



Hochschule für öffentliche
Verwaltung und Finanzen
Ludwigsburg
University of Applied Sciences

**Wahlpflichtfach im Wirtschaftszweig:
Finanzmanagement in öffentlichen Gebietskörperschaften und ihren Unternehmen**

**Erfahrungswerte bei der Erstbewertung von Grundstücken
nach dem NKHR**

DIPLOMARBEIT

zur Erlangung des Grades einer
Diplom-Verwaltungswirtin (FH)

vorgelegt von

Kathrin Zöllner

Studienjahr 2009/2010

Erstgutachter: Prof. Wolfgang Rieth
Zweitgutachter: Bürgermeister Klaus Warthon

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	VI
Anlagenverzeichnis	VII
1 Einleitung.....	1
2 Einführung des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens.....	4
3 Die Eröffnungsbilanz als Grundlage des NKHR	5
3.1 Aufstellung der Eröffnungsbilanz	5
3.2 Grundstruktur der Eröffnungsbilanz	6
3.3 Bedeutung des Sachanlagevermögens.....	8
3.3.1 Unbebaute Grundstücke	9
3.3.2 Bebaute Grundstücke	9
4 Bewertung der Grundstücke.....	10
4.1 Grundsatz der Anschaffungs- und Herstellungskosten	10
4.2 Sonderfall der Erstbewertung der Grundstücke	11
4.2.1 Ansetzen von Erfahrungswerten	13
4.2.2 Erfahrungswerte bei der Bewertung des Grund und Bodens	15
4.2.2.1 Örtliche Durchschnittswerte nach § 62 Abs. 4 GemHVO.....	17
4.2.2.2 Bewertung von Grünflächen und Spielplätzen.....	17
4.2.2.3 Auseinanderfallen der Nutzungsarten am Beispiel der Baulandumlegung	18
4.2.3 Erfahrungswerte bei der Bewertung des Aufwuchses.....	18
4.2.4 Erfahrungswerte bei der Bewertung des Aufbaus.....	19
5 Befragung der Kommunen	20
5.1 Das Leitfadeninterview	20
5.2 Die befragten Kommunen	22
5.2.1 Stichtag der Eröffnungsbilanz.....	23

5.2.2	Vorhandensein von Bewertungsrichtlinien	23
5.2.3	Vorliegende Datenbasis.....	24
5.2.4	Gemeindegröße	24
6	Anwendung der Erfahrungswerte in der Praxis.....	25
6.1	Umgang mit Erfahrungswerten bei der Bewertung des Grund und Bodens	25
6.1.1	Grund und Boden bei bebauten Grundstücken	25
6.1.1.1	Bewertungsbeispiele aus der Praxis	26
6.1.1.2	Wertung und Empfehlung	30
6.1.2	Grund und Boden bei unbebauten Grundstücken	32
6.1.2.1	Bewertungsbeispiele aus der Praxis	33
6.1.2.2	Wertung und Empfehlung	36
6.1.2.3	Bewertung von Grünflächen und Spielplätzen.....	38
6.1.3	Auseinanderfallen der Nutzungsarten	40
6.1.3.1	Praktische Erfahrungen bei der Bewertung von Bauplätzen.....	42
6.1.3.2	Wertung und Empfehlung	43
6.2	Umgang mit Erfahrungswerten bei der Bewertung des Aufwuchses.....	47
6.2.1	Bewertungsbeispiele aus der Praxis	47
6.2.2	Wertung und Empfehlung	52
6.3	Umgang mit Erfahrungswerten bei der Bewertung des Aufbaus.....	54
6.3.1	Einbauten.....	54
6.3.2	Ausstattung.....	55
6.4	Bilanzpolitische Aspekte bei der Grundstücksbewertung.....	56
7	Zusammenfassung	59
	Anlagen.....	IX
	Literaturverzeichnis	LXXXV
	Erklärung nach § 36 Abs. 3 APrOVwgD	XCII

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Afa	Absetzung für Abnutzung (Abschreibung)
AHK	Anschaffungs- und Herstellungskosten
a.N.	am Neckar
ALB	Automatisiertes Liegenschaftsbuch
ALK	Automatisierte Liegenschaftskarte
Art.	Artikel
Aufl.	Auflage
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BewG	Bewertungsgesetz
BRW	Bodenrichtwert
Bsp.	Beispiel
BW	Baden-Württemberg
evtl.	eventuell(e)
f.	folgende
ff.	fortfolgende
FlSt.	Flurstück
GBl.	Gesetzblatt des Landes Baden-Württemberg
gem.	gemäß
GemHVO	Gemeindehaushaltsverordnung
GemKVO	Gemeindekassenverordnung
GemO	Gemeindeordnung
GIS	Geoinformationssystem
GO NRW	Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen
GPA	Gemeindeprüfungsanstalt
ha	Hektar
HGB	Handelsgesetzbuch
Hrsg.	Herausgeber

i.d.R.	in der Regel
i.V.m.	in Verbindung mit
IMK	Ständige Konferenz der Innenminister und -senatoren der Länder (Innenministerkonferenz)
Jg.	Jahrgang
KGSt	Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement
LT	Landtag
Ltd.	Leitender
NKHR	Neues Kommunales Haushalts- und Rechnungswesen
Nr.	Nummer
o.O.	ohne Ort
Rn.	Randnummer
S.	Seite
StaLa	Statistisches Landesamt
TOP	Tagesordnungspunkt
u.a	unter anderem
usw.	und so weiter
v.a.	vor allem
vgl.	vergleiche
VKZ	Vorhabenkennziffer
WertV	Wertermittlungsverordnung
z.B.	zum Beispiel
ZKF	Zeitschrift für Kommunalfinanzen
z.T.	zum Teil
zzgl.	zuzüglich

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Die Eröffnungsbilanz in Kurzform	7
Abbildung 2: Ansetzen von Erfahrungswerten	16
Abbildung 3: Stichtag der Eröffnungsbilanz	23
Abbildung 4: Gemeindegröße in Hektar	24
Abbildung 5: Bodenrichtwerte in Benningen a.N. im Vergleich.....	27
Abbildung 6: Bodenwert der Grünflächen und Spielplätze	39
Abbildung 7: Auseinanderfallen der Nutzungsarten	40
Abbildung 8: Wertentwicklung des Aufwuchses einer Grünfläche.....	51

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Interviewleitfaden Stadt Albstadt	X
Anlage 2: Interview mit Herrn Lindenfelser, Stadt Bruchsal	XV
Anlage 3: Interview mit Frau Krause, Stadt Esslingen am Neckar	XIX
Anlage 4: Interview mit Frau Nothnagel, Stadt Filderstadt	XXIV
Anlage 5: Interview mit Frau Schmid, Stadt Heidelberg	XXIX
Anlage 6: Interview mit Herrn Castro, Stadt Ostfildern	XXXV
Anlage 7: Interview mit Herrn Bänziger, Stadt Östringen	XLI
Anlage 8: Interview mit Herrn Dewald, Stadt Rauenberg	XLV
Anlage 9: Interview mit Herrn Bauer, Gemeinde Remshalden	L
Anlage 10: Interview mit Frau Janz und Herrn Niethammer, Stadt Süßen	LIV
Anlage 11: Interview mit Frau Schubert, Stadt Tettngang	LVIII
Anlage 12: Interview mit Frau Scheidel, Stadt Weinstadt	LXII
Anlage 13: Interview mit Frau Werner, Stadt Winnenden	LXVII
Anlage 14: Interview mit Herrn Klee, Ltd. Verwaltungsdirektor Landkreistag Baden-Württemberg	LXXII
Anlage 15: Fragen an die GPA	LXXVI
Anlage 16: E-Mail 1 der GPA	LXXVII
Anlage 17: E-Mail 2 der GPA	LXXVIII

Anlage 18: Informationen zum Neuen Kommunalen Haushaltsrecht für Baden-Württemberg.....	LXXX
Anlage 19: Vermögensrechnung (Bilanz)	LXXXI
Anlage 20: Ziel des Leitfadens	LXXXII
Anlage 21: Abschlussbericht Rheinland-Pfalz	LXXXIII
Anlage 22: Hinweise zu Bewertungsfragen in Niedersachsen	LXXXIV

1 Einleitung

Ein langer Weg liegt hinter dem Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen (NKHR) für die Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg. Von den Anfängen der ersten Bestrebungen einer Verwaltungsmodernisierung Anfang der 90er Jahre,¹ über die Leitlinien der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) für ein neues kommunales Haushalts- und Rechnungsmodell auf doppischer Grundlage² bis zum Beschluss der Innenministerkonferenz vom 21.11.2003.

Am 22.04.2009 hat der Landtag von Baden-Württemberg als letztes Flächenbundesland³ das Gesetz zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts verabschiedet und damit eine siebzehnjährige Diskussion über die Reform zum Abschluss gebracht.⁴ Ziel dieser Reform ist die Darstellung des Ressourcenverbrauches durch die Gegenüberstellung von Aufwand (Ressourcenverbrauch) und Ertrag (Ressourcenaufkommen). Dazu müssen die Städte und Gemeinden ihr gesamtes Vermögen und ihre Schulden erstmals erfassen, bewerten und eine Eröffnungsbilanz aufstellen. Für die meisten Gemeinden stellt hierbei die Bewertung die größte Herausforderung dar.⁵ Eine der wichtigsten Positionen in der Eröffnungsbilanz kommt dabei dem Sachanlagevermögen zu. Hier wiederum fällt den Grundstücken eine bedeutende Rolle zu. In Anlehnung an das Handelsrecht wird die gesamte Bewertung und somit auch die Bewertung der Grundstücke vom Grundsatz der Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHK) bestimmt. Liegen diese vor, gibt es demzufolge kaum Probleme bei der Erstbewertung. Schwierigkeiten treten dann auf, wenn die tatsächlichen AHK nicht vorhanden sind. In diesem Fall müs-

¹ Vgl. Innenministerium Baden-Württemberg (Hrsg.), Informationen zum Neuen Kommunalen Haushaltsrecht für Baden-Württemberg, Stand: März 2006, <http://www.innenministerium.baden-wuerttemberg.de/fm7/1227/Informationen%20zur%20Reform%20des%20Gemeindehaushaltsrechts%2032006.pdf>, Abruf am 21.12.2009 (siehe Anlage 18).

