Unland

pauschalierter Festwertansatz i. H. v.

0,50 €/m²

5. sonstige unbebaute Grundstücke

wie z.B. Sportplätze, Kleingartenanlagen, Kinderspielplätze außerhalb von Parkanlagen, Parkeinrichtungen, die nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind, Bauland (Wohnbau, Gewerbe), Baugrundstücke für den Gemeinbedarf, werdendes Bauland (wie Bauerwartungsland, Rohbauland)

Bezüglich der Bewertung von Sportplätzen, Kleingartenanlagen und Kinderspielplätzen wird auf die Ausführungen zu Ziffer 1 verwiesen.

Die Bewertung des Grund und Bodens der nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Parkeinrichtungen, die sich im planungsrechtlichen Innenbereich befinden, erfolgt entsprechend der Bewertung des Grund und Bodens des Infrastrukturvermögens mit 16,00 € pro m². Vorhandene bauliche Anlagen sind gesondert zu bewerten.

Die Bewertung von selbständig bebaubaren Grundstücken und von Teilflächen, die für eine bauliche Nutzung notwendig sind, erfolgt von vergleichbaren Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertkarte des Ennepe-Ruhr-Kreises für Schwelm, Stand: 31.12.2006). Für sonstige Teil- und Restflächen werden zwischen 25 und 50 % des Bodenrichtwertes zugrunde gelegt. Hier handelt es sich um eine für die Bewertung eingeräumte Wertspanne. Der jeweils anzusetzende Prozentsatz richtet sich nach der Größe und Verwertbarkeit der Restfläche. Die Festlegung ist bei der Bewertung entsprechend zu erläutern.

Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (z. B. für künftige Schulen, Kindergärten, Turnhallen usw.) werden wie bereichstypische Baugrundstücke bewertet, da diese erfahrungsgemäß bei Aufgabe der Gemeinbedarfsnutzung einer privaten Nutzung zugeführt werden können und somit uneingeschränkt am Grundstücksverkehr teilnehmen.

Bauerwartungsland wird zunächst ohne weitere Differenzierung pauschaliert mit 30 % des maßgeblichen Bodenwertes angesetzt. Der Grundstücksmarktbericht weist hier eine Wertspanne zwischen 15 und 40 % aus. Hier wurde der Mittelwert von rd. 30 % angesetzt, den auch der Ennepe-Ruhr-Kreis verwendet hat.

6. Grund und Boden von Infrastrukturvermögen (Straßen, Parkplätze usw.)

Hier legt das NKF-Gesetz folgendes fest:

Im planungsrechtlichen Innenbereich der Gemeinde ist hierfür ein Wert von 10 % des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten gebietstypischen Wertes für baureifes Land für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser des individuellen Wohnungsbaues in mittlerer Lage anzusetzen.

Grund und Boden im planungsrechtlichen Außenbereich ist mit 10 % des Bodenwertes für Ackerland anzusetzen, sofern nicht wegen der umliegenden Grundstücke andere Bodenrichtwerte gelten, mindestens jedoch mit einem Euro pro Quadratmeter. Für Schwelm beträgt der Wert lt. Gutachterausschuss 160 €/m², davon 10 % = 16 €/m².

7. Grundstücksgleiche Rechte – Grundstück mit Erbbaurecht belastet

Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, werden unter Berücksichtigung bereits vorhandener bzw. zukünftig vorgesehener vertraglicher Wertsicherungsklauseln mit ihrem vollen Wert bilanziert, also wie im unbelasteten Zustand.

Rückstellungsbedingende Kaufpreisoptionen mit eingeräumter Kaufpreisreduzierung sind vertraglich nicht eingeräumt worden bzw. werden nicht eingeräumt.

Rechte an fremden Grundstücken bestehen hauptsächlich in Form von Kanalleitungsrechten, die den Technischen Betrieben der Stadt Schwelm, Anstalt öffentlichen Rechts zuzurechnen sind. Sie sind daher in der Eröffnungsbilanz der Stadt Schwelm nicht berücksichtigt sind.

Von der Aktivierung sonstiger grundstücksgleicher Rechte wird aufgrund des insbesondere zu beachtenden Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit und des Vorsichtsprinzips abgesehen.

8. Flächengrößen

Bei der Erfassung der Liegenschaften treten Abweichungen zwischen der Buchfläche (Liegenschaftsbuch) und der graphischen Fläche auf. Eine Klärung dieser Abweichung wäre im Einzelfall nur durch eine konkrete Vermessung des Grundstücks vor Ort möglich. Unter Berücksichtigung des Vorsichtsprinzips ist daher bei Liegenschaften mit Grundstücksteilflächen die graphische Fläche und bei Liegenschaften, die aus ganzen Flurstücken bestehen, die geringere Fläche bei der Bewertung zu berücksichtigen.

Stadt Schwelm



NKF – Erfassung und Bewertung des Immobilienvermögens

Erfassungs- und Bewertungskonzept



GMO MANAGEMENT CONSULTING GMBH
HOMBERGER STRASSE 5 40474 DÜSSELDORF
TELEFON: 0211 / 4 97 01.0 FAX: 0211 / 4 97 01.29

Stand: August 2007

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A. Bebaute Grundstücke	1
1. Die Objekte	1
2. Die Bewertungsverfahren	3
2.1 Der Bodenwert	3
2.2 Der Sachwert der baulichen Anlagen	7
2.3 Der Ertragswert der baulichen Anlagen	20
3. Die Nummernsystematik	26
3.1 Die Kontonummern	26
3.2 Die Anlage/-Objektnummern	29
B Infrastrukturvermögen	30
1. Die Objekte	30
2. Die Bewertungsverfahren	34
3. Die Nummernsystematik	41
3.1 Kontonummern	41
3.2 Objektnummern	43
Gesetzliche Grundlagen und Richtlinien	44
Glossar	45

A. Bebaute Grundstücke

1. Die Objekte

Unter den bebauten Grundstücken werden die Gebäude mit den dazugehörigen Grundstücken und Anlagen verstanden, die sich im wirtschaftlichen Eigentum der Stadt Schwelm befinden. Hierbei handelt es sich um

- 35 kommunalnutzungsorientierte Gebäude (KNO)
- 13 Gebäude mit Nutzung in marktvergleichender Weise (MV) und ein sonstiges Gebäude

Lfd. Nr.	Anschrift	Gebäude	Nutzungsart
1.	Am Alten Schacht	Sportheim Rote Berge	KNO
2.	Am Sportplatz 8	Sportheim	KNO
3.	Arndtstr. 10	Mietwohnhaus	MV
4.	August-Bendler-Str. 5	Mietwohnhaus	MV
5.	August-Bendler-Str. 5a	Mietwohnhaus	MV
6.	August-Bendler-Str. 5b	Feuerwehr	KNO
7.	August-Bendler-Str. 7	Mietwohnhaus	MV
8.	August-Bendler-Str. 7a	Mietwohnhaus	MV
9.	August-Bendler-Str. 7b	Feuerwehr	KNO
10.	Brunnenstr.	Brunnenhäuschen	Sonstiges
11.	Beyenburger Str. 18	Feuerwehrgerätehaus inkl. Mietwohnungen	KNO + MV
12.	Eichenstr. 1	Feuerwehrgerätehaus	KNO
13.	Engelbertstr. 2	Grundschule Engelbertstr. + Turnhalle	KNO
14.	Friedrich-Ebert-Str. 46	Kindergarten Loh (AWO)	KNO
15.	Gerichtstr. 5-7	Behinderten WC	KNO
16.	Hattinger Str. 45	Mietwohnhaus	MV
17.	Hattinger Str. 47	Grundschule Nordstadt + Turnhalle	KNO
18.	Hasslinghauser Str. 9	Obdach	KNO

Lfd. Nr.	Anschrift	Gebäude	Nutzungsart
19.	Hasslinghauser Str. 11	Übergangsheim	KNO
20.	Hasslinghauser Str. 13	Übergangsheim	KNO
21.	Hasslinghauser Str. 13a	Übergangsheim	KNO
22.	Hauptstr. 12	Mietwohnhaus + Garagen + Druckerei	MV
23.	Hauptstr. 14	Verwaltungsgebäude	MV
24.	Hauptstr. 109	DRK	MV
25.	Hauptstr. 156	Sportheim	KNO
26.	Holthausstr. 15	Hauptschule West + Turnhalle	KNO
27.	Jahnstr. 22	Grundschule Möllenkotten + Turnhalle	KNO
28.	Jesinghauser Str. 48-50	Wohnhaus / Sportplatz	MV
29.	Kaiserstr. 69	VHS/Musikschule + Turnhalle	KNO
30.	Laendchenweg 8	Hauptschule Ost + Turnhalle	KNO
31.	Laendchenweg 9	Dietrich-Bonhoeffer-Realschule + Turnhalle	KNO
32.	Lindenbergstr. 78-80	Grundschule Nordstadt + Gymnastikhalle	KNO
33.	Lohmannsgasse 5	Pestalozzischule	KNO
34.	Märkischer Platz	WC	KNO
35.	Märkische Str. 4	Kindertagesstätte	KNO
36.	Märkische Str. 16	Jugendzentrum (inkl. Kinderhort)	KNO
37.	Haus Martfeld 1	Museum + Stallgebäude	KNO
38.	Mittelstr. 33	Hallenbad	KNO
39.	Moltkestr. 24	Verwaltungsgebäude (+ DRK-Kleiderkammer)	MV
40.	Moltkestr. 26	Verwaltungsgebäude	MV
41.	Mühlenweg 2	Kindertagesstätte	KNO
42.	Neumarkt 32	WC / Cafe	MV
43.	Präsidentenstr. 1	Märk. Gymnasium (kl. Turnhalle i. Gebäude) + Großturnhalle	KNO
44.	Römerstr. 10	Jugendbegegnungsstätte	KNO
45.	Schillerstr. 5	Turnhalle	KNO
46.	Schwelmestr. 43	Freibad	KNO
47.	Südstr. 6	Grundschule Südstraße	KNO
48.	Südstr. 6a	Grundschule Südstraße	KNO
49.	Westfalenamm 15	Grundschule Westfalendamm + Turnhalle	KNO

2. Die Bewertungsverfahren

2.1 Der Bodenwert

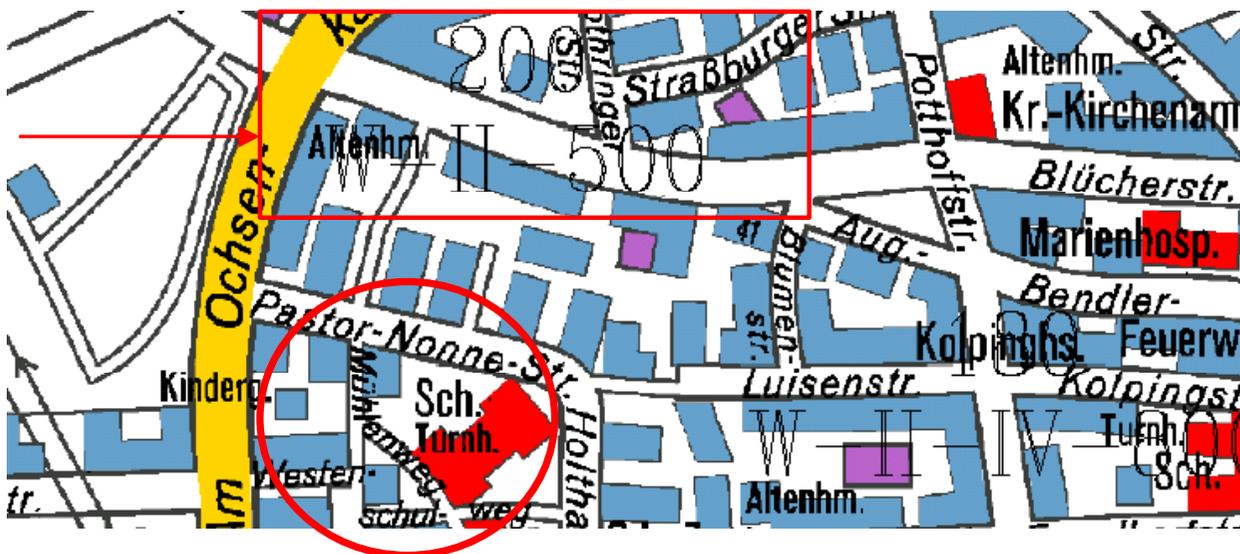
Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren berechnet. Dabei werden unterschieden:

- Direktes Vergleichswertverfahren Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken
- Indirektes Vergleichswertverfahren Bodenrichtwerte

Für die Bewertung des Bodens bei bebauten Grundstücken der Stadt Schwelm gelten folgende Festlegungen:

1. Festlegung Gemäß § 55 GemHVO wird das indirekte Vergleichswertverfahren angewendet. Die Bodenrichtwerte für Schwelm werden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Ennepe-Ruhr-Kreis übernommen. Aktuelle Werte liegen für den Stichtag 01.01.2007 vor. Bsp. Kindertagesstätte Mühlenweg

- Bodenrichtwert
- 200 €/m²
 - Vergleichsgrundstück 500 m²
 - zweigeschossige Bauweise



2. Festlegung Bei der Ermittlung des Bodenwertes wird folgendes Schema angewendet:

Bodenrichtwert in € je m²

x Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche

Anzusetzender Bodenwert in € je m²

x Flurstücksgröße in m²

Bodenwert ohne Zu- und Abschläge

./ Anpassung Zuschnitt

Bodenwert bei Objekten in marktvergleichender Nutzung

./ Abschlag nach §55 GemHVO NRW

Bodenwert bei kommunalnutzungsorientierten Objekten

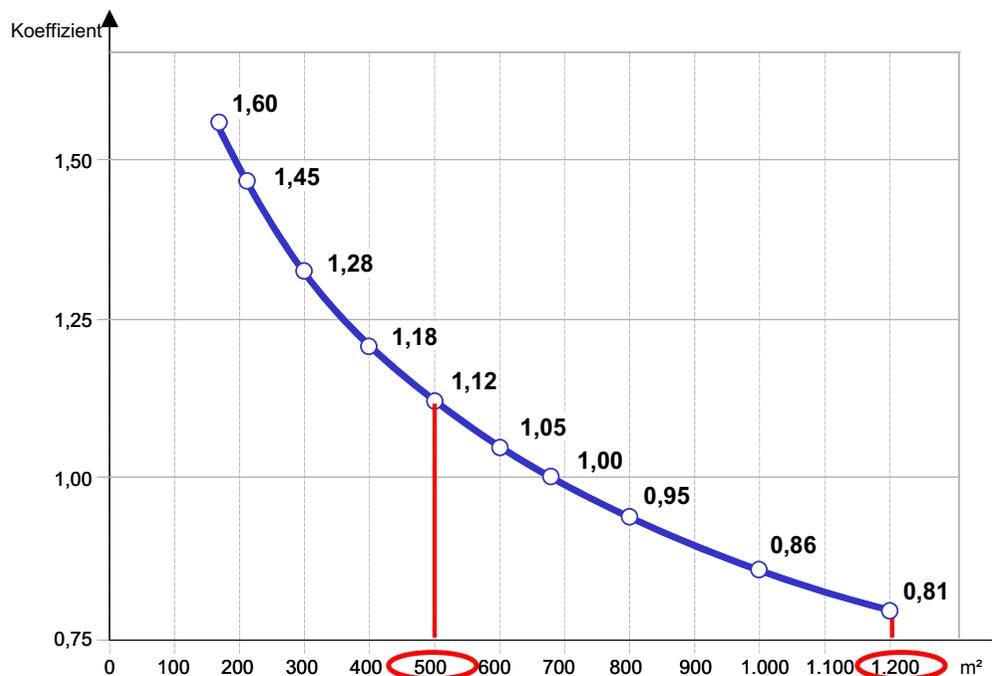
Die einzelnen Elemente werden im folgenden erläutert.

3. Festlegung Markterhebungen zeigen, dass der Quadratmeterpreis eines Grundstücks in gleicher Lage bei kleineren Grundstücksflächen (<math> < 500\text{m}^2 </math>) stark ansteigt; bei größeren Grundstücken verringert sich der Quadratmeterpreis. Die vorhandenen Bodenrichtwerte werden deshalb um einen Koeffizienten für die Grundstücksfläche angepasst. Der Koeffizient wird vom Gutachterausschuss des jeweiligen Kreises ermittelt, hier Ennepe-Ruhr-Kreis.

Beispiel: Bei der Kindertagesstätte Mühlenweg bezieht sich der Bodenrichtwert auf ein Grundstück mit 500 m^2 . Dieser Wert ist mit dem Standard 700 m^2 zu korrigieren, d.h. durch $1,12$ zu teilen. Der Standardwert muss dann auf die Grundstücksgröße der Kindertagesstätte (4.644 m^2) angepasst werden.

Koeffizienten für die Umrechnung der Grundstücksfläche

(aus Grundstücksmarktbericht Ennepe-Ruhr-Kreis)



BEISPIEL Kita Mühlenweg:

Bodenrichtwert 200 €/m^2 für 500 m^2
(Umrechnungskoeffizient $1,12$)

zu bewertendes Grundstück mit 4.644 m^2
(Umrechnungskoeffizient $0,81$)

$$\frac{0,81}{1,12} \times 200\text{ €/m}^2 = 144,6\text{ €/m}^2$$

Bodenwert für 4.644 m^2 großes Grundstück
= $144,6\text{ €/m}^2$

Die individuellen Merkmale des zu bewertenden Grundstückes werden durch geeignete Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

4. Festlegung Bei kommunalnutzungsorientierten Gebäuden wird der Zuschnitt des Grundstückes nicht bewertet, da bereits hohe Abschläge auf Basis der GemHVO NRW vorgenommen wurden. Bei marktvergleichend genutzten Flurstücken führt ein besonders ungünstiger, verwinkelter oder langgezogener Zuschnitt zu Abschlägen.
5. Festlegung Es werden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Liegt ein Eintrag im Altlastenkataster vor, wird ein individueller Abschlag berechnet. Baulasten werden ggf. wertmindernd berücksichtigt.
6. Festlegung Bei den Bodenwerten kommunalnutzungsorientierter Objekte dürfen nur 25-40% des Wertes des umgebenden erschlossenen Baulandes angesetzt werden (§ 55 Abs. 1 Satz 4 GemHVO NRW). Für die Stadt Schwelm werden 40% angesetzt, da bei einem Verkauf des Grundstückes mindestens 40% des Bodenwertes erzielbar sind.

Beispiel: Bodenwertermittlung Kindertagsstätte Mühlenweg

Bodenrichtwert in € je m ²	200,00
x Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche (0,81/1,12)	0,72
Anzusetzender Bodenwert in € je m²	144,00
x Flurstücksgröße in m ²	4.644
Bodenwert ohne Zu- und Abschläge	668.736,00
./. Anpassung Zuschnitt	0
Bodenwert bei Objekten in marktvergleichender Nutzung	668.736,00
./. 60% Abschlag nach §55 GemHVO NRW	401.241,60
Bodenwert bei kommunalnutzungsorientierten Objekten	267.494,40

2.2 Der Sachwert der baulichen Anlagen

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen, etc.) getrennt vom Bodenwert nach Herstellungswerten ermittelt.

Das Sachwertverfahren wird insbesondere bei kommunalnutzungsorientierten Gebäuden, also bei Gebäuden des öffentlichen Bereichs eingesetzt. Kennzeichnend für diese Gebäude ist, dass sie der Erfüllung originärer kommunaler Aufgaben im Rahmen der Daseinsfürsorge dienen, d.h. insbesondere für soziale und kulturelle Betreuung der Einwohner erforderlich sind. Es handelt sich insbesondere um:

- Schulen
- Kindertagesstätten
- Öffentliche Sportanlagen
- Gebäude für Brand- und Katastrophenschutz

Darüber hinaus wird der Sachwert als zusätzliches Bewertungsverfahren neben dem Ertragswertverfahren auch für Gebäude mit marktvergleichender Nutzung berechnet, um die Wertermittlung zu plausibilisieren.

Es gelten folgende Festlegungen:

1. Festlegung Die Ermittlung des Sachwertes erfolgt auf Grundlage aktueller Normalherstellungskosten (siehe § 55 Satz 1 GemHVO NRW).
2. Festlegung Mehrere Gebäudeteile oder Anbauten werden getrennt bewertet, um unterschiedliche Baujahre und Ausstattungsmerkmale zu berücksichtigen.

3. Festlegung Bei der Ermittlung des Sachwertes wird nach folgendem Schema vorgegangen

Normalherstellungskosten aus NHK 2000 in € je m ²
x Umrechnung mit Baupreisindex zum Bezugsjahr 2000
x 0,98 Regionale Anpassung NRW
x 0,97 Anpassung wegen Ortsgröße bis 50.000 Einwohner
<hr/>
Normalherstellungskosten in € je m²
x Bruttogrundfläche in m ²
<hr/>
Herstellwert
+ Baunebenkosten
<hr/>
Herstellkosten
./. Wertminderung wegen Alter
./. Wertminderung wegen baulicher Mängel
<hr/>
Sachwert Gebäude
+ Außenanlagen
<hr/>
Sachwert der baulichen Anlagen
<hr/> <hr/>

Die einzelnen Zeilen des Schemas werden im folgenden erläutert.

4. Festlegung Es werden die Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) gemäß Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006) verwendet. Diese liegen differenziert nach dem Gebäudetyp, dem Baujahr und dem Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts vor.

Beispiel Typ 11: Kindergarten, Kindertagesstätten

Kindergärten, Schulen, Hochschulen		Typ 11 - 14					
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000		NHK 2000					
Typ 11		KINDERGÄRTEN, KINDERTAGESSTÄTTEN					
		eingeschossig, nicht- bzw. teilunterkellert, Dach geneigt (nicht ausgebaut) oder Flachdach					
Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m², durchschnittliche Geschosshöhe 3,80 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	855 - 920	925 - 980	980 - 1035	1035 - 1125	1125
mittel	-	-	930 - 1000	1005 - 1060	1065 - 1125	1125 - 1220	1225
gehoben	-	-	1185 - 1275	1280 - 1355	1360 - 1435	1435 - 1560	1560

drei Ausstattungsstandards

Auswahl auf Basis Ausstattung und Baujahr (unter Berücksichtigung regionaler Gegebenheiten)

5. Festlegung Das Baujahr wird aus den Bauakten entnommen. Es gilt das Jahr der Bauabnahme gem. Bauabnahmeprotokoll.

6. Festlegung Die NHK 2000 nach WertR unterscheidet drei Ausstattungsstandards:

- gering
- mittel
- gehoben

Der Ausstattungsstandard wird bei der Objektbegehung durch Gutachter festgestellt. Anhaltspunkte zur Einschätzung des Ausstattungsstandards liefern die Bewertungsblätter der NHK 2000. Beispiel:

AUSSTATTUNGSSTANDARD			
Kostengruppe	einfach	mittel	gehoben
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, Holzbekleidung, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendungmauerwerk, Metallbekleidung, hoher Wärmedämmstandard
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Isolierverglasung	Aluminium, Rollläden, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung
Dächer	Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, Gasbetonfertigteile, Stegzementdielen, hoher Wärmedämmstandard

Das eingesetzte Checkblatt bei Objektbegehungen:

GEBÄUDECHECKBLATT					
Objektname:	Kindertagesstätte Mühlenweg	Baujahr:	1975		
Straße:	Mühlenweg 2	Geschosse:	1		
Gebäudetrakt:	Hauptgebäude	Ausstattung:			
Beschreibung u.a. nach NHK 2000		Letzte Renovierung	einfach	mittel	ge- hoben
Dach	Die Dachkonstruktion unterteilt sich in Flach- und Satteldachbereiche. Über den einzelnen Räumen sind sog. Lichtkuppeln angeordnet - mechanisch zu öffnen. Als Randabschluss ist eine Attika ausgebildet. Keine Wärmedämmung. Das gesamte Dach ist mit einer sichtbaren Dachfolie gedichtet.	1998	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fassade	Die Außenwände bestehen aus einem - von innen beginnend -Trockenbausystem mit innen liegender Dämmung, einer Dämmung mit Luftschicht und einem Verblendstein als äußerem Abschluss. Teilbereiche der äußeren Giebelverkleidungen sind in Kunstschiefer ausgebildet.		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fenster	Isolierglasfenster mit Holzrahmen. Die Fensterbänke bestehen aus Aluminiumprofilen. Die Fenster sind teilweise mit außen liegenden Jalousien ausgerüstet.		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Innentüren	Zugangstüren im Allgemeinen mit einfach verglasten Elementen. Innentüren und Zargeneinfassungen aus Holz lackiert.		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7. Festlegung Bezugsgrundlage der Normalherstellungskosten ist die Bruttogrundfläche (BGF). Die Bruttogrundfläche stellt die Grundfläche aller Geschosse eines Gebäudes dar und bemisst sich an den Außenmaßen.

Beispiel: Kindertagesstätte Mühlenweg

Erdgeschoss	Seite a in m	Seite b in m	BGF in m ²
Bruttoteilfläche 1	30,41	17,28	525,48
Bruttoteilfläche 2	2,5	11,03	27,58
Bruttoteilfläche 3	2,5	11,03	27,58
Bruttoteilfläche 4	11,03	1,88	20,74
Bruttoteilfläche 6	1,88	13,53	25,44
Bruttoteilfläche 6	7,28	5,31	38,66
Summe			665,46

8. Festlegung Die aus den Normalherstellungskosten ermittelten Herstellungswerte beziehen sich auf das Jahr 2000 und müssen auf den aktuellen Wertermittlungstichtag hochgerechnet werden. Die Hochrechnung erfolgt mit dem Baupreisindex des statistischen Bundesamtes.

Baupreisindex des statistischen Bundesamtes, Basisjahr 2000

Quartal	Wohngebäude			Nichtwohngebäude		
	Insgesamt	Ein-familien-gebäude	Mehr-familien-gebäude	gemischt-genutzte Gebäude	Büro-gebäude	Gewerbl. Betriebs-gebäude
I 2007	110,8	110,8	110,8	110,8	112,3	113,9
IV 2006	106,1	106,1	106,1	106,1	107,5	109,2
III 2006	105	105	105	105	106,4	107,8
II 2006	103,6	103,5	103,6	103,6	105	106,3
I 2006	102,9	102,9	103	102,9	104,3	105,6

9. Festlegung Die NHK 2000 beinhaltet bundesdurchschnittliche Werte. Es werden deshalb Abschläge aufgrund regionaler Einflüsse und Ortsgrößen vorgenommen. Für Schwelm gelten gemäß Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu den NHK 2000 folgende Koeffizienten:

Nordrhein-Westfalen	0,98
Ortsgröße bis 50.000 Einwohner:	0,90 – 0,97

Aufgrund der Lage von Schwelm in einem Ballungsraum werden 0,97 angesetzt.

10. Festlegung Zu den Herstellungskosten gehören die entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Bau durchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen (siehe §22 Satz 2 WertV). Die Baunebenkosten werden pauschal auf Basis der Gebäudetypenblätter der NHK 2000 berücksichtigt:

- Kindertagesstätten, Schulen	14% vom Herstellwert
- Turnhallen, Funktionsgebäude für Sportanlagen	14% vom Herstellwert
- Mehrfamilienhäuser	14% vom Herstellwert
- Jugendheime	16% vom Herstellwert
- Verwaltungsgebäude (je nach Objektgröße)	14% - 17 % vom Herstellwert

11. Festlegung Die Herstellkosten werden um Wertminderungen verringert:
- wegen Alters (Alter/wirtschaftliche Nutzungsdauer)
 - wegen Baumängeln, Bauschäden und unterlassener Instandsetzung

12. Festlegung Die Alterswertminderung errechnet sich aus:

$$\text{Herstellkosten} \times [(\text{Nutzungsdauer} \cdot \text{Restnutzungsdauer}) / \text{Nutzungsdauer}]$$

Für die Berechnung werden also Angaben zur Nutzungsdauer und zur Restnutzungsdauer benötigt. Für die Bestimmung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer wird die Abschreibungstabelle des Innenministeriums angewendet. Innerhalb des dort vorgegebenen Rahmens werden die Nutzungsdauern unter Berücksichtigung der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse bestimmt (siehe § 35 Satz 3 GemHVO NRW).

Gebäude und bauliche Anlagen	NKF	Stadt Schwelm
Freibäder (bauliche Anlage)	30 - 50	50
Feuerwehrgerätehäuser (massiv)	40 - 80	60
Sportanlagen (nur Sozialgebäude u.a. Funktionsgebäude)	40 - 60	60
Garagen (massiv)	40 - 60	60
Gemeindezentren, Bürgerhäuser, Saalbauten, Vereins-, Jugendheime	40 - 80	80
Hallen (massiv)	40 - 60	60
Hallen (sonstige Bauweise)	20 - 40	40
Hallenbäder	40 - 70	60
Heime, Personal- und Schwestern-, Alten-, Kinderheime	40 - 80	60
Kindergärten, Kindertagesstätten	40 - 80	60
Schulgebäude (massiv)	40 - 80	80
Verwaltungsgebäude (massiv)	40 - 80	80
Wohnhäuser (auch Mehrfamilienhäuser)	50 - 80	80

Falls durch Instandsetzung eine Verlängerung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer erreicht wird, muss die Restnutzungsdauer neu bestimmt (siehe § 35 Satz 4 GemHVO NRW) werden. Basis dafür ist der bei der Objektbegehung festgestellte Zustand des Objektes.

Beispiel Berechnung der Alterswertminderung Kindertagesstätte Mühlenweg

Baujahr	1975
Nutzungsdauer	60 Jahre
Alter zum Stichtag 2007	32 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer	28 Jahre
Restnutzungsdauer verlängert/verkürzt 28 (nicht erforderlich, keine umfangreiche Instandsetzung)	
Alterswertminderung =	$\frac{\text{Alter zum Stichtag}}{\text{Nutzungsdauer}} = \frac{32}{60} \times 100 = 53,3\%$ von den Herstellkosten

13. Festlegung Offensichtliche Baumängel und -schäden sowie unterlassene Instandhaltung werden bei der Objektbegehung erhoben. Die Wertminderungen werden nach Erfahrungssätzen oder auf Grundlage, der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten bestimmt. (siehe §24 WertV)

Beschreibung der Mängel		Nicht vorhanden	Guter Zustand	Normaler Zustand	Renovierung erforderlich	Austausch erforderlich
Dachbalken	Keine Mängel	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dachdeckung	Wasser steht auf dem Flachdach (nach Messung ca. 5-6 cm)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dachfenster	Giebelfensterelemente im allg. und Lichtkuppeln auf dem Dach undicht, (Dichtung schadhaft)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dachrinnen	Nicht vorhanden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Ermittlung der Wertminderung:

Pos.	Gewerk	Schadensbild	Menge	GP Netto in €	MwSt (19%) in €	GP Brutto in €
auszuführende Arbeiten						
2	Schreiner und Fensterbauer	Giebelfensterelemente im allg. undicht (Dichtung der Fenster schadhaft)	7 Stck.	1.100,00	209,00 €	1.309,00

14. Festlegung Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien werden nicht geführt. Soweit für einzelne Gebäude separate Gutachten vorliegen, werden diese berücksichtigt. Darüber hinaus werden auch keine brandschutztechnischen Untersuchungen durchgeführt.
15. Festlegung Wenn die Nachholung der unterlassenen Instandsetzung hinreichend konkret beabsichtigt ist, werden statt der Wertminderung Rückstellungen gebildet (siehe § 36 Satz 3 und § 54 Satz 2 GemHVO NRW)
16. Festlegung Außenlagen, wie
- Anpflanzungen
 - Befestigungen für Wege und Plätze
 - Einfriedungen und Tore
 - Spielflächen
- werden aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten und auf Grund des geringen Wertes im Vergleich zum Sachwert des Gebäudes pauschal ermittelt. Es werden 2% bis 4% des Gebäudewertes angesetzt. Der genaue Prozentsatz wird im Objektgutachten begründet.
17. Festlegung Der Sachwert von Garagen wird getrennt nach Anschaffungs- und Herstellkosten ermittelt. Laut Gutachterausschuss „Grundstücksmarktbericht 2007, Ennepe-Ruhr-Kreis“ haben neu gebaute Garagen in Schwelm folgenden Marktwert: 10.500 €

Beispiel: Kindertagesstätte Mühlenweg

Normalherstellungskosten aus NHK 2000 in € je m ²	1.065,00
x Umrechnung mit Baupreisindex zum Bezugsjahr 2000	1,061
x 0,98 Regionale Anpassung NRW	0,98
x 0,97 Anpassung wegen Ortsgröße bis 50.000 Einwohner	0,97
Normalherstellungskosten in € je m²	1.074,00
x Bruttogrundfläche in m ²	665,00
Herstellwert	714.210,00
+ Baunebenkosten (14%)	99.989,40
Herstellkosten	814.199,40
./. Wertminderung wegen Alter	434.239,68
./. Wertminderung wegen baulicher Mängel	40.000,00
Sachwert Gebäude	339.959,72
+ Außenanlagen (2,5% vom Sachwert Gebäude)	8.498,99
Sachwert der baulichen Anlagen	348.458,71
Rückstellungen	0

Daneben gelten weitere spezielle Festlegungen für einzelne Gebäude:

1. Spezielle Festlegung Gebäude für die keine NHK 2000 vorliegen, werden nach ihren tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Sind diese nicht mehr zu ermitteln, werden eigene Markt-Vergleichswerte für die Wiederbeschaffung herangezogen. Dies betrifft:
 - WC-Gebäude
 - Garagen
2. Spezielle Festlegung Gebäude unter Denkmalschutz, die ohne Einschränkungen genutzt werden können, werden wie Gebäude bewertet, die nicht unter Denkmalschutz stehen. Bei der Berechnung der Wertminderung werden die erhöhten Kosten für den Denkmalschutz entsprechend berücksichtigt.
3. Spezielle Festlegung Baudenkmäler, die nicht als Gebäude oder als Teil eines Gebäudes genutzt werden, sind mit einem Erinnerungswert anzusetzen (§ 55 Satz 4 GemHVO).
4. Spezielle Festlegung Hausmeisterwohnungen in Schulen werden nicht gesondert, sondern als Teil der Schule bewertet.
 - Der Mietertrag ist der öffentlichen Nutzung der Schule untergeordnet.
 - Der Wert der Mietwohnung je m² BGF übersteigt nicht den Wert der Schule je m² BGF.
5. Spezielle Festlegung Bei Erbbaurecht werden Grund- und Boden beim Erbbaugeber und das Gebäude beim Erbbauberechtigten bilanziert. Voraussetzung ist, dass die Nutzungsdauer des Gebäudes den Erbbaurechtsvertrag zeitlich nicht übersteigt.
6. Spezielle Festlegung Verträge zur Nutzungsüberlassung führen nicht zur Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums, wenn
 - weiterhin das Recht zur Veräußerung des Gebäudes besteht
 - die Nutzung zeitlich befristet ist

2.3 Der Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Ertragswert eines Objektes ergibt sich aus der Summe aller nachhaltig erzielbaren Erträge. Das Ertragswertverfahren nach Wertermittlungsverordnung (WertV) unterscheidet dabei einen Ertragsanteil für den Boden (als ewige Rente) und den Gebäudeertragsanteil. Der daraus zu errechnende Barwert entspricht dem Wert, den eine zukünftig anfallende Zahlungsreihe (Miete) in der Gegenwart besitzt, unter Berücksichtigung der Inflation.