² Siehe Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (zitiert als KGSt), Vom Geldverbrauchs- zum Ressourcenverbrauchskonzept: Leitlinien für ein neues kommunales Haushalts- und Rechnungsmodell auf doppischer Grundlage, KGSt-Bericht Nr. 1/1995.

³ Vgl. Wolfrum, Gudrun, Welche Fragen sind im Vorfeld und bei der Einführung der kommunalen Doppik zu entscheiden?, in: Der Gemeindehaushalt, 2009, Nr. 9, S. 193.

⁴ Vgl. Faiß, Konrad (Hrsg.), Finanzwirtschaft, Gesetz zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts, in: Die Gemeindekasse, Fachzeitschrift für das kommunale Finanzwesen, 55. Jg., 2009, Nr. 7, S. 145.

⁵ Vgl. KGSt, Stand der Einführung des neuen Haushalts- und Rechnungswesens, Ergebnisse einer bundesweiten Umfrage, KGSt Materialien Nr. 4/2008, S. 95.

sen die Grundstücke auf andere Weise bewertet werden. Hierzu werden Erfahrungswerte herangezogen. In Baden-Württemberg liegen allerdings keine verbindlichen Richtlinien für die Bewertung und für das Ansetzen von Erfahrungswerten vor. Vielmehr gibt es nur Empfehlungen, die in der Praxis erarbeitet, mit dem Innenministerium abgestimmt und im Leitfaden zur Bilanzierung⁶ festgehalten werden. Oftmals ist es jedoch nicht einfach, die Theorie in die Praxis umzusetzen. Bereits während der von der Verfasserin durchgeführten Vermögensbewertung in Benningen am Neckar⁷ konnte festgestellt werden, dass es durchaus unterschiedliche Vorgehensweisen bei der Bewertung mit Erfahrungswerten in den baden-württembergischen Gemeinden gibt. Gerade um diese Erfahrungswerte soll es in dieser Diplomarbeit gehen. Die Arbeit soll aufzeigen, ob in der Praxis überhaupt Erfahrungswerte bei der Bewertung der Grundstücke angesetzt werden und welche Rolle diese spielen. Weiterhin soll dargelegt werden, welche Erfahrungswerte angesetzt und wie diese ermittelt bzw. gebildet werden. Anhand von Bewertungsbeispielen aus verschiedenen Kommunen erfolgt die Darstellung der jeweils ermittelten Erfahrungswerte. Es soll versucht werden, daraus eine mögliche Empfehlung auch für andere Gemeinden herauszuarbeiten.

Dazu wird nach einer kurzen Einführung in die Grundlagen des NKHR (Kap. 2) die Bedeutung der Eröffnungsbilanz, insbesondere die Position der Grundstücke, für das neue Rechnungswesen dargestellt (Kap. 3). Bevor aufgezeigt wird, welche vom Leitfaden zur Bilanzierung empfohlenen Erfahrungswerte angesetzt werden können, werden die Grundsätze für die Grundstücksbewertung in Kapitel 4 erläutert. Bei der genaueren Darstellung wird zwischen den Erfahrungswerten bei der Bewertung des Grund und Bodens, des Aufwuchses und des Aufbaus unterschieden. Bezüglich des Aufbaus wird im Rahmen dieser Arbeit nicht näher auf die Gebäudebewertung eingegangen. Die Ausführungen zum Aufbau beschränken sich auf die Einbauten und Ausstattungen.

⁶ Leitfaden zur Bilanzierung nach den Grundlagen des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens (NKHR) in Baden-Württemberg, Teil 1 (Grundlagen und Bilanzierung von Aktiva), Stand: 19. Mai 2009, http://www.nkhr-bw.de/servlet/PB/show/1301043/2009-05-19%20Aktivseite_Bilanzierungsleitfaden.pdf, Abruf am 12.12.2009 (zitiert als Leitfaden zur Bilanzierung, Stand: 19.05.2009).

⁷ Vgl. www.wir-stellen-um.de.

Im Anschluss wird in Kapitel 5 die Vorgehensweise bei der Durchführung der Befragung der Kommunen erläutert und die Struktur der befragten Gemeinden dargestellt.

Das sechste Kapitel umfasst den Hauptteil dieser Diplomarbeit. Inhalt dieses Kapitels ist die Auswertung der Interviews, wieder getrennt nach der Bewertung von Grund und Boden, Aufwuchs und Aufbau. Dazu werden Beispiele aus den Gemeinden vorgestellt, die Vorgehensweisen bewertet und eine Empfehlung ausgesprochen.

Schließlich werden im siebten und letzten Teil die Ergebnisse zusammengefasst.

2 Einführung des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens

Am 22. April 2009 hat der Landtag von Baden-Württemberg das Gesetz zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts beschlossen und damit die Rechtsgrundlage für die Einführung des NKHR geschaffen. Die Verordnungen des Innenministeriums Baden-Württemberg über die Haushaltswirtschaft⁸ und über die Kassenführung⁹ der Gemeinden wurden schließlich am 11. Dezember 2009 erlassen und am 22. Dezember 2009 verkündet. Dabei wird den Städten und Gemeinden eine Übergangsfrist von sieben Jahren eingeräumt, so dass die Kommunen ihr Haushalts- und Rechnungswesen spätestens ab dem Jahr 2016 nach dem neuen Haushaltsrecht führen müssen.¹⁰

Durch die Reform soll das kommunale Haushalts- und Rechnungswesen von der bislang zahlungsorientierten Darstellungsform auf eine ressourcenorientierte Darstellung umgestellt werden.¹¹ Während die Kameralistik nur auf die Veränderung des Geldvermögens schaut¹² und den Ausgleich der anfallenden Ausgaben durch Einnahmen nachweist,¹³ verlangt das Neue Haushaltswesen ein Ressourcenverbrauchskonzept und damit eine Darstellung von Veränderungen des Nettovermögens.¹⁴

Unter dem Ressourcenverbrauch in diesem Sinne versteht man den auch als Aufwand bezeichneten Verzehr des Vermögens (auch des Sachvermögens).¹⁵ Dem neuen Rechnungswesen liegt das Prinzip der intergenerativen Gerechtigkeit zu Grunde, nach dem jede Generation die von ihr verbrauchten Ressourcen mittels

⁸ Gemeindehaushaltsverordnung – GemHVO vom 11. Dezember 2009 (GBl. S. 770).

⁹ Gemeindekassenverordnung – GemKVO vom 11. Dezember 2009 (GBl. S. 791).

¹⁰ Art. 13 Abs. 2 Gesetz zur Reform des Gemeindehaushaltsrecht, § 64 Abs. 2 GemHVO, § 30 Abs. 2 GemKVO.

¹¹ Vgl. Beschlussniederschrift über die 173. Sitzung der Ständigen Konferenz der Innenminister und -senatoren der Länder am 21. November 2003 in Jena, <http://www.innenministerium.baden-wuerttemberg.de/fm7/1227/IMK-Beschluss%2021.11.2003%20Reform.336622.pdf>, Abruf am 21.12.2009, TOP 26, S. 2.

¹² Vgl. Lüder, Klaus, Konzeptionelle Grundlagen des Neuen Kommunalen Rechnungswesens (Speyerer Verfahren), Schriftenreihe des Innenministeriums Baden-Württemberg zum kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen, Heft 6, 2. Aufl., Stuttgart 1999, S. 7.

¹³ Vgl. Notheis, Klaus/Ade, Klaus, Das Neue Kommunale Haushaltsrecht Baden-Württemberg, Leitfaden für Praxis, Aus- und Fortbildung, 2. Aufl., Stuttgart 2009, S. 26.

¹⁴ Vgl. ebenda, S. 27.

¹⁵ Vgl. Lüder, Klaus, S. 7

Abgaben wieder ersetzen soll, „*sodass sie das von ihrer Vorgänger-Generation empfangene öffentliche Vermögen uneingeschränkt der Nachfolger-Generation übergeben kann.*“¹⁶

Das Neue Kommunale Haushalts- und Rechnungswesen stützt sich dabei auf eine Drei-Komponenten-Rechnung (§ 95 Abs. 2 GemO):

In der Ergebnisrechnung (Ergebnishaushalt) werden alle Aufwendungen und Erträge festgehalten und somit der Ressourcenverbrauch dargestellt. In der Finanzrechnung (Finanzhaushalt) werden alle Einzahlungen und Auszahlungen erfasst und damit die Änderung des Zahlungsmittelbestandes dargestellt. Und schließlich zeigt die Vermögensrechnung (Bilanz) unter Einbeziehung der Ergebnisse des Finanz- und des Ergebnishaushalts eine Gegenüberstellung des Vermögens und dessen Finanzierung auf.¹⁷

3 Die Eröffnungsbilanz als Grundlage des NKHR

Um das Ziel, den Ressourcenverbrauch vollständig auszuweisen, zu erreichen, muss das kommunale Vermögen vollständig erfasst werden.¹⁸

Dies geschieht mit der Aufstellung der Eröffnungsbilanz, auf die im folgenden Kapitel näher eingegangen wird.

3.1 Aufstellung der Eröffnungsbilanz

Beim Thema kommunale Eröffnungsbilanz spricht die Literatur von einer „*elementare[n] Bedeutung*“¹⁹ für die künftige Haushaltswirtschaft, und dem „*zentrale[n] Element des doppischen Rechnungssystems*“.²⁰

¹⁶ Lüder, Klaus, S. 7; Notheis, Klaus/Ade, Klaus, S. 27.

¹⁷ Vgl. Notheis, Klaus/Ade, Klaus, S. 27.

¹⁸ Vgl. KGSt, Auf dem Weg in das Ressourcenverbrauchskonzept: Die kommunale Bilanz, Erste Überlegungen und Empfehlungen, KGSt-Bericht Nr. 7/1997, S. 25.

¹⁹ Notheis, Klaus/Ade, Klaus, S.123.

²⁰ Freese, Herbert: Aufstellung des Jahresabschlusses, in: Henneke, Hans-Günter/Strobl, Heinz/Diemert, Dörte (Hrsg.), Recht der kommunalen Haushaltswirtschaft, Doppik – Neue Steuerung, München 2008, § 22, Rn. 23.