Das Ertragswertverfahren findet bei Objekten Anwendung, die in marktvergleichender Weise genutzt werden d.h. bei denen der erzielbare Ertrag und die Rendite des eingesetzten Kapitals für den Wert des bebauten Grundstücks bestimmend sind. In Schwelm betrifft dies folgende Gebäude:

- Mietwohnhaus Arndtstrasse 4
- Mietwohnhaus August-Bendler-Straße 5
- Mietwohnhaus August-Bendler-Straße 5a
- Mietwohnhaus August-Bendler-Straße 7
- Mietwohnhaus August-Bendler-Straße 7a
- Mietwohnhaus Hattinger Straße 45
- Mietwohnhaus Lindenbergstraße 78-80

Es gelten folgende Festlegungen:

1. Festlegung Beim Ertragswertverfahren wird nach folgendem Schema vorgegangen:

	Rohertrag je Jahr
./. Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten je Jahr	
=	Jahresreinertrag je Jahr
./. Bodenwertanteil (Bodenwert x Liegenschaftszins) je Jahr	
=	Gebäudewertanteil je Jahr
x	Vervielfältiger (aus RND und Liegenschaftszins)
=	Gebäudeertragswert
./. Wertminderung wegen baulicher Mängel	
./. Wertminderung wegen Leerstand	
=	Gebäudewert
+	Bodenwert
	Ertragswert des bebauten Grundstücks

2. Festlegung Die Ermittlung des jährlichen Rohertrages erfolgt auf Grundlage der tatsächlichen Nettokaltmiete. Wenn derzeit keine Mieteinnahmen erzielt werden, dann sind marktübliche Werte gem. Mietspiegel anzusetzen.

3. Festlegung Vom Rohertrag werden die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten abgezogen:

- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Verwaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden als Durchschnitt, auf Grundlage der tatsächlich angefallenen Instandhaltungskosten der letzten fünf Jahre, ermittelt. Die Kosten werden um außergewöhnliche Belastungen bereinigt („Normalisierung“).

Das Mietausfallwagnis wird gem. II Berechnungsverordnung (Anlage 3 WertR) bei 2% der Nettokaltmiete angesetzt. Längerfristige Leerstände werden gesondert als Wertminderung berücksichtigt (siehe 7. Festlegung).

Zur Ermittlung der Verwaltungskosten werden die Werte der Berechnungsverordnung (WertR, ab 01.01.2005) verwendet, die dann mit dem vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland multipliziert werden.

- je Wohnung und Jahr 245,39 € (240,35 € am 01.01.2005 x Verbraucherpreisindex 1,021)

4. Festlegung Der Bodenwertanteil wird ermittelt aus

Bodenwert x Liegenschaftszins

(gemäß §11 Abs. 2 WertV). Beim Liegenschaftszins werden die Angaben des Gutachterausschusses verwendet:

Liegenschaftszins

- | | |
|-------------------------------|---------------|
| - Wohnungseigentum vermietet: | 3,8% +/- 1,1% |
| - Ein- und Zweifamilienhäuser | 2,9% +/- 0,5% |
| - Dreifamilienhäuser | 3,5% +/- 1,3% |
| - Mehrfamilienhäuser | 5,6% +/- 0,9% |

Beispiel: Mehrfamilienhaus

(1) Bodenwert ermitteln (siehe Kapitel 2.1)

$$1.000 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €/m}^2 = 200.000 \text{ €}$$

(2) Bodenwertanteil errechnen

$$200.000 \text{ €} \times 5,6\% = 11.200 \text{ € je Jahr}$$

5. Festlegung Der Gebäudewertanteil ermittelt sich aus

Jahresreinertrag ./. *Bodenwertanteil*

6. Festlegung Der auf die baulichen Anlage entfallende Reinertrag (Gebäudewertanteil) ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zu kapitalisieren (§16 Abs. 2 WertV). Das Ergebnis ist der Gebäudeertragswert.

Der Gebäudeertragswert ermittelt sich aus:

Gebäudewertanteil x Vervielfältiger (Rentabelwertfaktor)

Maßgeblich für die Kapitalisierung des Reinertrags ist der Vervielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszins und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt. Durch die Kapitalisierung mit dem Rentabelwertfaktor wird der Barwert der Zeitrente (Miete) ermittelt.

Anders ausgedrückt, es wird das Kapital errechnet, das bei einem bestimmten Zinssatz und einer bestimmten Laufzeit als Kapitalanlage den gleichen Ertrag erbringen würde wie das Gebäude.

Barwert = Reinertrag der Periode x Rentabelwertfaktor

$$C_0 = \text{Gebäudewertanteil} \times \frac{1 - 1 / (1 + i)^t}{i}$$

i = Liegenschaftszinssatz

t = Restnutzungsdauer

$$C_0 = 9.000 \times \frac{1 - 1 / (1 + 0,04)^{60}}{0,04}$$

0,04 = Liegenschaftszinssatz

60 = Restnutzungsdauer

$$203.611 = 9.000 \times 22,62$$

0,04 = Liegenschaftszinssatz

60 = Restnutzungsdauer

7. Festlegung Der Gebäudeertragswert ist um Wertminderungen aus baulichen Mängeln und dauerhaften Leerstand zu verringern.

Für Wertminderungen aus baulichen Mängeln gelten die Festlegungen 13 – 15 des Sachwertverfahrens analog.

Bei Wertminderungen wegen dauerhaftem Leerstand z.B. aus konjunkturellen Gründen, ist der Ausfall über den geschätzten Zeitraum zu ermitteln und als Barwert zu berücksichtigen.

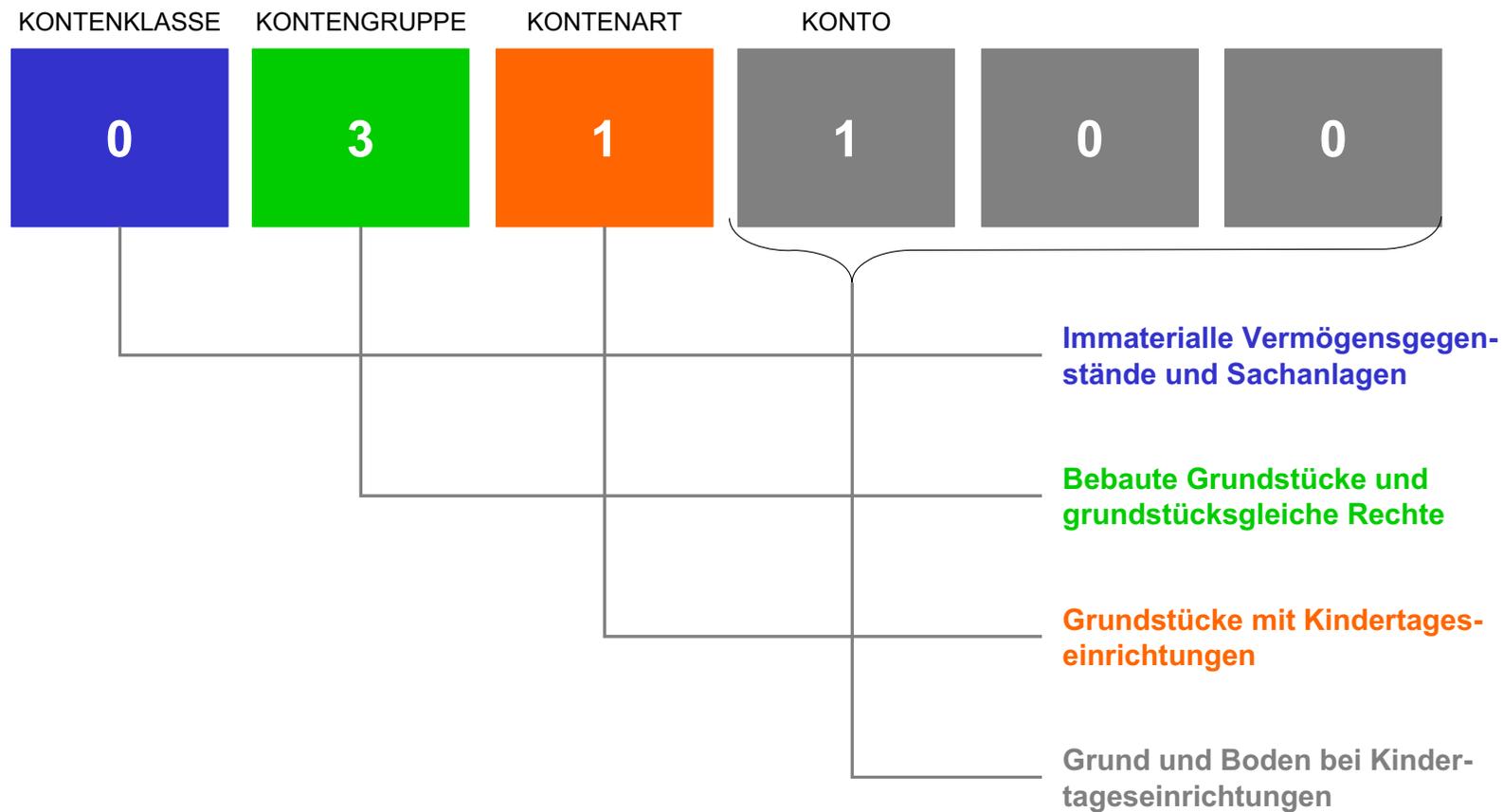
Beispiel August-Bendler-Straße 5:

	Rohertrag	20.951,40
./.	Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	6.655,61
=	Jahresreinertrag	14.295,79
./.	Bodenwertanteil (Bodenwert x Liegenschaftszins)	4.440,08
=	Gebäudewertanteil	9.855,71
x	Vervielfältiger (aus RND und Liegenschaftszins)	17,63
=	Gebäudeertragswert	173.756,17
./.	Wertminderung wegen baulicher Mängel	54.264,00
./.	Wertminderung wegen Leerstand	0,00
=	Gebäudewert	119.492,17
+	Bodenwert	79.287,16
	Ertragswert des bebauten Grundstücks	198.779,33

3. Die Nummernsystematik

3.1 Die Kontonummern

Die Zuordnung der bebauten Grundstücke zu Konten des Anlagevermögens erfolgt in Anlehnung an den NKF-Kontenrahmen. Es wurden sechsstellige Konten gebildet:



Die Zuordnung der einzelnen baulichen Anlagen zu Konten:

Lfd. Nr.	Anschrift	Gebäude	Konto Grund- und Boden	Konto bauliche Anlagen
32	Mühlenweg 2	Kindertagesstätte	031100	031200
33	Märkische Str. 16	Jugendzentrum (inkl. Kinderhort)	031100	031200
38	Märkische Str. 4	Kindertagesstätte	031100	031200
41	Römerstr. 10	Jugendbegegnungsstätte	031100	031200
12	Engelbertstr. 2	Grundschule Engelbertstr. + Turnhalle	032100	032200
15	Hattinger Str. 47	Grundschule Nordstadt + Turnhalle	032100	032200
23	Holthausstr. 15	Hauptschule West + Turnhalle	032100	032200
24	Jahnstr. 22	Grundschule Möllenkotten + Turnhalle	032100	032200
26	Kaiserstr. 69	VHS/Musikschule + Turnhalle	032100	032200
27	Laendchenweg 8	Hauptschule Ost + Turnhalle	032100	032200
28	Laendchenweg 9	Dietrich-Bonhoeffer-Realschule + Turnhalle	032100	032200
29	Lindenbergstr. 78-80	Grundschule Nordstadt + Gymnastikhalle	032100	032200
30	Lohmannsgasse 5	Pestalozzischule	032100	032200
40	Präsidentenstr. 1	Märk. Gymnasium (kl. Turnhalle + Großturn.)	032100	032200
42	Schillerstr. 5	Turnhalle	032100	032200
44	Südstr. 6	Grundschule Südstraße	032100	032200
45	Südstr. 6a	Grundschule Südstraße	032100	032200
46	Westfalendamm 15	Grundschule Westfalendamm + Turnhalle	032100	032200
2	Arndtstr. 4	Mietwohnhaus	033100	033200
3	August-Bendler-Str. 5	Mietwohnhaus	033100	033200
4	August-Bendler-Str. 5a	Mietwohnhaus	033100	033200
6	August-Bendler-Str. 7	Mietwohnhaus	033100	033200
7	August-Bendler-Str. 7a	Mietwohnhaus	033100	033200
14	Hattinger Str. 45	Mietwohnhaus	033100	033200
16	Hasslinghauser Str. 9	Obdach	033100	033200
17	Hasslinghauser Str. 11	Übergangsheim	033100	033200
18	Hasslinghauser Str. 13	Übergangsheim	033100	033200
19	Hasslinghauser Str. 13a	Übergangsheim	033100	033200
20	Hauptstr. 12	Mietwohnhaus + Garagen + Druckerei	033100	033200
25	Jesinghauser Str. 48-50	Wohnhaus	033100	033200

Lfd. Nr.	Anschrift	Gebäude	Konto Grund- und Boden	Konto bauliche Anlagen
21	Hauptstr. 14	Verwaltungsgebäude	034100	034200
36	Moltkestr. 24	Verwaltungsgebäude (+ DRK-Kleiderkammer)	034100	034200
37	Moltkestr. 26	Verwaltungsgebäude	034100	034200
1	Am Sportplatz 8	Sportheim	035100	035200
5	August-Bendler-Str. 5b	Feuerwehr	035100	035200
8	August-Bendler-Str. 7b	Feuerwehr	035100	035200
11	Eichenstr. 1	Feuerwehrgerätehaus	035100	035200
13	Gerichtstr. 5-7	Behinderten WC	035100	035200
22	Hauptstr. 109	DRK	035100	035200
31	Märkischer Platz	WC	035100	035200
34	Haus Martfeld 1	Museum + Stallgebäude, Gastronomie	035100	035200
35	Mittelstr. 33	Hallenbad	035100	035200
39	Neumarkt 32	WC / Cafe	035100	035200
10	Beyenburger Str. 18	Feuerwehrgerätehaus inkl. Mietwohnungen	035100	035200
25	Jesinghauser Str. 48-50	Wohnhaus/ Sportplatz	035100	035200
43	Schwelmestr. 43	Freibad	035100	035200
9	Brunnenstr.	Brunnenhäuschen	offen	offen

3.2 Die Anlage/-Objektnummern

Anlagennummern sind siebenstellig (A000001-A999999) und werden fortlaufend vergeben. Spezielle Objektnummern für Gebäude werden nicht vergeben. Statt dessen werden Flur und Flurstücknummern in der Anlagenbuchhaltung erfasst.