Gemäß Art. 13 Abs. 5 des Gesetzes zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts hat die Gemeinde zu Beginn des ersten Haushaltsjahres, in dem das neue Haushaltsrecht angewendet wird, eine Eröffnungsbilanz aufzustellen. Das Vermögen und die Schulden sind auf den 01.01. des Jahres der Umstellung wertmäßig zu erfassen.²¹ Die Eröffnungsbilanz gibt einen Überblick über sämtliche kommunale Ressourcen und dokumentiert vollständig die wirtschaftliche Situation der Kommune.²² Die Bilanz liefert deshalb erstmals Informationen, die es im kameraleen Rechnungssystem nicht gab.²³

Ganz entscheidend beeinflusst die Eröffnungsbilanz den Haushaltsausgleich, indem z.B. das vorhandene Vermögen die künftigen Abschreibungen bestimmt. Durch die Erstbewertung wird auch die Höhe des Basiskapitals bestimmt, die sich aus der Differenz zwischen Vermögen und Schulden ergibt.²⁴

Auf die Eröffnungsbilanz sind die für den Jahresabschluss geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden (Art. 13. Abs. 5 Gesetz zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts). Demzufolge ist sie nach den Vorschriften zur Vermögensrechnung (Bilanz) in Kontoform aufzustellen und mindestens in die in § 52 Abs. 3 und 4 GemHVO genannten Posten in der angegebenen Reihenfolge zu gliedern.²⁵

3.2 Grundstruktur der Eröffnungsbilanz

Die kommunale Bilanz ist dabei ähnlich aufgebaut wie die kaufmännische Bilanz nach § 266 HGB, allerdings berücksichtigt die Gliederung auch kommunale Besonderheiten.²⁶

Die Mindestgliederung der Vermögensrechnung in Kontoform nach § 52 GemHVO weist somit folgende Struktur auf:

²¹ Vgl. Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg (GPA), Geschäftsbericht 2007, S. 56.

²² Vgl. Bernhardt, Horst, Die Eröffnungsbilanz – Ihre Stellung im Reformprozess des kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens, die Bedeutung ihrer Prüfung und Bestätigung, in: ZKF, 2005, Nr. 12, S. 265.

²³ Vgl. Freese, Herbert, § 22, Rn. 23.

²⁴ Vgl. Notheis, Klaus/Ade, Klaus, S. 123.

²⁵ Vgl. GPA, Geschäftsbericht 2007, S. 56.

²⁶ Vgl. Begründung zur GemHVO, Stand 22.04.2009, <http://www.innenministerium.baden-wuerttemberg.de/fm7/1227/Anh%F6rungsentwurf%20zur%20GemHVO.pdf>, Abruf am 22.12.2009, Begründung zu § 52, S. 107f., (zitiert als Begründung zur GemHVO).

Abbildung 1: Die Eröffnungsbilanz in Kurzform

Eröffnungsbilanz zum 01.01.	
Aktivseite	Passivseite
1. Vermögen	1. Kapitalposition
1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände	1.1 Basiskapital
1.2 Sachvermögen	1.2 Rücklagen
1.3 Finanzvermögen	1.3 Fehlbeträge des ordentl. Ergebnisses
2. Abgrenzungsposten	2. Sonderposten
2.1 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	2.1 für Investitionszuweisungen
2.2 Sonderposten für geleistete Investitionszuschüsse	2.2 für Investitionsbeiträge
3. Nettoposition (nicht gedeckter Fehlbetrag)	2.3 für Sonstiges
	3. Rückstellungen
	3.1 Lohn- u. Gehaltsrückstellungen
	3.2 Unterhaltsvorschussrückstellungen
	...
	4. Verbindlichkeiten
	4.1 Anleihen
	4.2 Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen
	...
	5. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Quelle: eigene Darstellung nach § 52 GemHVO

Die Aktivseite zeigt die Verwendung der eingesetzten Mittel auf. Sie setzt sich aus dem Vermögen, den Abgrenzungsposten und der Nettoposition zusammen.

Auf der Passivseite wird die Herkunft der eingesetzten Mittel aufgezeigt.²⁷ Dabei stimmt sie in ihrer Grundstruktur mit der Gliederung der kaufmännischen Bilanz nach § 266 HGB überein.²⁸ Das Eigenkapital wird als Differenz zwischen dem kommunalen Vermögen und den Verbindlichkeiten ermittelt.²⁹

Für die Bewertung der Grundstücke spielt die Passivseite – bis auf die Position der Sonderposten – keine Rolle. Sonderposten werden zwischen dem Eigenkapital und den Rückstellungen auf der Passivseite ausgewiesen (§ 52 Abs. 4 Nr. 2 GemHVO). Dabei wird zwischen den Sonderposten für Investitionszuweisungen, Investitionsbeiträgen und Sonstiges unterschieden. Bei Anwendung der Bruttomethode können auf den Sonderposten Investitionszuweisungen und Investitionsbeiträge passiviert und entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer ertragswirksam aufgelöst werden (§ 40 Abs. 4 GemHVO). Handelt es sich um nicht abnutzbare Vermögensgegenstände, wird der Sonderposten nicht aufgelöst und verbleibt solange in der Bilanz, wie die Kommune das wirtschaftliche Eigentum an

²⁷ Vgl. Raupach, Björn/Stangenberg, Katrin, Doppik in der öffentlichen Verwaltung, Grundlagen, Verfahrensweisen, Einsatzgebiete, 2. Aufl., Wiesbaden 2009, S. 68.

²⁸ Vgl. Begründung zur GemHVO, Begründung zu § 52, S.108.

²⁹ Vgl. Bernhardt, Horst, S. 266.

den Vermögensgegenständen hat.³⁰ Vor allem der „Sonderposten für Sonstiges“ spielt bei der Grundstücksbewertung eine Rolle, da hierunter auch die Sonderposten aus unentgeltlichem Vermögenserwerb bilanziert werden.³¹

3.3 Bedeutung des Sachanlagevermögens

Die Gliederung der Position „Sachvermögen“ (§ 52 Abs. 3 Nr. 1.2 GemHVO) in der Eröffnungsbilanz verdeutlicht die Bedeutung des Sachvermögens für die kommunale Aufgabenerfüllung,³² da sie eine wesentlich tiefere Untergliederung als die handelsrechtliche Vorschrift nach § 266 HGB aufweist.³³

Dazu zählen nach § 52 Abs. 3 Nr. 1.2 GemHVO:

- 1.2.1 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
- 1.2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
- 1.2.3 Infrastrukturvermögen
- 1.2.4 Bauten auf fremden Grundstücken
- 1.2.5 Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler
- 1.2.6 Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge
- 1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung
- 1.2.8 Vorräte
- 1.2.9 Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau

Erfahrungsgemäß stellen die öffentlichen Liegenschaften den größten Anteil am öffentlichen Vermögen dar. Grundstücke und bauliche Anlagen umfassen regelmäßig mehr als 80% des kommunalen Vermögens.³⁴ Somit kommt den Grundstücken grundlegende Bedeutung für die Kommunen zu, deshalb sollten sie sorgfältig bewertet werden.

³⁰ Vgl. Fudalla, Mark/Tölle, Martin/u.a., Bilanzierung und Jahresabschluss in der Kommunalverwaltung, Grundsätze für das „Neue Kommunale Finanzmanagement“ (NKF), 2. Aufl., Berlin 2008, S. 162; Leitfaden zur Bilanzierung, Stand: 29.10.2007, S. 180.

³¹ Vgl. Entwurf Zuordnungsvorschriften zum Kontenrahmen Baden-Württemberg, Stand 20.11.2009, <http://www.nkhr-bw.de/servlet/PB/show/1309615/ZuordVor%20BW%-20091120%20UAG.xls>, Abruf am 14.01.2010.

³² Vgl. Begründung zur GemHVO, Begründung zu § 52, S. 108.

³³ Vgl. Fudalla, Mark/Tölle, Martin/u.a., S. 88.

³⁴ Vgl. Marettke, Christian/Dörschell, Andreas/Hellenbrand, Andreas, Kommunales Vermögen richtig bewerten, 2. Aufl., München 2006, S. 38.

In der Vermögensrechnung wird nach § 52 Abs. 3 GemHVO in unbebaute und bebaute Grundstücke unterschieden.

3.3.1 Unbebaute Grundstücke

Nach § 72 Abs.1 BewG sind unbebaute Grundstücke solche, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden. Die Vorschrift stellt somit auf das „*Nichtvorhandensein* (*Noch-nicht-Vorhandensein* oder *Nicht-mehr-Vorhandensein*) *benutzbarer Gebäude*“³⁵ ab. Die Benutzbarkeit richtet sich nach dem Zeitpunkt der Bezugfertigkeit. Zu den unbebauten Grundstücken gehören nach § 73 Abs. 1 BewG auch die baureifen Grundstücke, die in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt sind. Somit fallen unter die unbebauten Grundstücken z.B. Bauland, Grünflächen, Ackerland, Wald, Forsten und sonstige unbebaute Grundstücke.³⁶ Auf eine nähere Betrachtung der Bewertung des Waldes wird im Rahmen dieser Diplomarbeit verzichtet.

3.3.2 Bebaute Grundstücke

Im Umkehrschluss aus § 72 BewG für unbebaute Grundstücke ergibt sich somit aus § 74 BewG, dass bebaute Grundstücke diejenigen Grundstücke sind, auf denen sich benutzbare Gebäude befinden. Hierunter fallen z.B. Grundstücke mit Wohnbauten, mit sozialen Einrichtungen, mit Schulen, mit Kultur-, Sport-, Freizeit- und Gartenanlagen, mit sonstigen Dienst-, Geschäfts- und anderen Betriebsgebäuden.³⁷

Sowohl bei den bebauten als auch bei den unbebauten Grundstücken wird der Wert des Grund und Bodens, der Wert für Gebäude, Aufbauten und Betriebsvorrichtungen, Aufwuchs und Ausstattung getrennt erfasst und bewertet. Denn im Gegensatz zu den Grundstücken an sich, unterliegt die Bebauung der Abnutzung und ist abzuschreiben.³⁸ Trotz der „*wirtschaftlichen Einheit*“³⁹ von Grundstück

³⁵ Halaczinsky, Raymond, in: Rössler, Rudolf/Troll, Max, Bewertungsgesetz Kommentar, 10. Aufl., München 2007, § 72, Rn. 3.

³⁶ Vgl. Entwurf Kontenrahmen für Baden-Württemberg, Stand: 20.11.2009, <http://www.nkhr-bw.de/servlet/PB/show/1309614/Kontenrahmen%20Baden-Wrttemberg%20Stand%20091120%20UAG.xls>, Abruf am 19.12.2009; vgl. Zuordnungsvorschriften zum Kontenrahmen Baden-Württemberg, Stand: 20.11.2009.

³⁷ Vgl. Entwurf Kontenrahmen Baden-Württemberg, Stand: 20.11.2009.

³⁸ Vgl. KGSt-Bericht Nr. 7/1997, S. 32.

³⁹ Ebenda.

und Gebäude wird in dieser Diplomarbeit nicht näher auf die Gebäudebewertung eingegangen. Der Wert der Immobilien stellt zwar regelmäßig einen bedeutenden Wertfaktor im Bereich des kommunalen Vermögens dar,⁴⁰ jedoch eröffnen sich bei der Bewertung der Gebäude eigene komplexe Problemfelder, die im Rahmen dieser Diplomarbeit nicht bearbeitet werden können. Auf die Grundsätze der Bewertung wird im nächsten Kapitel näher eingegangen.

4 Bewertung der Grundstücke

Die Bewertung der Grundstücke richtet sich grundlegend nach der Wertobergrenze des § 91 Abs. 4 GemO. Danach sind die Vermögensgegenstände höchstens mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen anzusetzen. Grundstücke werden somit beim Zugang mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten nach § 44 Abs. 1 und 2 GemHVO bewertet. Dieser Grundsatz gilt sowohl für die Eröffnungsbilanz (§ 62 GemHVO) als auch für die Folgebilanzen. Somit erfolgt hier eine Übernahme der Bestimmungen des Handelsrechts nach HGB.⁴¹ Dies wird auch durch die überwiegende Übereinstimmung von § 44 GemHVO und § 255 HGB deutlich.

4.1 Grundsatz der Anschaffungs- und Herstellungskosten

Nach § 44 Abs. 1 GemHVO versteht man unter den Anschaffungskosten die Aufwendungen, die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen. Bei der Bewertung der Grundstücke handelt es sich bei den Anschaffungskosten somit um die Kaufpreise und die Nebenkosten. Nebenkosten können z.B. Notargebühren, Grunderwerbssteuer, Vermessungskosten,⁴² Maklergebühren und Grundbuchgebühren sein.⁴³

⁴⁰ Vgl. ebenda, S. 33.

⁴¹ Vgl. Marettke, Christian/Dörschell, Andreas/Hellenbrand, Andreas, S. 20.

⁴² Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand: 19.05.2009, S. 54.

⁴³ Vgl. ebenda, S. 24.

Um aktivierungsfähig zu sein, müssen die Nebenkosten einzeln dem Vermögensgegenstand zuordenbar sein.⁴⁴

Stellt die Kommune einen Vermögensgegenstand auf eigene Rechnung und Gefahr her oder lässt diesen herstellen, liegen Herstellungskosten vor.⁴⁵ Nach § 44 Abs. 2 GemHVO versteht man unter den Herstellungskosten 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 ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung, entstehen.

4.2 Sonderfall der Erstbewertung der Grundstücke

Da die Vermögensrechnung der Kommunen bisher eher vernachlässigt wurde und nur eine unvollständige Nebenrechnung darstellte, stehen die Verwaltungen vor einer großen Aufgabe.⁴⁶

Zwar haben viele badische Kommunen die badische Vollvermögensrechnung⁴⁷ freiwillig nach der Haushaltsreform von 1974 weitergeführt und somit in der bisherigen Vermögensrechnung auch das Sachanlagevermögen erfasst.⁴⁸ Insbesondere die Kommunen des württembergischen Landesteiles haben jedoch ihre Vermögenswerte und somit auch die Grundstücke in der Regel nicht vollständig bewertet.⁴⁹

Deshalb werden viele Kommunen erstmals eine Inventur durchführen müssen.⁵⁰ Das gesamte Vermögen, einschließlich der Grundstücke, wird erfasst und grund-

⁴⁴ Vgl. ebenda, S. 25.

⁴⁵ Vgl. ebenda, S. 26.

⁴⁶ Vgl. Ulrich, Grit, Konzeptionen der Bewertung des kommunalen Sachanlagevermögens unter Berücksichtigung der Kriterien des HGB, in: Der Landkreis, 2005, Nr. 1, S. 42.

⁴⁷ „In der ‚Badischen Vollvermögensrechnung‘ wurden die Vermögensgegenstände grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet und über die Nutzungsdauer abgeschrieben.“ (Mahnkopf, Rudolf, Vermögenswirtschaft und Anlagenbuchhaltung, in: Henneke, Hans-Günter/Strobl, Heinz/Diemert, Dörte (Hrsg.): Recht der kommunalen Haushaltswirtschaft, Doppik – Neue Steuerung, München 2008, § 14, Rn. 13).

⁴⁸ Vgl. Gesetzentwurf der Landesregierung Baden-Württemberg, Gesetz zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts, 10.02.2009, LT-Drucksache 14/4002, (zitiert als Begründung GemO), S. 57.

⁴⁹ Vgl. Vermögensrechnung (Bilanz), http://www.nkhr-bw.de/servlet/PB/menu/1162831_11/-index.html, Abruf am 15.02.2010 (zitiert als Vermögensrechnung (Bilanz)) (siehe Anlage 19).

⁵⁰ Vgl. GPA, Geschäftsbericht 2007, S. 59.

sätzlich nach den allgemeinen Ansatz- und Bewertungsvorschriften (§§ 37, 38 und 40 bis 46 GemHVO) bewertet.⁵¹ Hierbei sei v.a. auf den Grundsatz der Vollständigkeit (§ 40 Abs. 1 GemHVO) hingewiesen. Danach muss u.a. das Sachvermögen vollständig ausgewiesen werden. Daraus lässt sich schließen, dass bereits abgeschriebene, aber noch vorhandene Vermögensgegenstände, mit einem Erinnerungswert (1 €) zu bilanzieren sind.⁵² Der Grundsatz der Einzelbewertung nach § 43 Abs. 1 Nr. 2 GemHVO fordert die einzelne Bewertung aller Vermögensgegenstände. Nach dem Grundsatz der Vorsicht (§ 43 Abs. 1 Nr. 3 GemHVO) hat die Kommune wirklichkeitsgetreu zu bewerten.

Die strikte Einhaltung des Vollständigkeits- und des Einzelbewertungsgrundsatzes würde jedoch einen unverhältnismäßigen Umstellungsaufwand für die Kommunen darstellen.⁵³ Damit die Kommunen den Umstieg auf die Doppik trotzdem möglichst schnell und einfach bewältigen können, stehen für die Eröffnungsbilanz in § 62 GemHVO Vereinfachungsregelungen zur Verfügung.⁵⁴ Es handelt sich dabei um einmalige Wahlrechte, welche nur für die Aufstellung der Eröffnungsbilanz ausgeübt werden dürfen.⁵⁵

Sind AHK bereits vor dem Stichtag zur Aufstellung der Eröffnungsbilanz sachgerecht und ordnungsgemäß in Anlagennachweisen oder in etwaigen Vollvermögensrechnungen ermittelt worden, dürfen diese Werte in die Eröffnungsbilanz übernommen werden.⁵⁶ Dies stellt v.a. für die badischen Gemeinden mit einer badischen Vollvermögensrechnung eine Erleichterung dar.

Auf die Vereinfachungsregelungen und damit auch auf das Ansetzen von Erfahrungswerten bei der Erstbewertung von Grundstücken wird im Folgenden näher eingegangen.

⁵¹ Vgl. GPA, Geschäftsbericht 2007, S. 60.

⁵² Vgl. Fudalla, Mark/Tölle, Martin/u.a., S. 51.

⁵³ Vgl. GPA, Geschäftsbericht 2007, S. 60.

⁵⁴ Vgl. Notheis, Klaus/Ade, Klaus, S. 132.

⁵⁵ Vgl. ebenda.

⁵⁶ Vgl. Begründung zur GemHVO, Begründung zu § 62, S. 115; Leitfaden zur Bilanzierung, Stand: 19.05.2009, S. 50.

4.2.1 Ansetzen von Erfahrungswerten

Trotz dieser Vereinfachungsregelungen schreibt § 62 Abs. 1 GemHVO weiterhin vor, dass für die erstmalige Bewertung des Vermögens die AHK, vermindert um die Abschreibungen, anzusetzen sind.

Grundsätzlich dürfen nach § 62 Abs. 3 GemHVO Grundstücke, die vor dem 31.12.1974 angeschafft wurden, mit Erfahrungswerten zum 01.01.1974 bewertet werden, selbst wenn die AHK vorliegen. Hier liegt ein uneingeschränktes Wahlrecht vor. Grund für diese Regelung ist, dass zum 31.12.1974 die letztmalige Reform des Gemeindefinanzrechts in Kraft getreten ist. Bis zu dieser Reform können relevante Daten mit vertretbarem Aufwand kaum erhoben werden.⁵⁷

Sind die Grundstücke nach dem 31.12.1974 und sechs Jahre vor dem Stichtag der Eröffnungsbilanz beschafft worden, dürfen in diesem Zeitraum nur dann Erfahrungswerte entsprechend den Preisverhältnissen zum Anschaffungsjahr angesetzt werden, wenn gem. § 62 Abs. 2 Satz 1 GemHVO keine AHK vorliegen oder diese nur mit unverhältnismäßigem Aufwand ermittelt werden können.

Für den unbestimmten Rechtsbegriff des „unverhältnismäßigen Aufwandes“ gibt es keine Definition. Vielmehr kommt es auf jeden Einzelfall und die jeweiligen örtlichen Verhältnisse an. Der Aufwand muss dementsprechend begründet werden.⁵⁸

Innerhalb des Zeitraums von sechs Jahren vor dem Stichtag der Eröffnungsbilanz wird nach § 62 Abs. 2 GemHVO vermutet, dass die tatsächlichen AHK ermittelt werden können. Denn nach dem kameraleen Recht gem. § 34 GemKVO sind Belege mindestens sechs Jahre aufzubewahren.⁵⁹ In diesem Zeitraum dürfen deshalb generell keine Erfahrungswerte angesetzt werden.

Bei beweglichen Vermögensgegenständen kommt die zusätzliche Erleichterung des § 62 Abs. 1 GemHVO hinzu. Nach diesem kann bei Gegenständen, die älter als sechs Jahre sind, von einer Inventarisierung und der Aufnahme in die Vermögensrechnung abgesehen werden.