B Infrastrukturvermögen

1. Die Objekte

Die unter dem Infrastrukturvermögen erfassten Objekte werden im folgenden nach ihrer Zuordnung zu Bilanzpositionen unterschieden in:

- (1) Straßennetz
- (2) Brücken
- (3) Wald, Forsten
- (4) Sonstige unbebaute Grundstücke
- (5) Bebaute Grundstücke
- (6) Sonstige Bauten des Infrastrukturvermögens

(1) Das **Straßennetz** besteht aus:

- Gemeindestraßen (Straßen, Wege und Plätze, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind)
- Gehwege und Parkstreifen an Ortsdurchfahrten von klassifizierten Straßen
- Wirtschaftswege
- Stützmauern
- Verkehrslenkungsanlagen

Das Straßenschlüsselverzeichnis der Stadt Schwelm umfasst 244 Straßen. Hinzu kommen sechs öffentliche Plätze:

- (1) Parkplatz Herzogstraße (ohne die 21 privaten Stellplätze für das Hallenbad)
- (2) Parkplatz „Neumarkt“ (ohne südliche Teilfläche mit Cafe und WC)
- (3) Freifläche „Altmarkt“
- (4) Parkplatz „Lohmühle“ (innerhalb der Freizeitanlage Martfeld)
- (5) Parkplatz „Hauptstraße“ (innerhalb der Freizeitanlage Martfeld)
- (6) Freifläche Märkischer Platz

Zum Straßennetz gehören 12 Wirtschaftswege

- (1) Weg von der Hattinger Straße über Erlen zum Hemte
- (2) Weg von der Friedrich-Christoph-Müller-Straße über Hemte zum Vörfken
- (3) Weg von der Talstraße (B7) über Vörfken und Busch zum Weg nach Krähenberg
- (4) Weg von der Kölner Straße über Heide und Delle zur Wolfsegge
- (5) Weg von Obernhagen zur Waldlust
- (6) Weg von der Delle über Ehrenberg bis zum Weg zur Waldlust
- (7) Weg von der Postheide in Richtung Brille (Teilstück von der Beyenburger Straße bis zum Wald)
- (8) Weg von der Beyenburger Straße zur Weuste
- (9) Weg von der Wupperstraße zur Weuste
- (10) Weg von der Winterberger Straße zum Haus Nr. 110
- (11) Weg von der Gevelsberger Straße nach Korthausen
- (12) Weg von der Winterberger Straße (Parkplatz Schwelmequelle) zum Haus Windgarten 70 (Stadtgebiet Ennepetal)

Vier Stützwände (über 1,50 m Höhe) zur Stützung von Straßen:

- (1) Stützwand Hauptstraße 161 (Absicherung zur DB-Strecke)
- (2) Stützwand Kölner Straße/ Im Wildeborn
- (3) Stützwand Frankfurter Straße (Realschule)
- (4) Stützwand Weilenhäuschenstraße

Vier Verkehrslenkungsanlagen im Eigentum der Stadt Schwelm:

- (1) Fußgängerampel Hagener Straße/Ulmenweg
- (2) Fußgängerampel Westfalendamm (an der Grundschule)
- (3) Fußgängerampel Potthoffstraße/Engelbertstraße
- (4) Hauptstraße/Barmerstraße/Potthofstraße/Emil-Rittershaus-Straße

(2) **Zehn Brücken:**

- (1) Fußgängerüberführung Ibach-Steg über DB-Gleise
- (2) Straßenüberführung Nordstraße über DB-Gleise
- (3) Brücke Markgrafenstraße über DB-Gleise
- (4) Brücke Sedanstraße über DB-Gleise
- (5) Brücke Haßlinghauser Straße über DB-Gleise
- (6) Brücke Blücherstraße über die Schwelme
- (7) Fußgängerbrücke Saarstraße über die Schwelme
- (8) Holzbrücke über die Gräfte, Haus Martfeld Westseite
- (9) Holzbrücke über die Gräfte, Haus Martfeld Torturm
- (10) Holzbrücke Wiesengrund

(3) **Wald, Forsten**

Der Bilanzposition Aufbauten und Betriebsvorrichtung auf Forstflächen werden forstwirtschaftliche Wege mit einer Gesamtlänge von 18 km zugerechnet.

(4) **Sonstige unbebaute Grundstücke**

Unter Aufbauten auf sonstigen unbebauten Grundstücken werden fünf städtische Plätze erfasst

- (1) „Am Alten Schacht“
- (2) „Am Brunnen“, im Einmündungsbereich B 7 / Hauptstraße
- (3) „Untere Drosselstraße“, zwischen Hauptstraße und Westfalendamm
- (4) „Wilhelmparkplatz“, in der Wilhelmstraße
- (5) Städtischer Platz „August-Bendler-Straße“, gegenüber Hs-Nr. 1-3

(5) **Bebaute Grundstücke**

Zu bebauten Grundstücken gehören:

- Städtischer Platz „Am Freibad“, in der Schwelmestraße
- Städtischer Platz „Martfeld“, über Zufahrt Hagener Straße
- Städtischer Platz „Markgrafenstraße“, zwischen Kaiser- und Märkische Straße
- Stützwand Drosselstraße
- Stützwand Südstraße/Bergstraße

(6) **Sonstige Bauten des Infrastrukturvermögens**

- Aquädukt-Süd über DB-Gleise

2. Die Bewertungsverfahren

Beim Straßennetz werden Grund und Boden sowie bauliche Anlagen (Straßenkörper einschließlich technischer Einrichtungen) getrennt bewertet. Die Bewertung von Grund und Boden erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren. Die baulichen Anlagen der Straßen und Plätze werden nach dem Sachwertverfahren bewertet, d.h. es werden die durchschnittlichen Wiederherstellungskosten pro m² Straße gleichen Typs ermittelt.

Im folgenden werden nur die baulichen Anlagen betrachtet. Die Methodik bei der Bewertung von Grund und Boden wird durch die Stadt Schwelm bestimmt.

Es gelten 11 Festlegungen:

1. Festlegung Die Straßen werden in Straßenabschnitte eingeteilt. Die Länge des Straßenabschnitts beläuft sich maximal auf 250 Meter. Ein neuer Straßenabschnitt wird immer gebildet wenn
 - sich der Querschnitt oder die Befestigung ändert, z.B. ein Radweg beginnt
 - sich der Straßenzustand ändert.

2. Festlegung Die Straßenabschnitte setzen sich aus maximal sechs verschiedenen Querschnittselementen zusammen:

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| (1) Gehweg/Radweg | links und/oder rechts |
| (2) Kombiniertes Geh-/Radweg | links und/oder rechts |
| (3) Hochbord/sonstige Borde | links und/oder rechts |
| (4) Parkstreifen/Angebotsstreifen | links und/oder rechts |
| (5) Entwässerungsrinne/Randeinfassung | links und/oder rechts |
| (6) Fahrbahn | |

Bsp. Hauptstraße, Abschnitt 2.

3. Festlegung Straßenbegleitgrün/Grünstreifen werden ebenfalls nach Straßenabschnitten erfasst:

- | | |
|--|----------------------------|
| - Straßenbegleitgrün regelmäßig einseitig, regelmäßig beidseitig | Breite im Straßenabschnitt |
| - Straßenbegleitgrün punktuell einseitig, punktuell beidseitig | Anzahl im Straßenabschnitt |
| - Grünstreifen | Breite im Straßenabschnitt |

4. Festlegung Des weiteren werden folgende Ausstattungen je Straßenabschnitt erhoben:

- | | |
|--|----------------------------|
| - Aufpflasterungen und Einengungen, punktuell oder regelmäßig | Anzahl im Straßenabschnitt |
| - Fahrbahnteiler und Verkehrsinseln | Anzahl im Straßenabschnitt |
| - Bankette | Anzahl im Straßenabschnitt |
| - Verkehrslenkungsanlagen | Anzahl im Straßenabschnitt |
| - Buswartehäuschen und Bushaltestellen (im Eigentum der Stadt) | Anzahl im Straßenabschnitt |
| - Durchlässe | Anzahl im Straßenabschnitt |
| - Provisorische und endgültige Beleuchtung | Anzahl im Straßenabschnitt |
| - Technische Entwässerung | vorhanden/nicht vorhanden |

5. Festlegung Der Sachwert (= vorsichtig geschätzter Zeitwert) wird für jedes Straßenelement gesondert berechnet. Dabei gilt grundsätzlich folgende Formel:

	Einheit	Element 1	Element 2	Element n	Summe
Herstellkosten in	€ je m²				
x Fläche	m²				
= Aktuelle Herstellkosten Querschnittelemente	€				
x Abschlag der Schadensklasse (=Alterswertminderung)	€				
= Sachwert Querschnittelemente	€				
= Sachwert des Straßenabschnitts	€				

Die einzelnen Elemente werden im folgenden erläutert.

6. Festlegung Die Fläche berechnet sich aus der Breite des Querschnittelements (gemessen) und der Länge des Straßenabschnitts die auf Grundlage der vorhandenen Karten ermittelt wird.

7. Festlegung Die Herstellkosten werden auf Basis von Ausschreibungen der Stadt Schwelm ermittelt. Liegen keine aktuellen Preise aus Ausschreibungen vor, werden Durchschnittswerte anderer Kommunen, die an das ortstypische Preisniveau von Schwelm angepasst wurden verwendet (siehe Berechnung im Anhang). Dabei sind **linien- und flächenhafte Querschnittselemente** zu unterscheiden.

Linienhafte Querschnittselemente (€/m, bei gelb markierten Werten lagen Ausschreibungsergebnisse vor)

Querschnittselemente	€/m
Rinne (Pflaster)	27
Rinne (Platten)	41
Rinne (Naturstein)	80
Hochbord (Beton)	50
Hochbord (Naturstein)	64
Sonst. Bord (Beton)	27
Sonst. Bord (Naturstein)	60
Sonst. Bord (Pflaster)	41
Entwässerungsgraben	26

Flächenhafte Querschnittselemente (€/m²) in Abhängigkeit von Straßen- und Befestigungsart

Straßenart (€/m ²)	in €/m ²					
	Bitumen	Pflaster	Platten	Schotter	Gras	unbef.
Hauptverbindungsstraße	94	85	72	43	-	-
Wohnsammelstraße/Gewerbeerschließungsstr.	86	85	72	43	41	-
Wohnstraße/Wohnweg	83	85	72	43	41	-
Gehweganlage an klassifizierter Straße	85	85	72	43	41	-
Sonstige Straßen, Wege und Plätze	83	85	72	43	41	-
Straßen ohne Endausbau/Baustraßencharakter	72	85	72	43	41	-
Wirtschaftswege, Forstwege	70	85	72	43	44	ohne

8. Festlegung **Straßenbegleitgrün/Grünstreifen** werden bei der Querschnittserfassung nachrichtlich mitgeführt aber nicht getrennt bewertet. Sie fließen bei der Wertermittlung mit prozentualen Zuschlägen auf die aktuellen Herstellungskosten der Fahrbahn bzw. bei klassifizierten Straßen der Gehwege und Parkstreifen ein. Bäume werden nicht einzeln bewertet.

	Zuschlag zur Fahrbahn
Straßenbegleitgrün: regelmäßig/einseitig	10,00%
Straßenbegleitgrün: regelmäßig/beidseitig	20,00%
Straßenbegleitgrün: punktuell/einseitig	5,00%
Straßenbegleitgrün: punktuell/beidseitig	10,00%

9. Festlegung Weiterhin werden **Fahrbahneinengungen** über Zuschläge auf die aktuellen Herstellungskosten der Fahrbahn berücksichtigt.

	Zuschlag zur Fahrbahn
Fahrbahneinengung regelmäßig	20,00%
Fahrbahneinengung punktuell	10,00%

10. Festlegung Sonstige **Ausstattungsmerkmale** werden auf Basis von Ausschreibungsergebnissen wie folgt bewertet:
(Berechnung siehe Anhang)

Ausstattung	€/Stück
Beleuchtung	2.000
Prov. Beleuchtung	1.250
Buswartehäuschen	4.900
Bushaltestelle	11.000
Lichtsignalanlage	2.500

11. Festlegung Die **technische Entwässerung** wird – soweit vorhanden - über eine Werterhöhung von 5 €/je m² Fahrbahn bewertet. Die **Beschilderung** fließt pauschal mit 1 €/je m² Fahrbahn in die Berechnung ein.

12. Festlegung Die Höhe der **Alterswertminderung** richtet sich nach der wirtschaftlichen Nutzungsdauer und dem Straßenzustand. Für die Bestimmung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer wird die Abschreibungstabelle des Innenministeriums angewendet. Innerhalb des dort vorgegebenen Rahmens werden die Nutzungsdauern unter Berücksichtigung der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse bestimmt (siehe § 35 Satz 3 GemHVO NRW).

Infrastrukturvermögen	NKF	Stadt Schwelm
Brücken (Mauerwerk, Beton, Stahl)	50-100	Objektspezifisch
Brücken (Holzkonstruktion)	20-40	Objektspezifisch
Straßen (Hauptverbindungs-, Wohnsammelstraßen, Wege, Plätze, Parkflächen)	30-60	45
Stützmauern	20-40	40
Wege, Plätze, Parkflächen in einfache Bauart	10-30	20

Da in Schwelm maximal ein durchschnittlicher Instandhaltungsstand bei Straßen vorliegt, wurde der Mittelwert angesetzt.

Für die Bestimmung des Straßenzustandes wird jedes Element auf Basis einer visuellen Zustandsbewertung in fünf Schadensklassen eingeteilt. Je höher die Schadensklasse desto geringer ist die Restnutzungsdauer:

Schadensklasse			Restnutzungsdauer in %	RND: bei 45 Jahren
Schadensklasse I	mängelfrei		80%	36 Jahre
Schadensklasse II	wenige punktuelle bzw. linienhafte Schäden		60 %	27 Jahre
Schadensklasse III	leichte flächenhafte bzw. linienhafte Schäden		40 %	18 Jahre
Schadensklasse IV	mittlere flächenhafte bzw. linienhafte Schäden		20 %	9 Jahre
Schadensklasse V	starke flächenhafte bzw. linienhafte Schäden		0 %	0

Beispiel: Wohnsammelstraße (250 m x 4 m)

Element	Einheit	Menge	Kennzahl €/ME	Aktuelle Herstellkosten	Schadens- klasse	Faktor	VGZW*
Wohnstraße, Bitumen	m ²	1000	83,0	83.000,00			
+ Straßenbegleitgrün, punktuell einseitig	%	auf Fahrbahnkosten	5%	4.150,00			
+ Fahrbahneinengung, punktuell	%	auf Fahrbahnkosten	10%	8.300,00			
+ Technische Entwässerung	m ²	1000	5,0	5.000,00			
+ Beleuchtung	Stck	4	2000,0	8.000,00			
Summe Wohnstraße				108.450,00	3	0,4	43.380,00
Rinne, Pflaster (beidseitig)	m	500	41,0	20.500,00	4	0,2	4.100,00
Hochbord, Beton (beidseitig)	m	500	50,0	25.000,00	1	0,8	20.000,00
Straßenabschnitt gesamt				153.950,00			67.480,00

* VGZW = Vorsichtig geschätzter Zeitwert

Gesamtnutzungsdauer (GND)

45 Jahre

Restnutzungsdauer

VGZW * GND / aktuelle Herstellkosten = $67.480 \cdot 45 / 153.950 = 19,72$ (gerundet 20 Jahre)

3. Die Nummernsystematik

3.1 Kontonummern

Für die im Rahmen des Infrastrukturvermögen bewerteten Objekte gelten folgende Konten:

Kontengruppe	Kontenuntergruppe	Konto	Kontenbezeichnung
02			Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
	021		Grünflächen
		021100	Grund und Boden von Grünflächen
		021200	Aufbauten und Betriebsvorrichtungen auf Grünflächen
	022		Ackerland
		022100	Grund und Boden von Ackerland
		022200	Aufbauten und Betriebsvorrichtungen auf Ackerland
	023		Wald, Forsten
		023100	Grund und Boden von Wald und Forsten
		023200	Aufbauten und Betriebsvorrichtungen auf Forstflächen
	024		Sonstige unbebaute Grundstücke
		024100	Grund und Boden sonstiger unbebauter Grundstücke
		024200	Aufbauten und Betriebsvorrichtungen auf sonstigen unbebauten Grundstücken
04			Infrastrukturvermögen
	041	041100	Grund und Boden des Infrastrukturvermögens
	042	042100	Brücken und Tunnel
	043	043100	Gleisanlagen mit Streckenausrüstung und Sicherheitsanlagen*
	044	044100	Entwässerungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen**
	045	045100	Straßennetz mit Wegen, Plätzen und Verkehrslenkungsanlagen
	046	046100	Sonstige Bauten des Infrastrukturvermögens

* Befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Schwelm

** Für die Stadt Schwelm nicht relevant, im Eigentum der Technischen Betriebe der Stadt Schwelm, Anstalt öffentlichen Rechts

Dabei werden die in Kapitel 1 genannten Objekte wie folgt zugeordnet

Kontenbezeichnung	Konto	Objekte
Aufbauten und Betriebsvorrichtungen auf Forstflächen	023200	Forstwirtschaftswege
Aufbauten und Betriebsvorrichtungen auf sonstigen unbebauten Grundstücken	024200	Städtische Stellplätze auf unbebauten Grundstücken
Brücken und Tunnel	042100	Brücken
Straßennetz mit Wegen, Plätzen und Verkehrslenkungsanlagen	045100	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeindestraßen (Straßen, Wege und Plätze, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind) - Gehwege und Parkstreifen an Ortsdurchfahrten von klassifizierten Straßen - Wirtschaftswege - Stützmauern (zur Stützung von Straßen) - Verkehrslenkungsanlagen
Sonstige Bauten des Infrastrukturvermögens	046100	Aquädukt-Süd über DB-Gleise

3.2 Objektnummern

Objektnummer bei Straßen setzt sich zusammen aus:

- Der Straßenummer laut Straßenschlüsselverzeichnis und der Straßenabschnittsnummer.
- Die Objektnummer wird sowohl im GIS wie auch in der Anlagenbuchhaltung gepflegt.