⁵⁷ Vgl. Innenministerium Baden-Württemberg (Hrsg.), Leitlinien zur Kommunalen Kostenrechnung in Baden-Württemberg, Schriftenreihe des Innenministeriums Baden-Württemberg zum kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen, Heft 8, 2. Aufl., Stuttgart 2002, S. 131.

⁵⁸ Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand: 19.05.2009, S. 48.

⁵⁹ Vgl. ebenda, S. 49.

Da es sich bei Grundstücken um unbewegliche Vermögensgegenstände handelt, kann von der Vereinfachungsregel kein Gebrauch gemacht werden. Allenfalls kann bei der Bewertung der Ausstattung (z.B. Papierkörbe, Bänke, Spielgeräte) diese Vereinfachung in Anspruch genommen werden.

Nachdem nun erörtert wurde, wann Erfahrungswerte angesetzt werden dürfen, wird im nächsten Kapitel dargestellt, welche Erfahrungswerte und Vereinfachungsregelungen es bei der Grundstücksbewertung gibt. Es muss beachtet werden, dass grundsätzlich zwischen der Bewertung des Grund und Bodens, des Aufbaus und des Aufwuchses unterschieden wird.

Im Gegensatz zu anderen Bundesländern werden in Baden-Württemberg vom Innenministerium keine verbindlichen Richtlinien zur Erfassung und Bewertung für das Vermögen herausgegeben.⁶⁰ Vielmehr wird ein Leitfaden entwickelt, der in Zusammenarbeit mit der Gemeindeprüfungsanstalt (GPA), den Kommunalen Landesverbänden, des Datenverarbeitungsverbundes und über 70 Vertretern aus den kommunalen Verwaltungen erstellt wird.⁶¹ Dieser Leitfaden zur Bilanzierung ist mit dem Innenministerium Baden-Württemberg abgestimmt und soll als „*Orientierungshilfe für alle Kommunalverwaltungen*“⁶² dienen. Die folgenden Darstellungen der Erfahrungswerte beziehen sich deshalb vorwiegend auf diesen Leitfaden zur Bilanzierung mit Stand vom 19.05.2009. Es gilt zu beachten, dass sich durch den endgültigen Beschluss der GemHVO der Leitfaden noch einmal in der Überarbeitung befindet, aber bis Ende April 2010 weitestgehend (bis Ende Juli 2010 komplett) fertig gestellt sein soll.⁶³

⁶⁰ Vgl. Vermögensrechnung (Bilanz) (siehe Anlage 19).

⁶¹ Vgl. ebenda.

⁶² Ziel des Leitfadens, http://www.nkhr-bw.de/servlet/PB/menu/1167850_11/index.html, Abruf am 15.02.2010 (siehe Anlage 20).

⁶³ Vgl. Interview mit Herrn Klee, Ltd. Verwaltungsdirektor Landkreistag Baden-Württemberg (siehe Anlage 14).

4.2.2 Erfahrungswerte bei der Bewertung des Grund und Bodens

Grundsätzlich können die Erfahrungswerte über Baupreisindizes auf den Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkt rückindiziert oder nach anderen sachgerechten Ermittlungsverfahren (z.B. Sachwert-, Vergleichswertverfahren, Gebäudeversicherungswert)⁶⁴ ermittelt werden.⁶⁵

Nach herrschender Meinung ist der Grund und Boden (Bodenwert) eines Grundstücks mit dem Vergleichswertverfahren (§§ 13, 14 WertV) zu ermitteln.⁶⁶ Vor allem bei der Wertermittlung von unbebauten Grundstücken stellt es das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung dar.⁶⁷ § 13 Abs. 1 WertV schreibt vor, dass bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens Kaufpreise für Vergleichsgrundstücke herangezogen werden können. Daneben können nach Absatz 2 auch geeignete Bodenrichtwerte anstelle der Kaufpreise angesetzt werden.

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist eine Pflichtaufgabe des Gutachterausschusses gem. § 193 Abs. 5 BauGB.

„Unter Bodenrichtwerten ist der durchschnittliche Lagewert des Grund und Bodens pro Quadratmeter bebauter oder unbebauter Grundstücksfläche in einem Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen zu verstehen.“⁶⁸

Dementsprechend wird im Leitfaden zur Bilanzierung empfohlen, als Erfahrungswert Bodenrichtwerte oder Preise einzelner vergleichbarer Grundstücke zum Zeitpunkt der Anschaffung heranzuziehen.⁶⁹

Somit ergibt sich nach § 62 GemHVO für die Grundstücksbewertung folgende Vorgehensweise:

⁶⁴ Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand: 19.05.2009, S. 47.

⁶⁵ Vgl. Begründung zur GemHVO, Begründung zu § 62, S. 115.

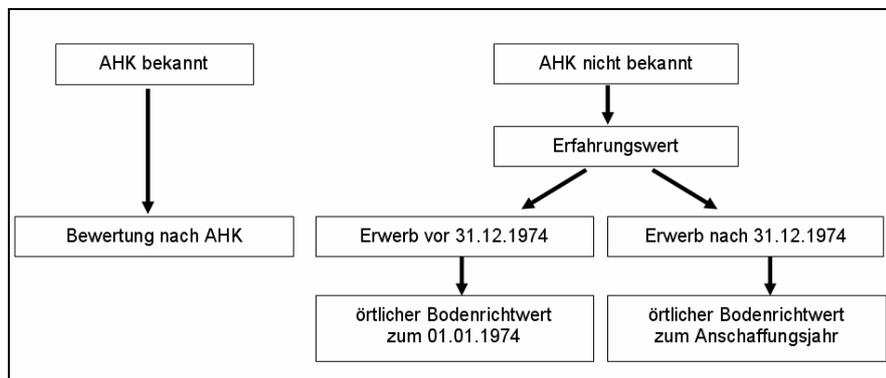
⁶⁶ Vgl. Marettke, Christian/Dörschell, Andreas/Hellenbrand, Andreas, S. 95; Leitfaden zur Bilanzierung, Stand: 19.05.2009, S. 47.

⁶⁷ Vgl. Kleiber, Wolfgang/Simon, Jürgen, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV, 5. Aufl., Köln 2007, S. 1136.

⁶⁸ Kleiber, Wolfgang/Simon, Jürgen, S. 538.

⁶⁹ Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand: 19.05.2009, S. 55.

Abbildung 2: Ansetzen von Erfahrungswerten



Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Leitfaden zur Bilanzierung, Stand: 19.05.2009, S. 56.

Grundsätzlich gilt immer: Sind die Anschaffungskosten bekannt, so müssen diese auch in der Bilanz angesetzt werden. Die Kommune hat hier grundsätzlich keinen Ermessensspielraum und keine Wahlrechte.⁷⁰

Bei nicht vorliegenden AHK wird wie schon beschrieben, nach dem Erwerbsdatum unterschieden. Wurde das Grundstück vor dem 31.12.1974 angeschafft, kann der örtliche Bodenrichtwert zum 01.01.1974 als Bilanzwert angesetzt werden. Wurde das Grundstück nach dem 31.12.1974 und früher als sechs Jahre vor dem Stichtag der Eröffnungsbilanz erworben, darf der örtliche Bodenrichtwert zum Anschaffungsjahr angesetzt werden.

Zwar schreibt das BauGB „ausdrücklich die Ermittlung von Bodenrichtwerten vor und schließt damit die Ableitung von Bodenrichtwertspannen (z.B. 200 bis 300 €/m²) aus.“⁷¹ Trotzdem liegen diese Preisspannen in der Praxis durchaus vor.⁷² In der Regel kann man in diesem Fall auf den Mittelwert zurückgreifen, immer mit der Möglichkeit, bei Einzelfällen Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen.⁷³

Liegen die örtlichen Bodenrichtwerte nicht bis ins Jahr 1974 oder für das gesuchte Anschaffungsjahr vor, soll der erste vorliegende bzw. nächste bekannte Boden-

⁷⁰ Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand: 19.05.2009, S. 24.

⁷¹ Kleiber, Wolfgang/Simon, Jürgen, S. 539.

⁷² Bsp. Ostfildern (siehe Anlage 6), Albstadt (siehe Anlage 1), Benningen a.N.

⁷³ Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand: 19.05.2009, S. 55.

richtwert auf das Jahr 1974 oder das Anschaffungsjahr rückindiziert werden.⁷⁴ Dies ist über die Kaufpreissammlungen des Statistischen Landesamtes möglich.⁷⁵ Diese Empfehlungen gelten sowohl für die Bodenrichtwerte für Wohnbebauung, als auch für den landwirtschaftlichen Bodenrichtwert.

4.2.2.1 Örtliche Durchschnittswerte nach § 62 Abs. 4 GemHVO

Neu in den § 62 GemHVO aufgenommen und beschlossen wurde der Absatz 4. Dieser ermöglicht die Ansetzung örtlicher Durchschnittswerte bei Grundstücken, insbesondere bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, Grünflächen und Straßengrundstücken. Aufgrund der Aktualität dieser Vorschrift gibt es dazu in der Begründung zur GemHVO und im aktuellen Leitfaden zur Bilanzierung keinerlei Ausführungen bzw. Auslegungen.

4.2.2.2 Bewertung von Grünflächen und Spielplätzen

Bei der Bewertung des Grund und Bodens von Grünflächen und Spielplätzen kann als Erfahrungswert auch der landwirtschaftliche Bodenrichtwert angesetzt werden.⁷⁶ Bei selbstständigen Spielplätzen kann im bebauten Bereich der Bodenrichtwert der Umgebungsbebauung, im unbebauten Bereich der Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen zum Anschaffungszeitpunkt angesetzt werden.⁷⁷

⁷⁴ Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand: 19.05.2009, S. 56.

⁷⁵ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, „Durchschnittliche Kaufwerte von Bauland in Baden-Württemberg seit 1962“, abrufbar unter: <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/ProdGew/Landesdaten/LRt1213.asp>; „Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg von 1974 bis 2004“, abrufbar unter: <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/Landwirtschaft/Landesdaten/kaufwert.asp>; Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand: 19.05.2009, S. 56.

⁷⁶ Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand: 19.05.2009, S. 60.

⁷⁷ Vgl. ebenda, S. 63.