Beispiel:

Hauptstrasse, Abschnitt 2

Objektnummer: 36085-02

Gesetzliche Grundlagen und Richtlinien

Bei der Erfassung und Bewertung des Infrastrukturvermögens stützen wir uns folgende gesetzliche Grundlagen in der jeweils gültigen Fassung:

Kurztitel:

BauGB

DIN 277

GemHVO NRW

GO

NHK 2000

NKF Einführungsgesetz NRW -

VV Muster zu GO und GemHVO

WertV

WertR

Langtitel:

Baugesetzbuch

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

Gemeindehaushaltsverordnung NRW - Verordnung über das Haushaltswesen der Gemeinde im Land Nordrhein-Westfalen

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

Normalherstellungskosten 2000 gemäß den Wertermittlungs-Richtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen

NKFEG NRW Gesetz zur Einführung des Neuen Kommunalen Finanzmanagements für Gemeinden im Land Nordrhein Westfalen

Muster für das doppelte Rechnungswesen und zu Bestimmungen der Gemeindeordnung und der Gemeindehaushaltsverordnung

Wertermittlungsverordnung; Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR2006)

Glossar

Barwert

Der Barwert stellt den abgezinste Betrag einer zu einem späteren Zeitpunkt zu erbringenden einmaligen Zahlung (Kapitalendwert) oder der Summe von mehreren zukünftig noch zu erbringenden Zahlungen dar (Rentenbarwert). Der Barwert des Kapitals ist somit der über einen bestimmten Zeitraum abgezinste Endwert des Kapitals. Der Barwert einer Rente stellt die Summe der abgezinste periodischen Teilzahlungen über einen bestimmten Zeitraum dar. Für die Berechnung des Kapitalbarwertes stehen Abzinsungsfaktoren zur Verfügung, für die Rentenberechnung Barwertfaktoren. Der Vervielfältiger, der im Ertragswertverfahren Anwendung findet, stellt einen Barwertfaktor dar. Für die Anwendung des Barwertfaktors sind gleichbleibende Erträge anzunehmen.

Baumangel:

Ein Baumangel ist ein Fehler in der Bauplanung und / oder Bauausführung, der dem Gebäude von Anfang an anhaftet. Eine fehlende Feuchtsperre ist ein Gebäudemangel, der zu Schäden am Gebäude führt (z. B. Durchfeuchtung des Mauerwerks und Putzschäden).

Baupreisindex

Die Änderung der Preisverhältnisse auf dem Baupreisindex wird über Indexreihen erfasst. Diese werden vom Bundesamt für Statistik in Wiesbaden und von den jeweiligen statistischen Landesämtern vier mal jährlich veröffentlicht.

Bauschaden

kann infolge Baumangel, aber auch alterungsbedingt durch Abnutzung und Witterungseinflüsse auftreten. Bei der Bauschadenermittlung werden die Kosten erfasst, die zur Beseitigung der Bauschäden aufgewendet werden müssen.

Betriebskosten

Kosten, die der Mieter neben der eigentlichen Kaltmiete/Nettomiete an den Vermieter entrichtet. Nach der II. Berechnungsverordnung (II. BV) handelt es sich dabei um umlagefähige Nebenkosten, die nach der tatsächlichen Höhe abgerechnet oder durch eine Pauschale abgegolten werden können.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung eines bebauten oder unbebauten Grundstückes durch den Eigentümer aufzuwenden sind. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den (umlagefähigen) Betriebskosten, den Verwaltungskosten, der Instandhaltung und dem Mietausfallwagnis. Finanzierungskosten sind darin nicht enthalten.

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche stellt die Summe aller Grundflächen eines Gebäudes dar. Die Ermittlung der Bruttogrundfläche ist im Gegensatz zur Geschossfläche nicht von der Beurteilung als Vollgeschoss abhängig. Die Grundfläche der einzelnen Geschosse bemisst sich nach den Außenmaßen. Berechnungsgrundlagen sind in der DIN 277 geregelt. Die Berechnung der Normalherstellungskosten (NHK) werden die Bruttogrundflächen (BGF) eines Gebäudes zugrunde gelegt. Dabei kommen jedoch die Flächen, die nicht überdeckt sind, in Abweichung zur DIN 277 nicht zur Anwendung

Bodenwert

Wert des Bodens ohne Bewuchs und Bebauung; Bezugseinheit üblicherweise pro m²

Flurstück

Ein Flurstück stellt die unterste Teilungseinheit dar, die vermessungstechnisch erfasst wird. Flurstücke sind nummeriert und haben eine exakt definierte Größe. Zur genauen Bezeichnung eines Flurstückes gehören Grundbuchamt oder Vermessungsamt, Gemarkung, Flur und Flurstücksnummer.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist eine Verhältniszahl, die als Kennzahl für das Maß der baulichen Nutzung fungiert. (3/2 BauNVO §§ 17 und 20). Sie stellt das Verhältnis von Geschossfläche (GF) zu Grundstücksfläche dar. Je größer die GFZ, desto höher ist das Maß der baulichen Nutzung und somit der Wert des Grundstückes. Der Bodenwert wird daher zumeist in Abhängigkeit von der GFZ angegeben, für eine abweichende GFZ liegen Umrechnungsfaktoren vor. In ländlichen Gemeinden mit zumeist niedriger GFZ kann der Bodenwert unabhängig vom Maß der baulichen Nutzung sein.

Liegenschaftszinssatz

Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird von den Gutachterausschüssen durch Auswertung von Kaufpreisen ermittelt. Für die Ableitung des LZ wird der Reinertrag (nach Abzug aller Bewirtschaftungskosten) zugrunde gelegt. Der Liegenschaftszinssatz ist in hohem Maße orts- und objektabhängig und spiegelt das Marktverhalten wieder.

Nettokaltmiete

Mietzins ohne umlagefähige Betriebskosten, diese werden gesondert abgerechnet und sind zusätzlich zum Mietzins zu entrichten. Der Mieter kann eine Abrechnung der Betriebskosten verlangen.

Normalherstellungskosten

Zur Ermittlung des Gebäudesachwertes werden die Herstellungskosten bezogen auf BGF herangezogen. In der Fachliteratur finden sich Herstellungskosten bezogen auf verschiedene Basisjahre, am gebräuchlichsten sind 1913, 1914, 1958 und die Normalherstellungskosten auf Basis 1995 und Basis 2000. Für die Bewertung sollten möglichst zeitnahe Bezugsgrößen verwendet werden. Es ist daher empfohlen, die NHK 95 oder die NHK 2000 zu verwenden. Die NHK wurden vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen veröffentlicht, ihre Verwendung steht jedoch im freien Ermessen des Sachverständigen. Die Werte der NHK stellen Durchschnittswerte dar, sie sind nach Ortsgröße, regional und nach Gebäudetypen anzupassen. Die Herstellungskosten werden jeweils auf die Wertverhältnisse eines Jahres bezogen, z.B. 1995 oder 2000. Wertveränderungen werden über den Baupreisindex, der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden oder von den Landesämtern veröffentlicht wird, auf die Verhältnisse zum Wertermittlungstichtag umgerechnet.

Nutzungsdauer

Gibt den Zeitraum an, in dem das betreffende Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung genutzt werden kann. Der Begriff ist gleichzusetzen mit der ebenfalls gebräuchlichen Lebensdauer eines Gebäudes.

Zu unterscheiden ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer von der technischen Nutzungsdauer. Letztere ist im Wesentlichen von der Bauweise (Konstruktion) und Ausstattung abhängig. Die **technische Nutzungsdauer** einer Gebäudekonstruktion kann mehrere

hundert Jahre betragen, die Nutzungsdauer von Ausbau und technischer Ausstattung liegt deutlich niedriger, in etwa bei 10 bis 50 Jahren.

Die **wirtschaftliche Nutzungsdauer** ist der Zeitraum, in dem das Gebäude seiner Zweckbestimmung gemäß verwendet werden kann. Sie ist somit stark von der Grundrissart und der Drittverwendungsfähigkeit abhängig. Je schneller sich die betriebsspezifischen Anforderungen, aber auch die Wohnvorstellungen ändern, desto kürzer wird die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Die Nutzungsdauer eines Gebäudes wird daher im Wesentlichen von der wirtschaftlichen Nutzungsdauer bestimmt. In der Gebäudewertung ist daher dem Markttrend folgend eine Tendenz zu kürzeren Nutzungsdauern zu beobachten. Das Verhältnis von Restnutzungsdauer und (Gesamt-) Nutzungsdauer ergibt die Alterswertminderung.

Restnutzungsdauer

Verbleibende, anzunehmende Nutzungsdauer von baulichen Anlagen. Sie wird üblicherweise als rechnerischer Differenzwert von Lebensdauer und Alter des Gebäudes ermittelt. Bei älteren Gebäuden muss die Restnutzungsdauer meistens aufgrund des Bauzustandes und der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit geschätzt werden. Die früher übliche angenommene Lebensdauer von 100 Jahren für Gebäude wird zunehmend nicht mehr angewendet, da wegen der veränderten Anforderungen an Grundrisse, Bauqualität und Ausstattung die Lebensdauer von Gebäuden zu verkürzen ist.

Richtwert

Gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sind aufgrund der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland zu ermitteln. Die Richtwerte stellen demnach zumeist lagebezogene Bodenwerte für ein Gemeindegebiet oder Teile eines Gemeindegebietes dar. Die individuellen Merkmale des zu bewertenden Grundstückes sind durch geeignete Zu- oder Abschläge (Anpassungsfaktoren) vorzunehmen. Abweichungen ergeben sich neben Art und Maß der baulichen Nutzung für Lage, Bodenbeschaffenheit, Größe, Zuschnitt und Erschließung.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt bei Objekten zur Anwendung, bei denen die nachhaltige Erwirtschaftung eines Ertrages nicht gegeben ist und die auf dem Immobilienmarkt nicht nach Erträgen gehandelt werden. Darunter fallen vor Allem eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie öffentliche Gebäude. Der Sachwert wird bei Ertragswertobjekten vielfach unterstützend mit herangezogen. Der Sachwert der baulichen Anlagen wird mithilfe der Herstellungskosten, vorzugsweise den Normalherstellungskosten 1995 oder 2000 zum Bewertungszeitpunkt ermittelt. Von den Herstellungskosten werden altersbedingte Abschreibungen, Wertminderungen wegen Bauzustand sowie wirtschaftliche Wertminderungen in Abzug gebracht. Des weiteren sind die Markteinflüsse (Nachfrage) zu berücksichtigen.

Umrechnungskoeffizient

Grundstücke, die bei gleicher Art der Nutzung sich im Maß der Nutzung unterscheiden, werden mithilfe von Umrechnungskoeffizienten auf die gewünschte GFZ umgerechnet. Der Begriff ist definiert in § 10 „Wertermittlungsverordnung“. Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung, sollen mithilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden. Die Umrechnungskoeffizienten können regionale Unterschiede aufweisen. Für die Umrechnung sollten daher immer die von den jeweiligen Gutachterausschüssen veröffentlichten Koeffizienten verwendet werden. Liegen keine regionalen Koeffizienten vor, so können die Umrechnungskoeffizienten nach „Wertermittlungsrichtlinien“ (WertR) verwendet werden. Die Umrechnungskoeffizienten berücksichtigen nur das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung von Grundstücken. Grundstücke unterscheiden sich jedoch nicht nur nach dem Maß der baulichen Nutzung, sondern auch nach Lagequalität, Art der Nutzung, Größe, Zuschnitt und sonstiger wertbeeinflussender Faktoren.

Leitfaden „Erfassung und Bewertung des beweglichen Sachanlagevermögen“

1) Allgemeines

Der vorliegende Leitfaden regelt die erstmalige Erfassung und Bewertung des beweglichen Sachanlagevermögens der Stadt Schwelm, die in Form körperlicher Inventuren erfolgt. Zum beweglichen städtischen Sachanlagevermögen gehören

- Kunst- und Kulturgegenstände,
- technische Maschinen und Anlagen, soweit sie nicht als Grundstücks- bzw. Gebäudebestandteil einzustufen sind,
- Fahrzeuge
und
- die Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Eine detaillierte Übersicht der Gegenstände ist als Anlage diesem Leitfaden beigelegt.

Entsprechende Anwendung findet dieser Leitfaden auch für die Erstellung zukünftiger Schlussbilanzen.

2) Grundsätzliche Vorgaben für die Ersterfassung

Zu inventarisieren, d.h. im Inventarverzeichnis nachzuweisen, sind grundsätzlich alle in der Übersicht aufgeführten Gegenstände.

Weiterhin nicht zu erfassen sind Abfallbehälter, Gardinen, Vorhänge, Rollos, Garderoben, Schirmständer, Jalousien, Decken- und Wandlampen, Feuerlöscher, Pinwände, Handtuchhalter, Handtuchspender, Seifenspender sowie Maschinen und technische Anlagen, die als Gebäudebestandteil einzustufen sind.

In den Verwaltungsgebäuden sind Vermögensgegenstände, deren indizierter Anschaffungs- bzw. Herstellungswert sich im Einzelfall oder für die Sachgesamtheit auf 60 bis 410 Euro ohne Umsatzsteuer (mit 19 % MwSt: 71,40 bis 487,90 €) beläuft, als geringwertige Vermögensgegenstände mit einem Erinnerungswert in Listen auf Excel-Basis zu erfassen. Dies gilt auch für Vermögensgegenstände, deren Nutzungsdauer zum Stichtag der Eröffnungsbilanz abgelaufen ist.

Im Bereich der städtischen Einrichtungen, wie Schulen, Kinder- und Jugendeinrichtungen, ist unter Beachtung des § 53 Abs. 2 Satz 2 GemHVO i.V.m. § 29 Abs. 3 GemHVO auf die Aufnahme von Vermögensgegenständen, die zum Stichtag der Eröffnungsbilanz einen Zeitwert von 1 € haben, zu verzichten.

Alle inventarisierten Gegenstände sind grundsätzlich manuell mit Inventarnummern, die fortlaufend durch das Finanzverfahren „mps^{NF}“ automatisiert vergeben werden, zu versehen. Ausgenommen hiervon sind zum einen Inventargegenstände, die über Fachverfahren verwaltet werden. Zum anderen ist in Einrichtungen auf eine Nummerierung von Gegenständen zu verzichten.

Als Inventarstandort ist in den Verwaltungsgebäuden der Raum, in dem sich der Gegenstand befindet, anzugeben. Ansonsten genügt die Angabe des Gebäudes als Inventarstandort.

3) Grundsätzliche Vorgaben für die Erstbewertung

Gem. § 54 Abs. 1 GemHVO NRW ist die Ermittlung der Wertansätze für die Eröffnungsbilanz auf der Grundlage von vorsichtig geschätzten Zeitwerten durch geeignete Verfahren vorzunehmen. Als vorsichtig geschätzte Zeitwerte des beweglichen Sachanlagevermögens gelten indizierte Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des jeweiligen Vermögensgegenstandes abzüglich der bisherigen Abschreibung.

Zur Ermittlung der Anschaffungskosten sind die Rechnungen der Jahre 2000 bis 2007 und zur Berechnung der Preissteigerung der maßgebliche Preisindex des Statistischen Bundesamtes heranzuziehen.

Falls keine Informationen über Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vorliegen, sind die Zeitwerte auf Basis aktueller Preise zu berechnen.

Bei Vermögensgegenständen, die in Funktion, Verwendbarkeit und Wert gleich sind, ist nach § 34 Abs. 3 GemHVO NRW in Abweichung vom Grundsatz der Einzelbewertung eine Gruppenbewertung vorzunehmen.

Für die Kulturpflege bedeutsame bewegliche Vermögensgegenstände sind mit ihrem Versicherungswert anzusetzen, wenn sie auf Dauer versichert sind. Sonstige Kunstgegenstände, Ausstellungsgegenstände und andere bewegliche Kulturobjekte sind mit einem Erinnerungswert zu bewerten.

Anhand des jeweiligen Anschaffungsdatums ist unter Berücksichtigung der bei der Stadt Schwelm anzuwendenden NKF-Nutzungsdauern (siehe Anlage 11 der Richtlinie) die betreffende Restnutzungsdauer zu ermitteln.

Falls Angaben über das Jahr der Anschaffung bzw. Herstellung nicht vorliegen, ist eine Schätzung der Restnutzungsdauer über den Zustand des Gegenstandes und die Zuordnung zu einer der genannten Zustandsklasse vorzunehmen.

Zustandsklasse 1 „Neuwertig“	Restnutzungsdauer: 100 % der Gesamtnutzungsdauer
Zustandsklasse 2 „Mittelmäßig“	Restnutzungsdauer: 50 % der Gesamtnutzungsdauer
Zustandsklasse 3 „Minderwertig“	Restnutzungsdauer: 0 Jahre

Bei Ablauf der Nutzungsdauer ist der Vermögensgegenstand mit einem Erinnerungswert zu bewerten.

Zu beachten ist, dass sich der Wert durch Anschaffungs- oder Herstellungskosten, Qualität, Zustand, Beschädigungen und Mängel, verminderte oder fehlende Verwertbarkeit bestimmte. Bewertungsrelevante Feststellungen bei der Inventur und Informationen über Zuwendungen, Spenden usw. sind in den Zähllisten unter Bemerkungen schriftlich festzuhalten

4) Vorbereitung und Durchführung der Ersterfassung und –bewertung

4a) Zuständigkeit

Zuständig für die Inventurvorbereitung zum Stichtag der Eröffnungsbilanz ist der Fachbereich Finanzen, der auch an der Durchführung der Erstinventur zu beteiligen ist.

Die Zuständigkeiten für die Durchführung sowohl der Erstinventur als auch der Folgeinventuren sind in der Übersicht „Sachplan“, die als Anlage 4 der Richtlinie beigefügt ist, geregelt. Ansprechpartner in den Inventurgebieten ist der von der jeweiligen Fachbereichsleitung für das Inventurgebiet bzw. den Inventurbereich bestellte bzw. noch zu bestellende Inventarverwalter.

4b) Zeitplanung

Die nachverlegte Stichtagsinventur für die Eröffnungsbilanz der Stadt Schwelm ist bis zum 30.11.2008 durchzuführen.

Anlage 1 zum Leitfaden „Erfassung und Bewertung des beweglichen Sachanlagevermögen“

Zu den Gegenständen des beweglichen Sachanlagevermögens gehören :

- **technische Maschinen und Anlagen, soweit sie nicht als Gebäudebestandteil einzustufen sind**
 - Lastenaufzüge
 - Klimaanlage
 - Tresoranlagen
 - Druckerei-Maschinen

- **Fahrzeuge**
 - im Bereich Feuerwehr und Rettungsdienst (einschl. Ausstattungsgegenstände, die direkt einem Fahrzeug zugeordnet sind)
 - der allgemeinen Verwaltung

- **Betriebs- und Geschäftsausstattung (inkl. Kunst- und Kulturgegenstände)**
 - ADV-Anlage
 - Telefonanlage
 - Kopierer
 - Aktenvernichter
 - Büromöbel
 - Schreibtischlampen
 - Rechenmaschinen
 - Schreibmaschinen
 - Küchenausstattung
 - Ausstattung der Schulen (Möbel usw.)
 - Ausstattung der Musikschule (Möbel u.ä.)
 - Instrumente der Musikschule
 - Ausstattung der Bücherei (Möbel u.ä.)
 - Medienbestand der Bücherei
 - Ausstattung des Hauses Martfeld (Möbel u.ä.)
 - Kunst- und Kulturgegenstände im Haus Martfeld
 - Ausstattung der Kindertageseinrichtungen (Möbel u.ä.)
 - Ausstattung des Jugendzentrums
 - Ausstattung des Hallen- und Freibades
 - Ausstattung der Turnhallen und Sportstätten
 - Ausstattung von Obdachlosenunterkünften/ Übergangwohnheimen
 - Ausstattung der Feuerwehr- und Rettungsdienstgebäude

Leitfaden

„Aktivierung und Abgrenzung bei Anschaffungs- und Herstellungskosten inkl. Bildung von Instandhaltungsrückstellungen“*

Gem. § 91 Abs. 2 GO gilt für die im Jahresabschluss auszuweisenden Wertansätze, dass Vermögensgegenstände höchstens mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen anzusetzen sind. Eine nähere Beschreibung, welche Aufwendungen als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zu sehen sind, enthält die Gemeindehaushaltsverordnung.

Anzumerken ist, dass eine entsprechende Beurteilung von Aufwendungen auch im Rahmen der Haushaltsplanung vorzunehmen ist, damit eine korrekte Zuordnung zum investiven Bereich der Finanzplanung erfolgt.

A) Anschaffungskosten

Grundlage: § 33 Abs. 2 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 **einzelnen zugeordnet** werden können.

Anschaffungskosten berechnen sich wie folgt:

$$\begin{aligned} & \text{Anschaffungspreis} \\ & + \text{Anschaffungsnebenkosten} \\ & + \text{nachträgliche Anschaffungskosten} \\ & + \text{Anschaffungspreisminderung} \\ & = \text{Anschaffungskosten} \end{aligned}$$

Erläuterungen:

➤ **Anschaffungsnebenkosten:**

Sie fallen zusätzlich zum Anschaffungspreis an und werden dazu aufgewendet, den Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen.

Beispiele: Maklergebühren, Grunderwerbskosten, Transportkosten, Montagekosten, Anschluss- und Installationskosten, auch dem Vermögensgegenstand zurechenbare Eigenleistungen der Gemeinde

Hinweis: Keine Aktivierung von Gemeinkosten!

➤ **nachträgliche Anschaffungskosten**

Sie liegen, unabhängig vom jeweiligen Entstehungszeitpunkt, dann vor, wenn sie in einem sachlichen Zusammenhang mit der Anschaffung stehen und zum Zeitpunkt der Anschaffung als Teil der Anschaffungskosten eingeordnet worden wären.

Beispiele: rückwirkende Kaufpreiserhöhung, Erschließungsbeiträge
nachträgliche Rechnungsstellung für bestimmte Leistungen,
nachträgliche Erweiterung von Vermögensgegenständen durch
Ein- bzw. Anbau zusätzlicher Bestandteile

➤ **Anschaffungspreisminderung**

Hierzu zählen Rabatte, Boni, Skonti und andere Preisnachlässe

Hinweis:

Zuwendungen, Zuschüsse und Beiträge für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes wirken sich nicht mindernd auf den Anschaffungspreis aus, sondern sind als Sonderposten zu passivieren (§ 43 Abs. 5 GemHVO)

B) Herstellkosten

Grundlage: § 33 Abs. 3 GemHVO

= Aufwendungen, die durch den Verbrauch von Gütern und die Inanspruchnahme von Diensten für die Herstellung eines Vermögensgegenstandes, seine Erweiterung oder über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung entstehen

Zu unterscheiden:

- a) Aufwendungen für ursprüngliche Herstellung, also für die Neuschaffung eines bisher noch nicht bestehenden Gegenstandes
- b) Aufwendungen der nachträglichen Herstellung, also für die Erweiterung oder Verbesserung eines bereits bestehenden Gegenstandes

Bei der Wertermittlung der Herstellungskosten ist zwischen aktivierungspflichtigen und aktivierungsfähigen Aufwendungen zu unterscheiden.

1. Aktivierungspflichtige Aufwendungen:

Einzelkosten

Sie definieren den Mindestumfang der Herstellungskosten und sind dem Erzeugnis direkt zurechenbar. Zu den Einzelkosten gehören:

- Materialkosten
(= unmittelbar dem Vermögensgegenstand zurechenbare Rohstoffe, fremdbezogene Teilerzeugnisse und in Anspruch genommene Leistungen)
- Fertigungskosten
(= die der Fertigung dienenden Personalkosten einschl. Sonderzulagen, Prämien, etc.)
- Sonderkosten der Fertigung
(= z.B. für die Herstellung von Spezialwerkzeugen, die Herstellung von Modellen o.ä.)

2. Aktivierungsfähige Aufwendungen:

Notwendige Material- und Fertigungsgemeinkosten können in die Herstellungskosten einbezogen werden (Aktivierungswahlrecht!). Ein Aktivierungsverbot besteht für betriebsfremde, periodenfremde und außerordentliche Aufwendungen.

Im Unterschied zu Einzelkosten lassen sich Gemeinkosten nicht direkt einem Vermögensgegenstand zuordnen. Sie fallen gemeinsam für mehrere Leistungen an und werden anhand von Schlüsseln aufgeteilt.

a) Materialgemeinkosten

= Aufwendungen, die mit der Beschaffung, Prüfung und Lagerung des Materials in Zusammenhang stehen

Beispiele: Gehälter des Personals in Einkauf und Lager, Beiträge für Materialversicherung

Die Verrechnung erfolgt in der Regel durch prozentualen Zuschlag auf das Fertigungsmaterial.

b) Fertigungsgemeinkosten

= alle Aufwendungen, die im Bereich der Fertigung anfallen

Beispiele: Hilfs- und Betriebsstoffe, wie z.B. Energiekosten, Instandhaltungsaufwendungen für Werkstatt und Maschinen

3. Aktivierungsverbot

Die Auflistungen in § 33 Abs. 3 Satz 2 und 3 sind abschließend. Ein Aktivierungsverbot besteht für darüber hinausgehende Kosten, wie z.B. Kosten der allgemeinen Verwaltung und für soziale Einrichtungen.

C) Abgrenzung Herstellungs- und Erhaltungsaufwand

Zur Feststellung, inwieweit eine Aktivierung stattfinden muss, ist es notwendig, eine Abgrenzung von investiven Maßnahmen und Unterhaltungs-/ Erhaltungsmaßnahmen vorzunehmen. Nähere Ausführungen hierzu sind in der Kommentierung zu § 33 Abs. 3 GemHVO (siehe Anlage 1) enthalten.

a) Unterhaltungs-/ Erhaltungsmaßnahmen

Zum Unterhaltungsaufwand (Erhaltungsaufwand) gehören die Aufwendungen, die, unabhängig von ihrer Größenordnung, dazu dienen, Vermögen in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Durch sie wird die Nutzbarkeit z.B. von Gebäuden gesichert bzw. aufrecht gehalten. Hauptmerkmal dieser Aufwendungen ist, dass sie grds. durch die gewöhnliche Nutzung veranlasst werden. Aber auch die Beseitigung von Folgen außerordentlicher Schadensfälle zählt zum Unterhaltungsaufwand, wenn durch die Maßnahme der ordnungsgemäße Zustand des Vermögens

wiederhergestellt wird. Wird bei Eintritt des Schadens eine außerplanmäßige Abschreibung gebucht, weil von einer dauernden Wertminderung ausgegangen wurde, ist die spätere Schadensbeseitigung zu aktivieren. Ähnliches gilt für die im Rahmen der Eröffnungsbilanzierung berücksichtigten Wertminderungen.

b) Investive Maßnahmen

Nachträgliche Herstellungskosten liegen vor, wenn es sich um Aufwendungen für die Erweiterung oder die wesentliche Verbesserung eines Vermögensgegenstandes handelt.

a) Erweiterung

= Substanzmehrung (Vergrößerung der Gebäudenutzfläche) durch Anbau, Aufstockung, Ausbau

Beispiel: Bau von zusätzlichen Galerien im Jugendzentrum

b) Wesentliche Verbesserung

= deutliche Erhöhung des Gebrauchswertes eines Vermögensgegenstandes durch

- einen deutlich höheren Ausstattungsstandard

bzw.

- eine Qualitätssteigerung mit einer erheblichen Verlängerung der Nutzungsdauer aufgrund von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen

bzw.

- deutlich höhere Mieteinnahmen/ niedrigere Betriebskosten.

Es liegt keine wesentliche Verbesserung vor, wenn die Maßnahme lediglich dazu dient, den ursprünglichen Zustand des Gebäudes dem technischen Fortschritt anzupassen, ohne dass dadurch der ursprüngliche Gebäudestandard angehoben wird (= substanzerhaltende Bestandserneuerung).

Beispiele:

a) Gebäude:

Das Gebäude wird durch Maßnahme von einem einfachen auf einen mittleren Standard angehoben. Hierbei reicht es nicht aus, dass bei einem Merkmal ein höherer Standard erreicht wird. Es müssen vielmehr aus den Bereichen

- Heizung
- Sanitär
- Fenster
- Elektrik

insgesamt mindestens 3 Merkmale einen höheren Standard durch die

Maßnahme erreichen. Der komplette Hausstandard muss sich ändern, nicht nur z.B. der Standard der Fenster.

b) Infrastrukturvermögen:

Durchführung von Maßnahmen, die den Voraussetzungen für die Abrechnung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch bzw. dem Kommunalabgabengesetz entsprechen.

Ein Straßenabschnitt wird z.B. erweitert durch:

- den Bau einer neuen Abbiegespur
- die Verbreiterung der Fahrbahn
- die Anlage eines bisher nicht vorhandenen Gehweges, Radwegs etc.

Der Straßenabschnitt wird wesentlich durch die Erneuerung des Schichtenaufbaus verbessert. Dadurch wird eine deutliche Verlängerung der Nutzungsdauer verbunden mit einer Qualitätssteigerung erreicht.

Eine Aktivierung von Herstellkosten ist außerdem vorzunehmen, wenn sich durch die Umbaumaßnahmen das Wesen bzw. die Zweckbestimmung des Vermögensgegenstandes ändert.

Basis für die Betrachtung ist der ursprünglicher Zustand, d.h. der Zustand zum Zeitpunkt der erstmaligen Bilanzierung

D) Bildung von Instandhaltungsrückstellungen

Im Bezug auf Instandhaltungsmaßnahmen ist es sowohl für die Eröffnungsbilanz als auch für zukünftige Schlussbilanzen notwendig, die evtl. Bildung von Instandhaltungsrückstellungen zu betrachten. Nicht zu bilden sind Rückstellungen für investive Maßnahmen. Geregelt ist die Bildung dieser Rückstellungen in § 36 Abs. 3 GemHVO. Nähere Ausführungen hierzu sind in der Kommentierung zu § 36 Abs. 3 GemHVO (siehe Anlage 2) enthalten.

Voraussetzungen:

1. Es muss sich um eine Instandhaltung handeln

Instandhaltung =
wiederkehrende Instandsetzungsmaßnahmen, Wartung und Inspektion von Vermögensgegenständen (Maßnahmen zur Verschleißbeseitigung, vorbeugenden Verschleißhemmung sowie zur Feststellung des eingetretenen technischen Verschleißes)

2. Es muss sich um Sachanlagevermögen handeln.

Hierzu gehören insbesondere Gebäude, Infrastrukturvermögen, Maschinen und technische Anlagen.

3. Es darf sich um keine wesentliche Verbesserung handeln.

Die Bildung einer Rückstellung ist ausgeschlossen, wenn die Instandhaltung zu einer Aktivierungspflicht auf Grund einer wesentlichen Verbesserung des Vermögensgegenstandes gem. § 33 Abs. 3 GemHVO (siehe Punkt C) führt.

4. Die Instandhaltung muss als bisher unterlassen zu bewerten sein.

Dies trifft zu, wenn die Maßnahme bereits Gegenstand früherer Instandhaltungspläne war und verschoben wurde oder eine aktuelle Reparaturbedürftigkeit besteht. Hierzu ist es notwendig, dass Instandhaltungen systematisch geplant und durchgeführt werden.

5. Die Instandhaltung muss hinreichend konkret beabsichtigt sein.

Dies ist dann der Fall, wenn die Instandhaltung in der mittelfristigen Finanzplanung berücksichtigt wird.

Hinweis: Fehlt die konkrete Absicht, muss geprüft werden, ob für die entsprechende Wertminderung eine außerplanmäßige Abschreibung gem. § 35 Abs. 5 GemHVO vorgenommen werden muss.

6. Die vorgesehenen Instandhaltungsmaßnahmen müssen am Abschlussstichtag einzeln bestimmt und wertmäßig beziffert sein.

- Angabe des Vermögensgegenstandes, auf den sich die Maßnahme bezieht
- Angabe des Grundes für die Unterlassung
- Angabe des Instandhaltungszeitpunktes
- Bewertung der Instandhaltung
(= wahrscheinliche Kosten der Maßnahme auf Basis eines Angebots oder einer vorsichtigen Schätzung anhand von Erfahrungswerten)

Hinweis: Aufnahme der Angaben zu den Instandhaltungsrückstellungen gem. § 44 Abs. 3 Nr. 3 GemHVO in den Anhang

E) Sonstiges

Zur Ergänzung der vorstehenden Ausführungen sind als Anlage 3 von der Fa. GMO zur Verfügung gestellte Unterlagen, in denen auch als Beispiele verschiedene Maßnahmen aufgeführt sind, beigefügt.

Abgrenzung Herstellung- und Unterhaltungsaufwand

Quelle 1

(Fassung GemHVO-Kommentar) GemHVO NRW - Kommentar § 33

versetzen, so ist zu prüfen, ob es sich hierbei um eine Anschaffung oder eine Herstellung handelt. Aufwendungen für die Endmontage, Aufstellung oder das Fundament eines Vermögensgegenstandes gelten grundsätzlich als Anschaffungskosten. Daher ergibt sich der Bilanzansatz der Maschine aus den Anschaffungskosten für die Maschine und den Einzelkosten für die Erstellung des Fundaments, also den Anschaffungsnebenkosten. Gemeinkosten für die Fundamentierung dürfen nicht einbezogen werden, da nur die Einzelkosten als Anschaffungsnebenkosten berücksichtigt werden dürfen und die Regelungen für die Ermittlung der Herstellungskosten in diesem Fall nicht anzuwenden sind.

Der Vermögenswert kann sich zudem aus Herstellungskosten für Fremderstellung und für Eigenherstellung zusammensetzen. Dies ist häufig bei der Erstellung kommunaler Gebäude der Fall, wenn Planungsleistungen durch eigene Mitarbeiter erbracht werden, während die Gebäudeerstellung durch ein Unternehmen erfolgt. In einem solchen Fall ergeben sich die Herstellungskosten aus den Aufwendungen des Unternehmens laut Rechnung, die insgesamt als Einzelkosten anzusehen sind, und den Planungskosten, die entsprechend den Regelungen des Absatz 3 zu ermitteln sind.