4.2.2.3 Auseinanderfallen der Nutzungsarten am Beispiel der Baulandumlegung

Zwischen dem Jahr der Anschaffung und dem Jahr der Bewertung eines Grundstückes können unter Umständen Jahrzehnte liegen. Dabei kommt es vor, dass in dieser Zwischenzeit eine Änderung der Nutzungsart stattfindet. So kann z.B. aus einem ehemals unbebauten Grundstück ein bebautes werden. Daraus ergibt sich die grundsätzliche Frage, ob man bei der Bewertung nach der Nutzungsart zum Anschaffungszeitpunkt oder nach der Nutzungsart zum Bewertungszeitpunkt bewertet.

Als Beispiel für die Problematik soll die Baulandumlegung näher betrachtet werden. Diese hat für die Baulandversorgung und somit für die Stadtentwicklung erhebliche Bedeutung erlangt.⁷⁸ Der Entwicklungszustand der Grundstücke wird dabei von reinem Agrarland zum Bauland angehoben.⁷⁹

Durch die Umlegung nach den Vorschriften der §§ 45 ff. BauGB werden in einem neu zu ordnenden Gebiet alle Grundstücke rechnerisch zu einer Masse (Umlegungsmasse) vereinigt, aus der örtliche Erschließungs- und Immissionsschutzflächen sowie Ausgleichsflächen vorab ausgeschieden werden. Die verbleibenden Flächen (Verteilungsmasse) werden dann unter den beteiligten Grundeigentümern wieder verteilt.⁸⁰

Auf die Grundsätze bei der Bewertung von Bauplätzen wird im Praxisteil in Kapitel 6.1.3.2 näher eingegangen.

4.2.3 Erfahrungswerte bei der Bewertung des Aufwuchses

Als Erfahrungswert kann hier ein m²-Durchschnittspreis ermittelt werden, der sämtliche Kosten für eine Neugestaltung einer Grünanlage (inklusive Ausstattung, Einbauten usw.) beinhaltet. Dieser Wert wird auf das Anschaffungs- bzw. Herstellungsjahr rückindiziert und abgeschrieben.⁸¹

⁷⁸ Vgl. Dieterich, Hartmut, Baulandumlegung, 5. Aufl. München 2006, Rn. 23.

⁷⁹ Vgl. ebenda, Rn. 191.

⁸⁰ Vgl. ebenda, Rn. 5.

⁸¹ Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand: 19.05.2009, S. 60.

4.2.4 Erfahrungswerte bei der Bewertung des Aufbaus

Durch die Nichtberücksichtigung der Gebäude beschränkt sich die Bewertung des Aufbaus vorwiegend auf den Aufbau der Grünflächen und Spielplätze.

Hier sind v.a. die Einbauten (z.B. Wege, Beleuchtungen, Einfassungen) und die Ausstattung (z.B. Bänke, Papierkörbe, Spielgeräte) zu nennen.⁸² Auch bei diesen Vermögensgegenständen muss eine Abschreibung vorgenommen werden. Die Einbauten können in dem m²-Durchschnittspreis des Aufwuchses enthalten sein oder es können eigene m²-Werte gebildet werden.

Als Vereinfachungsregelung für die Bewertung der Ausstattung gelten die Regelungen für das bewegliche Vermögen.⁸³

Bänke, Papierkörbe und v.a. Spielgeräte sind oftmals durch Einbetonierung fest mit dem Grund und Boden verbunden. Trotzdem gelten sie als bewegliches Vermögen (vgl. § 68 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BewG). Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Gebäude sind als unbewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens definiert. Da sich der Begriff des beweglichen Vermögens im Umkehrschluss aus der Definition des unbeweglichen Vermögens ableitet, sind somit alle anderen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bewegliche Wirtschaftsgüter.⁸⁴ Somit gelten für die Ausstattung die Regelungen für bewegliches Vermögen.⁸⁵ Hierbei trifft auch die Vereinfachungsregelung des § 62 Abs. 1 GemHVO zu, wonach von einer Inventarisierung von Vermögensgegenständen abgesehen werden kann, wenn diese schon länger als sechs Jahre vor dem Stichtag der Eröffnungsbilanz im Besitz der Gemeinde sind (Sechs-Jahresregelung). Auch die Ansatzgrenze von 1000 € ohne Umsatzsteuer nach § 38 Abs. 4 GemHVO gilt. Als Vereinfachungsregelungen kommen die Gruppen- (§ 37 Abs. 3 GemHVO) oder die Festbewertung (§ 37 Abs. 2 GemHVO) in Betracht.

Insgesamt handelt es sich bei den genannten Erfahrungswerten nur um Richtlinien, die im Leitfaden zur Bilanzierung empfohlen werden.

⁸² Vgl. ebenda, S. 61.

⁸³ Vgl. ebenda.

⁸⁴ Vgl. E-Mail 1 der GPA (siehe Anlage 16).

⁸⁵ Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand: 19.05.2009, S. 61.

5 Befragung der Kommunen

Es stellt sich die Frage, ob die Kommunen in der Praxis Erfahrungswerte ansetzen und wenn ja, welche Erfahrungswerte ermittelt und gebildet werden. Um dies zu erfassen, wurde eine Befragung mit verschiedenen Kommunen durchgeführt.

Da die Thematik der Doppik in Baden-Württemberg im Gegensatz zu anderen Bundesländern relativ jung ist, haben noch nicht viele Kommunen auf das neue Haushaltsrecht umgestellt. Eine generelle Befragung aller baden-württembergischen Städte und Gemeinden zum Thema Erfahrungswerte bei der Grundstücksbewertung erschien deshalb wenig sinnvoll, zumal bei einem postalischen Versand einer schriftlichen Befragung in der Regel von einer Rücklaufquote von 15-30% ausgegangen wird.⁸⁶

Aus diesem Grund wurde als Befragungsmethode die mündliche Befragung in Form des Leitfadeninterviews gewählt.

5.1 Das Leitfadeninterview

Hierbei handelt es sich um eine teilstandardisierte Interviewform, die zwischen dem standardisierten und nicht-standardisierten Interview liegt.⁸⁷ Im Gegensatz zu einem schriftlichen Fragebogen (quantitative Befragung) handelt es sich hierbei um eine qualitative Befragung. Das mündliche Interview erschien durch seine hohe Antwortquote,⁸⁸ durch den persönlichen Kontakt und die Möglichkeit von Rückfragen⁸⁹ erfolversprechender.

Die Entscheidung fiel zugunsten des persönlichen Interviews vor Ort. Das Telefoninterview sollte laut Literatur nicht länger als 20 – 30 Minuten dauern und eignet sich somit nur für kurze Befragungen.⁹⁰ Bei einer durchschnittlichen Interviewdauer von 50 – 60 Minuten bei dem hier erstellten Interviewleitfaden wären

⁸⁶ Vgl. Konrad, Klaus, Mündliche und schriftliche Befragung, Ein Lehrbuch, 5. Aufl., o.O. 2007, S. 50.

⁸⁷ Vgl. ebenda, S. 24.

⁸⁸ Vgl. ebenda, S. 29.

⁸⁹ Vgl. Mayer, Horst Otto, Interview und schriftliche Befragung, Entwicklung, Durchführung und Auswertung, 4. Aufl., München 2008, S. 37.

⁹⁰ Vgl. Konrad, Klaus, S. 27f.

die Empfehlungen somit überschritten. Ein Telefongespräch in dieser Länge wird in der Literatur als sehr „*aufmerksamkeits-intensiv*“⁹¹ beschrieben und erscheint auch der Verfasserin unangemessen lang.

Bezeichnend für diese Art des Interviews ist der Leitfaden, der dem Interview zu Grunde liegt. Dieser dient als Gerüst und Orientierung, damit während des Interviews keine wichtigen Aspekte der Forschungsfrage vergessen werden.⁹²

Eine besondere Form des Leitfadeninterviews ist das Experteninterview.⁹³ Der Befragte ist nicht wegen seiner Person interessant, sondern „*in seiner Funktion als Experte für bestimmte Handlungsfelder*“.⁹⁴ Als Experte gilt jemand, „*der auf einem begrenzten Gebiet über ein klares und abrufbares Wissen verfügt*“.⁹⁵

Im Fall der durchgeführten Befragung galt der jeweils zuständige Mitarbeiter für die Vermögens- bzw. Grundstücksbewertung als Experte auf diesem eingegrenzten Gebiet.

Der Leitfaden besteht aus offenen Fragen, auf die der Befragte frei antworten kann.⁹⁶ Bei diesem Fragetyp sind (im Gegensatz zu den geschlossenen Fragen) keine festen Antwortmöglichkeiten vorgegeben und der Befragte muss seine Antworten selbst formulieren.⁹⁷ Aufgrund der gewollten Vielfalt der Antwortmöglichkeiten war die geschlossene Frageform nicht möglich.

Im ersten Teil des Leitfadens wurden allgemeine Fragen zur Umstellungssituation der Kommune abgefragt, z.B. wann die Eröffnungsbilanz aufgestellt wird, welche Datenbasis vorliegt usw.

Im zweiten Teil wurden die angesetzten Erfahrungswerte bei der Bewertung des Grund und Bodens erfragt. Dabei wurde unterschieden zwischen der Bewertung des Grund und Bodens bei bebauten und unbebauten Grundstücken. Es wurde jeweils abgefragt, ob überhaupt und wenn ja, welche Erfahrungswerte angesetzt

⁹¹ Christmann, Gabriela B., Telefonische Experteninterviews – ein schwieriges Unterfangen, in: Bogner, Alexander/Littig, Beate/Menz, Wolfgang (Hrsg.), Experteninterviews, Theorien, Methoden, Anwendungsfelder, 3. Aufl., Wiesbaden 2009, S. 218.

⁹² Mayer, Horst Otto, S. 37.

⁹³ Vgl. ebenda, S. 38.

⁹⁴ Ebenda.

⁹⁵ Ebenda, S. 41.

⁹⁶ Vgl. ebenda, S. 37.

⁹⁷ Vgl. Konrad, Klaus, S. 13.

wurden. Eine weitere Frage bezog sich auf das Auseinanderfallen der Nutzungsarten und auf die Bewertung der Bauplätze.

Im dritten, vierten und fünften Teil ging es um die Erfahrungswerte bei der Bewertung des Aufwuchses, der Einbauten und der Ausstattung. Zum Schluss wurden mögliche bilanzpolitische Aspekte bei der Bewertung erfragt. Die letzte Frage bot dem Interviewten die Möglichkeit zu eigenen Anmerkungen und Erläuterungen von Problemfällen.