Die Herstellung ist abgeschlossen, wenn der Vermögensgegenstand betriebsbereit ist.

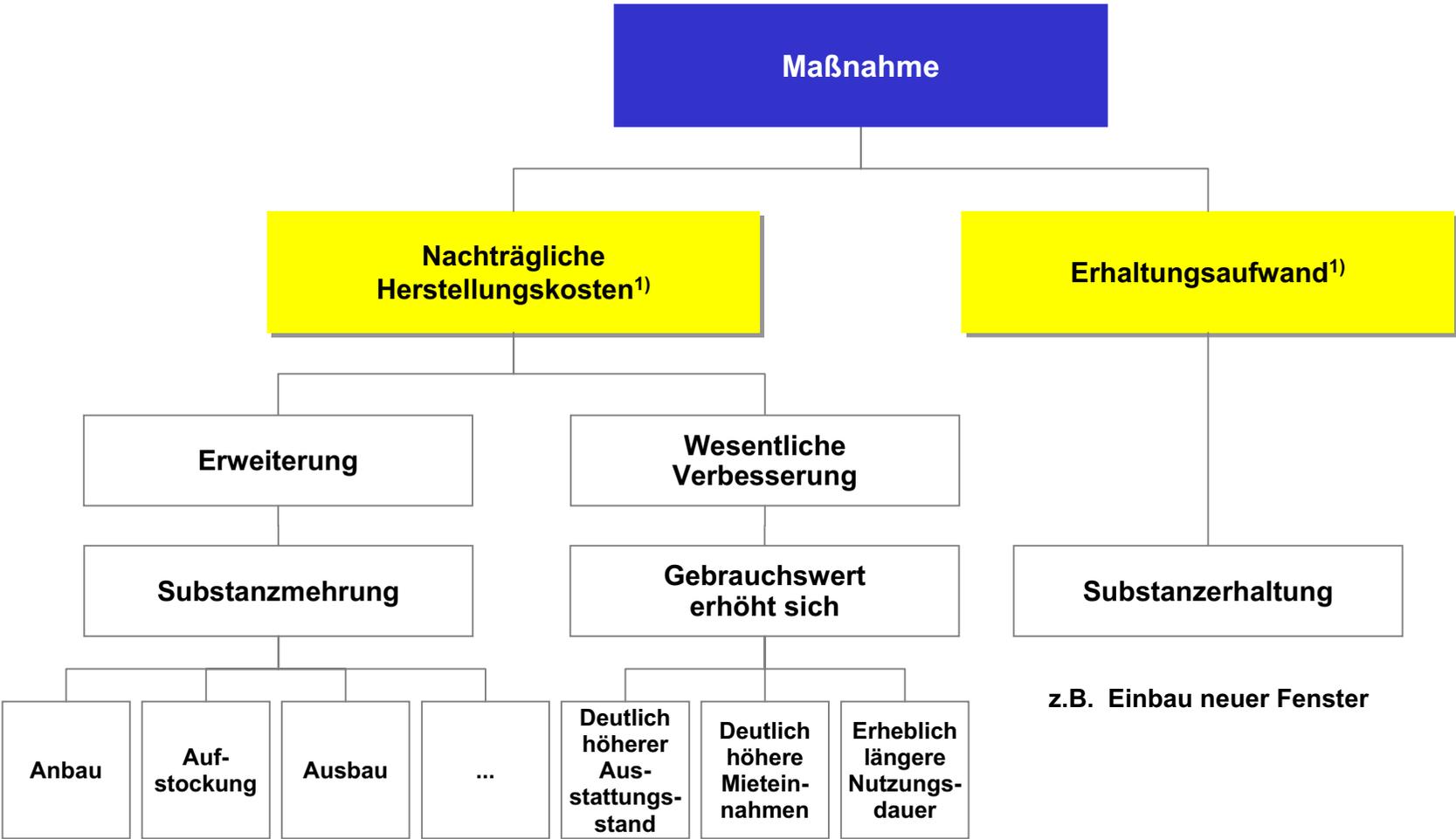
Neben den Aufwendungen für die Erstellung eines neuen Vermögensgegenstandes gehören auch Aufwendungen für die Erweiterung oder die wesentliche Verbesserung eines Vermögensgegenstandes (Nachträgliche **Herstellung**) zu den Herstellungskosten, und erhöhen damit den Wert eines bereits vorhandenen Gegenstandes. Eine **Erweiterung** des Vermögensgegenstandes liegt vor, wenn es sich um eine **Substanzmehrung** handelt. Im Immobilienbereich ist die Substanzmehrung gegeben, wenn die Nutzfläche durch Anbau, Aufstockung, Ausbau oder andere Maßnahmen erweitert wird. So stellt der Anbau an ein Schulgebäude zur Schaffung von zwei weiteren Klassenräumen eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes dar. Die Aufwendungen sind folglich als Herstellungskosten zu aktivieren. Gleiches gilt für den Einbau neuer Bestandteile mit zusätzlichen Funktionen, so die Ausrüstung einer Kehrmaschine mit einer Schneeräumvorrichtung, die erstmalige Ausstattung eines Gebäudes mit einer Alarmanlage oder einem Aufzug, oder die Aufrüstung eines Feuerwehrfahrzeugs mit einer Schnelllöschvorrichtung. Wird ein Teil eines Gebäudes zerstört und der Wertverlust durch eine außerplanmäßige Abschreibung berücksichtigt, stellt der Wiederaufbau des Gebäudeteils eine Erweiterung dar und ist mit den Herstellungskosten zu aktivieren. Eine Herstellung liegt zudem bei einer **über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung** des Vermögensgegenstandes vor. Dieser Herstellungstatbestand ist insbesondere bei Gebäuden vorzufinden. In der Praxis ist die Abgrenzung von **Erhaltungsaufwand** und **Herstellungsaufwand** oft schwierig. Eine **wesentliche Verbesserung** ist dann gegeben, wenn sich der **Gebrauchswert** eines Vermögensgegenstandes deutlich **erhöht**. Dies ist bei Wohngebäuden der Fall, wenn durch Modernisierungsmaßnahmen das Gebäude von einem sehr einfachen auf einen mittleren oder von einem mittleren auf einen sehr anspruchsvollen Standard angehoben wird. Die wesentliche Verbesserung lässt sich auch an einem deutlichen Anstieg der erzielbaren Miete erkennen. Ebenso kann eine **erhebliche Verlängerung der Nutzungsdauer** auf eine wesentliche Verbesserung hinweisen. Dienen die Modernisierungsarbeiten jedoch lediglich dazu, den ursprünglichen Zustand des Gebäudes dem technischen Fortschritt anzupassen, ohne dass dadurch der ursprüngliche Gebäudestandard angehoben wird (substanzhaltende Bestandserneuerung), so dürfen die Aufwendungen nicht aktiviert werden. Werden beispielsweise die alten Einfachfenster, die zum Zeitpunkt der Gebäudeerstellung zeitgemäß waren, gegen doppelverglaste, wärmegeämmte Fenster ausgetauscht, so stellt dies **Erhaltungsaufwand** dar und ist nicht als wesentliche Verbesserung zu werten. Erhaltungsaufwand darf grundsätzlich nicht aktiviert werden und fließt in der laufenden Periode in die Ergebnisrechnung ein. Die Bündelung von Maßnahmen, die im Einzelnen als Erhaltungsaufwand zu werten sind, kann hingegen in der Gesamtheit eine nachträgliche Herstellung bedeuten, wenn sie zu einer wesentlichen Erhöhung des Gebrauchswertes führt.

Ändert sich durch die Umbaumaßnahmen das Wesen bzw. die **Zweckbestimmung** des Vermögensgegenstandes, wird beispielsweise ein Bibliotheksgebäude in ein Wohnhaus umgewandelt oder eine einspurige Straße zweispurig ausgebaut, so sind die Aufwendungen hierfür als Herstellungskosten zu bilanzieren.

Der **ursprüngliche Zustand** des Vermögensgegenstandes ist der Zustand zum **Zeitpunkt der erstmaligen Bilanzierung**. Dies ist im Regelfall der Zeitpunkt der Anschaffung oder Herstellung. Für bereits vorhandene Vermögensgegenstände ist der Zeitpunkt der Aufstellung der Eröffnungsbilanz nach § 92 GO maßgeblich. Der Zustand zum Zeitpunkt des Erwerbs spielt für die Festlegung, ob es sich um eine Instandhaltungsmaßnahme oder eine wesentliche Verbesserung handelt, bei vor der NKF-Umstellung angeschafften Vermögensgegenständen daher keine Rolle.



Bei **künftigen Maßnahmen** wird zwischen nachträglichen Herstellkosten und Erhaltungsaufwand unterscheiden



Anlage 3 zum
Leitfaden
„Aktivierung etc.“

1) Entscheidend ist der ursprüngliche Zustand zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme bzw. der erstmaligen Bilanzierung



Definitionen und Beispiele - Gebäude

Instandhaltung: Maßnahmen, die notwendig sind, um die Nutzbarkeit des Gebäudes zu sichern bzw. aufrecht zu halten (Substanzerhaltung). Darunter fallen vor allem die laufende Instandhaltung, Reparaturen oder der Austausch von Bauteilen.

Wenn durch Instandhaltung eine Verlängerung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer erzielt wird, ist die Restnutzungsdauer neu zu bestimmen (§35 Satz 4 GemHVO NRW). Es erfolgt keine Aktivierung der Maßnahme.

Beispiele:

- Anpassung der Heizungsanlage an den technischen Standard
- Austausch von defekten Fenstern (auch in höherem Standard)
- Dachsanierung
- Schönheitsreparaturen



Definitionen und Beispiele - Gebäude

Werterhöhende Maßnahmen:

Maßnahmen, zur Erweiterung (Substanzmehrung) oder wesentlichen Verbesserung eines Vermögensgegenstandes gegenüber dem ursprünglichen Zustand zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme bzw. erstmaligen Bilanzierung

Beispiele:

- Erweiterung der nutzbaren Fläche des Gebäudes durch Keller-/Dachausbauten oder den Anbau von Balkonen/Galerien
- Zusätzliche Ausstattung mit einer Alarmanlage
- Erstmalige Brand-, Wärme- oder Schallschutzmaßnahmen
- Erhöhung des Ausstattungsstandards eines Gebäudes (Faustregel: mind. drei Verbesserungsmaßnahmen in engem zeitlichen Zusammenhang, wie Austausch alter Holzfenster durch wärmegeämmte Fenster, Modernisierung der Heizungsanlage und der sanitären Einrichtungen)
- Die Nutzungsdauer erhöht sich deutlich bei gleichzeitiger Qualitätsverbesserung
- „Generalüberholung“, wenn die wirtschaftliche Nutzung nicht mehr gewährleistet war



Definitionen und Beispiele - Infrastrukturvermögen

Instandhaltung: Maßnahmen, die notwendig sind, um die Nutzbarkeit des Straßenabschnitts zu gewährleisten (Substanzerhaltung). Darunter fallen vor allem die laufende Instandhaltung, Reparaturen oder der Austausch von Bauteilen.

Beispiele:

- Erneuerung Straßendeckschicht
- Beseitigung von Spurrinnen, Schlaglöchern
- Austausch von defekten Bauteilen
- Instandsetzungsarbeiten an Brückenpfeilern
- Ersatz/Erneuerung von Straßenbegleitgrün
- Teilsanierung von Straßenabschnitten



Definitionen und Beispiele - Infrastrukturvermögen

Werterhöhende Maßnahmen:

Maßnahmen, zur Erweiterung (Substanzmehrung) oder wesentlichen Verbesserung eines Vermögensgegenstandes gegenüber dem ursprünglichen Zustand zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme bzw. erstmaligen Bilanzierung

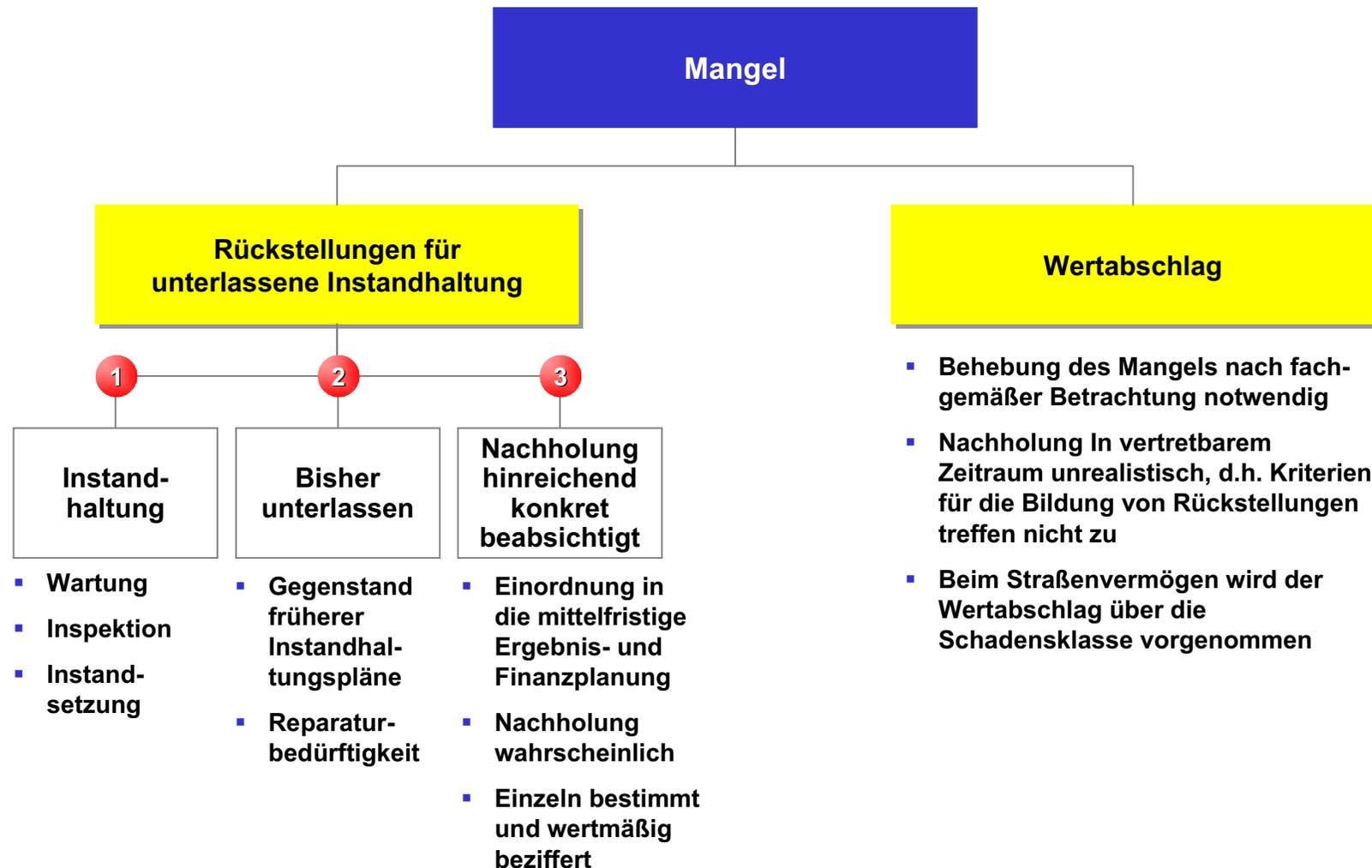
Beispiele Erweiterung:

- Neue Abbiegespur
- Straßenverbreiterung
- Bestehenden Straßenabschnitts durch neuen Radweg, Bord, bisher nicht vorhandenes Straßenbegleitgrün etc. erweitern
- Neue verkehrsberuhigende Maßnahmen, wie Berliner Kissen, Bauminsel, etc.
- Neues Buswartehäuschen

Wesentliche Verbesserung

- Schichtenaufbau des Straßenabschnitts wird erneuert, dadurch Verlängerung der Nutzungsdauer
- Schotterweg wird asphaltiert

Bei **bestehenden Mängeln** (Instandhaltungsstau) werden Rückstellungen gebildet oder Wertabschläge vorgenommen



Leitfaden „Erfassung und Bewertung von Forderungen des Umlaufvermögens“

I) Allgemeines

Erstmalig für die Eröffnungsbilanz zum Stichtag 01.01.2008 und zukünftig für die Schlussbilanzen ist es notwendig, sämtliche städtische Forderungen des Umlaufvermögens zu erfassen und zu bewerten.

Forderungen stellen grds. den geldlichen Gegenwert einer Lieferung oder Leistung dar, die durch den Zahlungspflichtigen bis zum Abschlussstichtag noch nicht ausgeglichen war. Lieferungen und Leistungen einer Kommune sind die Verwaltungsprodukte und –leistungen, die im Rahmen der Geschäftstätigkeit der entsprechenden Verwaltungseinheit erbracht worden sind.

II) Gliederung von Forderungen

Gem. § 41 Abs. 3 GemHVO NRW sind in der Bilanz Forderungen des Umlaufvermögens wie folgt zu gliedern:

- Öffentlich-rechtliche Forderungen
 - a) Gebühren
 - b) Beiträge
 - c) Steuern
 - d) Forderungen aus Transferleistungen
 - e) Sonstige öffentlich-rechtliche Forderungen

- Privatrechtliche Forderungen
 - a) gegenüber dem privaten Bereich
 - b) gegenüber dem öffentlichen Bereich
 - c) gegen verbundene Unternehmen
 - d) gegen Beteiligungen
 - e) gegen Sondervermögen

- Sonstige Vermögensgegenstände

Weiterhin ist im Hinblick auf die Darstellung im Forderungsspiegel neben der bilanziellen Gliederung (s.o.) zusätzlich folgende Untergliederung aus zeitlicher Sicht zu beachten:

- Kurzfristige Forderungen, d.h. Forderungen mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr,
- Mittelfristige Forderungen, d.h. Forderungen mit einer Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre
- Langfristige Forderungen, d.h. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren

III) Erläuterung der Forderungsarten

a) Öffentlich-rechtliche Forderungen

1. Gebühren

= Betrag, der für die Leistung einer Behörde zu zahlen ist

z.B. Verwaltungsgebühren, die für einen Verwaltungsakt fällig werden und
Benutzungsgebühren, die von der Inanspruchnahme einer Einrichtung
abhängen

2. Beiträge

= Erschließungsbeiträge und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz

3. Steuern

= Geldleistung ohne Anspruch auf individuelle Gegenleistung, die eine
Kommune zur Erzielung von Einnahmen allen Personen auferlegt

4. Forderungen aus Transferleistungen

= resultieren aus einer Übertragung von im Regelfall finanziellen Mitteln an die
Kommune aus dem öffentlichen und privaten Bereich, denen keine
Gegenleistung gegenüber steht.

5. Sonstige öffentlich-rechtliche Forderungen

- auf öffentlich-rechtlicher Grundlage basierende Forderungen, die aufgrund
ihrer Eigenschaften keiner anderen Forderungsposition zugeordnet werden
können, wie z.B. Bußgelder
- antizipative öffentlich-rechtliche Forderungen = Erträge des alten Jahres
auf öffentlich-rechtlicher Grundlage, die erst im neuen Jahr zu
Einzahlungen werden, z.B. Zinserträge für das alte Jahr, die erst im neuen
Jahr zur Zahlung fällig werden.

b) Privatrechtliche Forderungen

= Forderungen, die auf gesetzlichen oder vertraglichen Schuldverhältnissen
basieren
z.B. Mieten, Pachten u.ä.

c) Sonstige Vermögensgegenstände

= Vermögensgegenstände, insbesondere Forderungen, die aufgrund ihrer
originären Eigenschaften keiner anderen Position der Bilanz zugeordnet
werden können
z.B. Schadensersatzansprüche, antizipative privatrechtliche Forderungen

IV) Erfassung und Bewertung von Forderungen

a) Grundsätzliche Vorgaben

Bei der Erfassung und Bewertung von Forderungen sind folgende Aspekte zu beachten:

- Es sind grds. sämtliche Forderungen einzeln zu erfassen und zu bewerten.
- Gem. § 41 Abs. 2 GemHVO besteht ein Verrechnungsverbot für Posten der Aktiv- und der Passivseite. Auch das handelsrechtlich zulässige Verfahren des Aufrechnens von fälligen Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber derselben Person ist gem. § 28 Abs. 2 GemHVO nicht vorgesehen.
- Forderungen sind unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips mit dem Nennwert zu bilanzieren. Von zwei maßgeblichen Wertansätzen ist stets der niedrigste maßgeblich. Liegt der Stichtagswert unter dem bilanzierten Anschaffungs- bzw. Herstellungswert, so ist der niedrigere Wert anzusetzen, unabhängig davon, ob es sich um eine dauerhafte oder vorübergehende Wertminderung handelt. Der entsprechende Vermögensgegenstand ist dann auf den beizulegenden Wert abzuschreiben (§ 35 Abs. 7 GemHVO NRW).
- Unverzinsliche und niedrig verzinsliche Forderungen sind mit ihrem Barwert anzusetzen. Der Abzinsung ist der fristadäquate Marktzins zugrunde zu legen. Bei kurzfristigen Forderungen ist aus Vereinfachungsgründen auf eine Abzinsung zu verzichten.
- Der beizulegende Wert einer Forderung am Bilanzstichtag hängt ab von der Wahrscheinlichkeit, mit der die Forderung ganz oder teilweise erfüllt werden kann.
- Eine vollwertige Forderung liegt vor, wenn mit dem Zahlungseingang in voller Höhe gerechnet werden kann. Sie ist in voller Höhe zu bilanzieren.
- Eine zweifelhafte Forderung liegt vor, wenn der Zahlungseingang unsicher ist. Die Bilanzierung hat mit dem wahrscheinlichen Wert zu erfolgen.
- Bei zweifelhaften Forderungen aus laufenden Verfahren (= Verwaltungsvorgänge, die auf einer rechtlichen Grundlage aufbauen und im Rahmen des Verwaltungsverfahrensgesetzes durch einen Bescheid abgewickelt werden, vgl. GPA-Kommentar zu § 36 Abs. 5 GemHVO NRW), z.B. bei noch nicht abgelaufener Rechtsbehelfsfrist bzw. erhobener Klage, ist keine Wertberichtigung vorzunehmen, sondern eine Drohverlustrückstellung gem. § 36 Abs. 5 GemHVO zu passivieren. Eine Anpassung des Forderungswertes ist ggf. nach Bestandskraft des Bescheides vorzunehmen.
- Befristet niedergeschlagene Forderungen sind als zweifelhafte Forderungen zu betrachten.

- Eine uneinbringliche Forderung liegt vor, wenn eindeutig feststeht, dass sie nicht mehr zu realisieren ist. Sie ist nicht zu bilanzieren.
- Bei gestundeten Forderungen ist von einem Zahlungseingang auszugehen. Eine Bilanzierung ist grds. in voller Höhe vorzunehmen. Sollte die Stundung zinslos bzw. mit einem unter dem in § 238 AO genannten Zins bewilligt werden, ist bei der gestundeten Forderung eine Abzinsung des Forderungswertes mit einem noch festzulegenden Abzinsungssatz vorzunehmen.
- Bei der Erfassung sind die Forderungen entsprechend der genannten Gliederungskriterien zu strukturieren.

b) Konkretes Vorgehen

1. Allgemeines

- Ermittlung aller offenen Kassenforderungen auf Basis des Finanzverfahrens
- Auswertung vorhandener Niederschlagungslisten
- Prüfung durch die Fachbereiche veranlassen, inwieweit dort weitere Forderungen bestehen, die bisher noch nicht erfasst worden sind
- Durch die Zahlungsabwicklung/ Vollstreckung ist die Einbringlichkeit der erfassten Forderungen ggf. in Abstimmung mit den Fachbereichen zu überprüfen (Risikoprüfung).

2. Eröffnungsbilanz

Für die Ermittlung von Forderungen im Rahmen der Eröffnungsbilanz gilt folgendes:

2.a) Erlassene bzw. unbefristet niedergeschlagenen Forderungen

Forderungen, die bis zum 31.12.2007 erlassen bzw. unbefristet niedergeschlagen worden sind, gelten als uneinbringliche Forderungen und sind daher nicht in der Eröffnungsbilanz anzusetzen. Es erfolgt keine Erfassung im Verfahren „mps^{nf}“.

2.b) Sonstige Forderungen

- Bei sämtlichen Forderungen, die einen Betrag von 100,00 € nicht übersteigen, ist eine Wertberichtigung in Höhe von 100 % vorzunehmen.
- Abweichend von der o.g. Betragsgrenze sind in Abhängigkeit von der Forderungsart folgende Wertberichtigungen vorzunehmen:
 - Bußgelder Parkraumüberwachung 75%
 - Nebenforderungen 50 %
- Bei Forderungen in einer Höhe über 100,00 € bis zu 4.999,99 € gilt folgendes:

Bei befristet niedergeschlagenen Forderungen ist eine Wertberichtigung in Höhe von 90 % und bei den übrigen Fällen ist eine Wertberichtigung in Höhe von 50 % vorzunehmen

- Bei Forderungen ab einer Höhe von 5.000,00 € ist eine Einzelfallbetrachtung vorzunehmen und in Abhängigkeit vom Sachverhalt (Stand der Vollstreckungsarbeiten u.ä.) eine individuelle Wertberichtigungsquote zu ermitteln und anzuwenden.

Stadt Schwelm "Anzuwendende Nutzungsdauern im NKF"

Nr.	Vermögensgegenstand	Gesamtnutzungsdauer in Jahren (lt. NKF-Vorgaben)	Gesamtnutzungsdauer in Jahren
1	Gebäude und bauliche Anlagen		
1.01	Bachwasserleitung (verrohrt)	50 bis 80	60
1.02	Feuerwehrgerätehäuser (massiv) *	40 bis 80	60
1.03	Freibäder (bauliche Anlagen) *	30 bis 50	50
1.04	Garagen (massiv) *	40 bis 60	60
1.05	Gemeindezentren, Bürgerhäuser, Saalbauten, Vereins-, Jugendheime *	40 bis 80	80
1.06	Hallen (massiv) *	40 bis 60	60
1.07	Hallen (sonstige Bauweise) *	20 bis 40	40
1.08	Hallenbäder *	40 bis 70	60
1.09	Heime, Personal- und Schwestern-, Alten-, Kinderheime *	40 bis 80	60
1.10	Kindergärten, Kindertagesstätten *	40 bis 80	60
1.11	Rettungswache (massiv) *	40 bis 80	60
1.12	Schulgebäude (massiv) *	40 bis 80	80
1.13	Sportanlagen (nur Sozialgebäude u.a. Funktionsgebäude) *	40 bis 60	60
1.14	Verwaltungsgebäude (massiv) *	40 bis 80	80
1.15	Wohnhäuser (auch Mehrfamilienhäuser) *	50 bis 80	80
2	Straßen, Wege, Plätze (Grundstückseinrichtungen)		
2.01	Betonmauer, Ziegelmauer *	20 bis 40	40
2.02	Brücken (Holzkonstruktion) *	20 bis 40	objektspezifisch im Rahmen der NKF-Vorgaben
2.03	Brücken (Mauerwerk, Beton oder Stahlkonstruktion) *	50 bis 100	objektspezifisch im Rahmen der NKF-Vorgaben
2.04	Gewässer naturnah, offene Gräben	20 bis 50	50
2.05	Löschwasserteiche	20 bis 40	40
2.06	Straßen-, Stadt- und Grundstücksmobiliar	10 bis 30	20
2.07	Spielplätze, Bolzplätze	10 bis 15	15
2.08	Sportplätze (Rasen- und Hartplätze)	20 bis 25	25
2.09	Straßen (Hauptverbindungs-, Wohnsammelstraßen), Wege, Plätze und Parkflächen *	30 bis 60	45
2.10	Wege, Plätze, Parkflächen (in einfacher Bauart) *	10 bis 30	20
3	Technische Anlagen (Betriebsanlagen)		
3.01	Abwasserhebe- und reinigungsanlagen (maschinelle Einrichtungen)	10 bis 33	33
3.02	Alarmgeber, Alarmanlagen, Martinshornanlage, Pausensignalanlagen,	5 bis 15	15
3.03	Aufzüge (mobil), Hublifte, Hebebühnen, Arbeitsbühnen	10 bis 25	20
3.04	Baucontainer, Bürocontainer, Transportcontainer	10 bis 20	15
3.05	Beleuchtungsanlagen	20 bis 30	30
3.06	Beschallungsanlagen	5 bis 15	15

*Gesamtnutzungsdauer der genannten Bauwerke lt. Gutachten der Fa. GMO

Nr.	Vermögensgegenstand	Gesamtnutzungsdauer in Jahren (lt. NKF-Vorgaben)	Gesamtnutzungsdauer in Jahren
3.07	Blockheizkraftwerke (Kraft-Wärmekopplungsanlagen)	10 bis 20	10
3.08	Druckluftanlagen, Kompressoren	5 bis 15	15
3.09	Druckrohrleitungen	20 bis 40	40
3.10	Gasleitungen	40 bis 45	45
3.11	Heiß- und Kaltluftanlagen, Abzugsvorrichtungen, Ventilatoren, Klimaanlage	10 bis 15	15
3.12	Heizkanäle	40 bis 50	50
3.13	Kabelnetze (auch Rohre, Schächte)	20 bis 25	25
3.14	Leitstellentechnik (inkl. Brandmeldeanlage)	5 bis 15	15
3.15	Mess- und Prüfgeräte	8 bis 12	10
3.16	Notstromaggregate, Stromgeneratoren, -umformer, Gleichrichter	15 bis 20	20
3.17	Ozonmessstation, Umweltmeßstation	8 bis 12	10
3.18	Photovoltaikanlagen	20 bis 25	25
3.19	Solaranlagen	10 bis 15	15
3.20	Stromverteileranlagen	10 bis 15	15
3.21	Telekommunikationseinrichtungen, Betriebsfunkanlagen, Antennenmasten	10 bis 15	15
3.22	Verkehrsrechner (Verkehrsleitsystem)	10 bis 15	15
3.23	Videoanlagen, Überwachungsanlagen	5 bis 15	15
3.24	Wasseraufbereitungsanlagen, Wasserenthärtungsanlagen, Wasserreinigungsanlagen	10 bis 15	15
3.25	Kassen- und Zugangssystem "Hallenbad"		15
4	Maschinen und Geräte, Betriebsausstattung	5 bis 20	
4.01	Atenschutzgerät, Maskendichtprüfgerät	8 bis 12	10
4.02	Betonkleinmischer, Bohrhämmer, Bohrmaschinen	5 bis 8	8
4.03	Druckereimaschinen und ähnliches	13 bis 15	15
4.04	Mähgeräte (Aufsitz-) Rasen-, Frontauslagemäher usw.), Laubbläser / Laubsauger, Winterdienstgeräte	k.A.	10
4.05	Medizinisch-technische Geräte	8 bis 10	10
4.06	Parkscheinautomat	8 bis 12	12
4.07	Raumpflegemaschinen, Haushaltsgeräte	k.A.	10
4.08	Spielgeräte (Wippe, Rutsche, Schaukel, Klettergeräte usw.)	8 bis 10	10
4.09	Sportgeräte (Fitness- und Turngeräte)	k.A.	15
4.10	Sprungbrett (Schwimmbad)	k.A.	12
4.11	Sprungeinrichtungen in Frei- und Hallenbädern	k.A.	20
4.12	Verkehrsüberwachungsgeräte (mobil)	k.A.	8
4.13	Hochdruckreiniger, Schlauchhaspeln	k.A.	8
5	Büro- und Geschäftsausstattung (einschl. Software)	3 bis 20	
5.01	Büromaschinen, Flipcharts	5 bis 10	10
5.02	Büromöbel	10 bis 20	20
5.03	Computer und Zubehör	3 bis 5	5
5.04	Musikinstrumente (Streichinstrumente)	keine Vorgabe	10
5.05	Musikinstrumente (Blasinstrumente)	keine Vorgabe	15
5.06	Musikinstrumente (Schlaginstrumente)	keine Vorgabe	15
5.07	Musikinstrumente (Tastensinstrumente)	keine Vorgabe	20

*Gesamtnutzungsdauer der genannten Bauwerke lt. Gutachten der Fa. GMO

Anlage 11 der Richtlinie

Nr.	Vermögensgegenstand	Gesamtnutzungsdauer in Jahren (lt. NKF-Vorgaben)	Gesamtnutzungsdauer in Jahren
5.08	Schulausstattung, Leinwände, Ausstattung Kinder- und Jugendeinrichtungen	10 bis 20	10
5.09	Software	5 bis 10	5
5.10	Wandtafeln	10 bis 20	20
5.11	Werkstatteinrichtungen	10 bis 15	15
6	Fahrzeuge		
6.01	Anhänger, Auflieger	10 bis 15	15
6.02	Fahrräder	4 bis 8	8
6.03	Feuerwehrfahrzeuge, Feuerlöschfahrzeuge, Kraftfahrdrehleiter, Löschboot	15 bis 20	20
6.04	Hubwagen, Gerätewagen	6 bis 10	10
6.05	Kleintransporter, Mannschaftstransportfahrzeuge	6 bis 10	10
6.06	Krankentransportwagen, -fahrzeuge, Notarzteinsetzwagen, Rettungstransportwagen	6 bis 8	8
6.07	Lastkraftwagen, Sattelschlepper, Wechsellaufbauten u. ä.	8 bis 12	10
6.08	Motorräder, Motorroller	6 bis 10	10
6.09	Omnibusse	6 bis 10	10
6.10	Personenkraftwagen, Wohnwagen	6 bis 10	10
6.11	Rettungsboot	8 bis 12	12
6.12	Traktoren	8 bis 12	12

*Gesamtnutzungsdauer der genannten Bauwerke lt. Gutachten der Fa. GMO