5.2 Die befragten Kommunen

Insgesamt konnten mit 13 Mitarbeitern von Kommunen Interviews geführt werden. Dazu kommen die eigenen Erfahrungen aus der Grundstücksbewertung in Benningen a.N. und somit liegen dieser Diplomarbeit die Erfahrungen aus 14 verschiedenen Städten und Gemeinden zu Grunde.

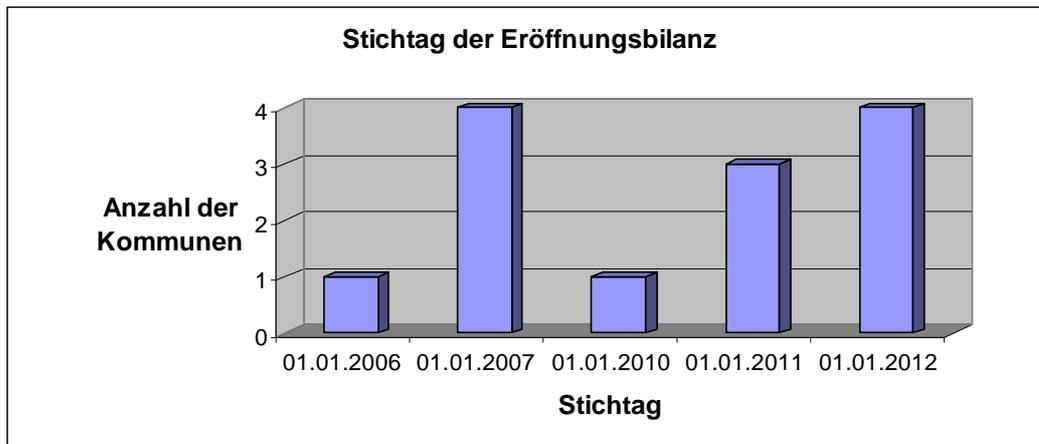
Mit den zu einem Interview bereiten Mitarbeitern wurde ein Termin vereinbart, das Interview, wie oben beschrieben, im Rathaus vor Ort mit dem „Experten“ durchgeführt und währenddessen schriftlich protokolliert. Um Missverständnisse zu vermeiden, bekamen die Interviewpartner das Ergebnisprotokoll zur Durchsicht zugesandt. Einzig mit Filderstadt, Bruchsal und Remshalden wurde ein telefonisches Interview geführt und die Vorgehensweise der Stadt Albstadt konnte größtenteils aus der vorliegenden „Bewertungsrichtlinie der Stadt Albstadt“⁹⁸ entnommen werden.

Zusätzlich wurde als weiterer Experte auf dem Gebiet des NKHR Herr Klee, Leitender Verwaltungsdirektor im Landkreistag Baden-Württemberg, interviewt. Als Mitwirkender bei der „Lenkungsgruppe AG Internet“ hat er u.a. Einblicke in die neuesten Entwicklungen im Bereich der Vermögensbewertung und des Leitfadens zur Bilanzierung.

⁹⁸ Abrufbar unter: <http://www.albstadt.de/rathaus-politik/nkhr/anlagen/anlage10.pdf>.

5.2.1 Stichtag der Eröffnungsbilanz

Abbildung 3: Stichtag der Eröffnungsbilanz



Quelle: eigene Darstellung (siehe Interviews Frage 1.1)⁹⁹

Neben den Kommunen, die komplett auf die Doppik umgestiegen sind und bei denen die Eröffnungsbilanz geprüft ist, wurden auch Kommunen befragt, die erst in den kommenden Jahren auf die Doppik umstellen werden und sich deshalb teilweise noch mitten in der Vermögens- und auch Grundstücksbewertung befinden. Da die Richtlinien der Grundstücksbewertung ständigen Änderungen unterworfen sind (z.B. Thema Baulandumlegung, örtliche Durchschnittswerte), wurden bewusst auch diese Kommunen angesprochen, um die aktuellen Entwicklungen einzufangen.

5.2.2 Vorhandensein von Bewertungsrichtlinien

Für die fünf Städte, die schon bis zum 01.01.2007 ihre Eröffnungsbilanz aufgestellt haben, lagen als Richtlinien zur Bewertung nur die vom Innenministerium herausgegebenen „Leitlinien zur Kommunalen Kostenrechnung in Baden-Württemberg“¹⁰⁰ vor. Die darin enthaltenen Regelungen weichen teilweise von den aktuellen Empfehlungen deutlich ab. Dadurch kann es zu Abweichungen bei der Bewertungsvorgehensweise kommen. Der erstmals mit Stand zum 29.10.2007

⁹⁹ Ausgenommen Benningen a.N., da der Umstellungszeitpunkt noch nicht bekannt ist.

¹⁰⁰ Innenministerium Baden-Württemberg (Hrsg.), Leitlinien zur Kommunalen Kostenrechnung in Baden-Württemberg, Schriftenreihe des Innenministeriums Baden-Württemberg zum kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen, Heft 8, 2. Aufl., Stuttgart 2002.

zur Verfügung stehende Leitfaden zur Bilanzierung stand den anderen Gemeinden als Bewertungshilfe zur Verfügung, zum Teil auch die aktuellste Version mit Stand vom 19.05.2009.¹⁰¹

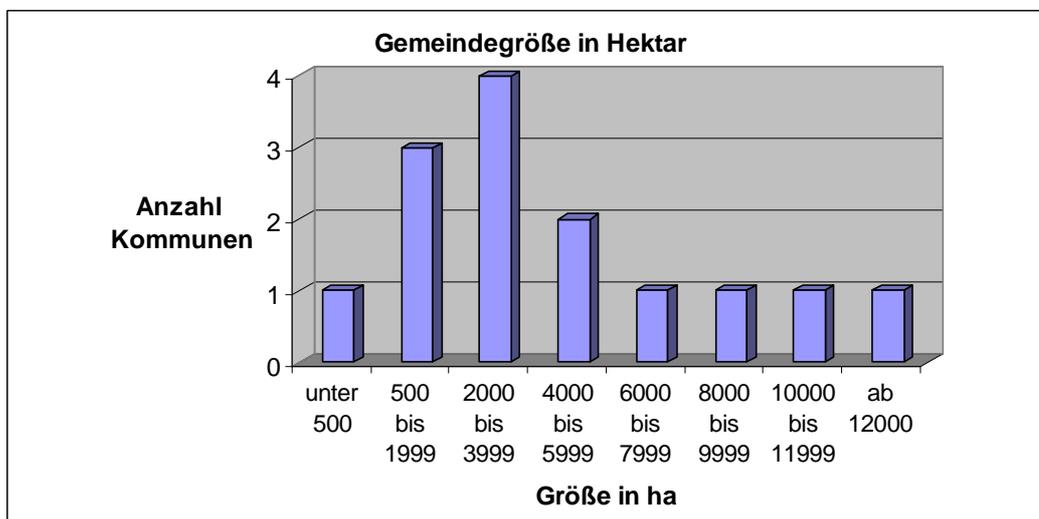
5.2.3 Vorliegende Datenbasis

Ein wichtiger Punkt bei der Bewertung der Grundstücke ist das Vorhandensein von Datenquellen. *„Je vollständiger Unterlagen zu den städtischen Grundstücken vorliegen und je detaillierter die Grundstücksdaten sind, umso einfacher ist die Bewertung der Grundstücke.“*¹⁰² Denn je mehr AHK vorliegen, desto weniger Erfahrungswerte müssen angesetzt werden.

Bei den befragten Gemeinden reichte das Spektrum von einer Exceltabelle, über ALB-Daten und Geoinformationssysteme (GIS) (z.B. Ingrada Web), bis hin zu weiteren Liegenschaftsprogrammen (z.B. KoLiBRI, Ankom2). In Rauenberg und in Östringen lagen badische Vollvermögensrechnungen vor.¹⁰³

5.2.4 Gemeindegröße

Abbildung 4: Gemeindegröße in Hektar



Quelle: eigene Darstellung (siehe Interviews)

¹⁰¹ Vgl. Interviews Frage 1.2.

¹⁰² Interview mit Frau Werner, Stadt Winnenden (siehe Anlage 13).

¹⁰³ Vgl. Interviews Frage 1.3.

Bei den meisten befragten Kommunen umfasst die Gemeindegröße 2000 bis 4000 Hektar. Laut Angaben der Städte mussten hierbei jeweils ca. 1400 bis 5000 Grundstücke bewertet werden.¹⁰⁴

6 Anwendung der Erfahrungswerte in der Praxis

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Interviews getrennt nach den jeweiligen Themen dargestellt. Da nicht auf jede Antwort eingegangen werden kann, werden nur Beispiele aufgezeigt. Die Antworten aller Interviewteilnehmer können in der Anlage nachgelesen werden.

6.1 Umgang mit Erfahrungswerten bei der Bewertung des Grund und Bodens

Zu Beginn wird auf die Bewertung des Grund und Bodens eingegangen. Dieser stellt einen großen Anteil am Sachvermögen¹⁰⁵ dar und sollte mit besonderer Sorgfalt bewertet werden.

6.1.1 Grund und Boden bei bebauten Grundstücken

Bei 13 der insgesamt 14 befragten Kommunen musste eine Bewertung mit Erfahrungswerten vorgenommen werden, da nicht alle tatsächlichen Anschaffungskosten bekannt waren. Einzig Rauenberg hatte durch die vollständige Erfassung aller bebauten Grundstücke mit den AHK in den Anlagennachweisen durch die badische Vollvermögensrechnung¹⁰⁶ eine große Arbeitserleichterung. Dadurch bestand keine Notwendigkeit, sich mit Erfahrungswerten auseinandersetzen zu müssen.

¹⁰⁴ Die eigenen Angaben der Gemeinden über die Anzahl der bewerteten Grundstücke (siehe Interviews Frage 1.4) konnten nicht zum Vergleich herangezogen werden, da teilweise keine Angaben vorhanden waren. Oftmals war zudem nicht eindeutig, ob auch die Grundstücke des Infrastrukturvermögens miteinbezogen wurden. Deshalb wurden die Gemeindegrößen in ha miteinander verglichen.

¹⁰⁵ Bsp. Benningen a.N.: Gesamtwert des Grund und Bodens aller Grundstücke macht 29% des gesamten Sachvermögens aus.

¹⁰⁶ Vgl. Interview mit Herrn Dewald, Stadt Rauenberg (siehe Anlage 8).

Allerdings können die eventuell bereits vorhandenen Werte nicht immer problemlos in die Eröffnungsbilanz übernommen werden, denn die GPA gibt zu bedenken, dass die vorhandenen Anlagennachweise und (Voll-) Vermögensrechnungen auch ordnungsgemäß geführt werden und den Anforderungen an die Einzelerfassung und –bewertung entsprechen müssen. Nach Prüfungserkenntnissen der GPA ist dies nicht immer der Fall und deshalb sollten sich die Kommunen möglichst frühzeitig um ordnungsgemäß geführte Anlagennachweise und (Voll-) Vermögensrechnungen bemühen.¹⁰⁷

Somit müssen Erfahrungswerte bei der Bewertung des Grund und Bodens in der Regel herangezogen werden und spielen hierbei eine bedeutende Rolle.

Auf die Frage, was als Erfahrungswert für die Bewertung des Grund und Bodens der bebauten Grundstücke angesetzt wurde, nannten die Interviewpartner ausschließlich den örtlichen Bodenrichtwert des Gutachterausschusses.

Da dieser bei einigen Städten bis in das Jahr 1974 vorliegt, ergab sich hieraus kein Problem für die Bewertung.¹⁰⁸ „Die klassische Vorstellung ist, dass es eine Liste gibt, auf der alle Bodenrichtwerte eingetragen sind.“¹⁰⁹ In der Praxis sieht es jedoch oftmals anders aus.

Daraus ergibt sich die Frage, welche Vorgehensweise bei den Städten und Gemeinden gewählt wurde, wenn die vom Gutachterausschuss festgelegten örtlichen Bodenrichtwerte nicht bis ins Jahr 1974 vorliegen. Hierbei gibt es verschiedene Vorgehensweisen, die im Folgenden beschrieben werden.

6.1.1.1 Bewertungsbeispiele aus der Praxis

In Benningen a.N. liegen erst ab dem Jahr 1990 die vom Gutachterausschuss festgelegten Bodenrichtwerte vor, sie fehlen somit für die Jahre 1974 bis 1989. Eine Möglichkeit der Bewertung besteht nun darin, wie bereits in Kapitel 4.2.2 beschrieben, den ersten vorliegenden Wert von 1990 auf die davor liegenden Jahre

¹⁰⁷ Vgl. GPA, Geschäftsbericht 2007, S. 61.

¹⁰⁸ Vgl. Stadt Esslingen a.N. (siehe Anlage 3), Stadt Ostfildern (siehe Anlage 6), Stadt Östringen (siehe Anlage 7).

¹⁰⁹ Interview mit Herrn Lindenfelser, Stadt Bruchsal (siehe Anlage 2).

rückzuindizieren. Da es sich bei dem Bodenrichtwert im Jahr 1990 um eine Preisspanne handelt, wird der Mittelwert gebildet und rückindiziert. Die Bildung des Mittelwertes bei Preisspannen ist nicht nur im Leitfaden zur Bilanzierung¹¹⁰ empfohlen, sondern wird auch in der Praxis so angewandt.¹¹¹

In Benningen a.N. hatte man aber die Intention, ortsspezifischere Werte für die Gemeinde zu ermitteln. Dazu wurden aus den Kaufpreissammlungen des Gutachterausschusses aus jedem Jahrgang von 1974 bis 1989 jeweils mindestens sechs Kaufverträge bezüglich Bauland mit Preis und Lage erfasst und daraus die Mittelwerte gebildet.

Um einen Vergleich zu erhalten, hat man auch den Bodenrichtwert von 1990 mit Hilfe der Kaufpreissammlungen des Statistischen Landesamtes¹¹² rückindiziert. Im folgenden Schaubild sind die beiden Ergebnisse der Vorgehensweisen zusammengefasst und gegenübergestellt:

Abbildung 5: Bodenrichtwerte in Benningen a.N. im Vergleich

Jahr	StaLa	Kaufpreissammlung
1974	188 DM	119 DM
1975	224 DM	151 DM
1976	248 DM	161 DM
1977	275 DM	212 DM
1978	294 DM	210 DM
1979	311 DM	290 DM
1980	382 DM	332 DM
1981	430 DM	381 DM
1982	522 DM	422 DM
1983	504 DM	450 DM
1984	556 DM	501 DM
1985	581 DM	480 DM
1986	612 DM	417 DM
1987	597 DM	323 DM
1988	643 DM	413 DM
1989	672 DM	476 DM

Quelle: eigene Darstellung

¹¹⁰ Siehe Kapitel 4.2.2.

¹¹¹ Vgl. Stadt Albstadt (siehe Anlage 1), Stadt Ostfildern (siehe Anlage 6).

¹¹² Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, „Durchschnittliche Kaufwerte von Bauland in Baden-Württemberg seit 1962“.

Im Vergleich sieht man, dass die rückindizierten Werte („StaLa“) immer höher sind als die selbst ermittelten Werte anhand der Kaufpreissammlungen. Durch die selbst errechneten Mittelwerte sind die örtlichen Gegebenheiten allerdings genauer abgebildet. Deshalb entschied man sich in Benningen a.N. dafür, die selbst ermittelten Werte heranzuziehen.

In Ostfildern liegen die Bodenrichtwerte bis in das Jahr 1974 vor und wurden zur Bewertung herangezogen. Nur zum Vergleich wurde der Bodenrichtwert des Jahres 2002 rückindiziert.¹¹³ Die eigenen Werte waren immer deutlich höher als der rückindizierte Wert.¹¹⁴ Der Grund hierfür könnte sein, dass bei den Werten des Statistischen Landesamtes ganz Baden-Württemberg berücksichtigt wird. Ostfildern aber liegt im Großraum Stuttgart und hat höhere Grundstückspreise als der Durchschnitt.¹¹⁵

Auch in Remshalden liegen die örtlichen Bodenrichtwerte erst ab Mitte der 1980er Jahre vor. Man entschied sich ebenfalls für keine Rückindizierung der Bodenrichtwerte. Stattdessen zog man für die Bewertung die Bodenrichtwerte der Nachbarkommune Schorndorf heran. Nur wenn auch dort keine entsprechenden Bodenrichtwerte vorlagen, wurden Werte rückindiziert.¹¹⁶

In Albstadt liegt nur für einen städtisch geprägten Stadtteil der Bodenrichtwert für das Jahr 1974 vor, für alle anderen Teilorte erst ab dem Jahr 1976. Der Bodenrichtwert von 1974 wurde nicht auf die anderen Stadtteile übertragen, da diese eher dörfliche Strukturen aufweisen und deshalb nicht vergleichbar sind. Bei einem Erwerb vor 1974 in diesen übrigen Teilgemeinden wurde vielmehr der erste vorliegende Bodenrichtwert der jeweiligen Teilgemeinde von 1976 herangezogen.¹¹⁷

In Weinstadt ermittelte man den Bodenrichtwert anhand eines Abschlags. Erst ab dem Jahr 1982 liegen die vom Gutachterausschuss festgesetzten Bodenrichtwerte

¹¹³ Vgl. Interview mit Herrn Castro, Stadt Ostfildern (siehe Anlage 6).

¹¹⁴ Eine Begründung, warum in Benningen a.N. die eigenen Bodenrichtwerte im Vergleich zu den StaLa-Werten immer niedriger, in Ostfildern dagegen höher sind, könnte sein, dass in Ostfildern der Bodenrichtwert des Jahres 2000 und in Benningen a.N. der des Jahres 1990 rückindiziert wurde. Auf dieses Problem wird hier aber nicht näher eingegangen.

¹¹⁵ Vgl. Interview mit Herrn Castro, Stadt Ostfildern (siehe Anlage 6).

¹¹⁶ Vgl. Interview mit Herrn Bauer, Gemeinde Remshalden (siehe Anlage 9).

¹¹⁷ Vgl. Interviewleitfaden Stadt Albstadt (siehe Anlage 1).

vor. Es wurde deshalb ermittelt, wie sich der Bodenpreis von 1974 bis 1982 entwickelt hat. Ausgehend von einer ersten Schätzung anhand von Erfahrungswerten des Liegenschaftsamtes für Grundstückstransaktionen, die von einer Steigerung von über 50% von 1974 bis 1982 ausgehen, wurde diese Schätzung bestätigt durch:

- die Erfahrungswerte von Mitgliedern des Gutachterausschusses,
- die Auswertung von Kaufpreisen und Bewertung einzelner Grundstücke und
- die durchschnittlichen Kaufwerte von Grundstücken in Baden-Württemberg (laut Statistischem Landesamt).

Als endgültiges Ergebnis wurde für die Wohnbebauung im Innenbereich ein Abschlag von 66,6% festgelegt. Diese Steigerung wird dabei durch den S-Bahn-Anschluss und die allgemein hohe Preissteigerung im Immobilienbereich begründet.¹¹⁸

In Tettngang handelte es sich bei den Grundstücken, für die man keine Kaufpreise mehr ermitteln konnte, überwiegend um Grundstücke, die schon „ewig“ im Besitz der Gemeinde sind, z.B. das Grundstück des Rathauses, welches im alten Schloss untergebracht ist und unter Denkmalschutz steht. Für diese „uralten“ Grundstücke wurde ein pauschaler Wert von 15 € pro m² festgesetzt.¹¹⁹

In Heidelberg legte man zwar grundsätzlich auch die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses bei der Bewertung zu Grunde, allerdings nicht die des Anschaffungsjahres, sondern die Bodenrichtwerte zum Bewertungsjahr (d.h. zu den Jahren 1999/2002/2003). Somit fand eine Bewertung nach Zeitwerten statt. Der Bodenwert für Schulgrundstücke wurde pauschal mit einem Wert von 80 DM/m² bewertet, unabhängig vom Anschaffungsjahr und davon, in welchem Ortsteil diese Grundstücke liegen.¹²⁰

¹¹⁸ Vgl. Interview mit Frau Scheidel, Stadt Weinstadt (siehe Anlage 12).

¹¹⁹ Vgl. Interview mit Frau Schubert, Stadt Tettngang (siehe Anlage 11).

¹²⁰ Vgl. Interview mit Frau Schmid, Stadt Heidelberg (siehe Anlage 5).

6.1.1.2 Wertung und Empfehlung

Bei nicht vorliegenden Bodenrichtwerten gibt es unterschiedliche Ansätze, um einen Wert für den Grund und Boden zu erhalten. Obgleich die Vorgehensweisen variieren, hat keine Kommune auf die Möglichkeit der Rückindizierung des ersten vorliegenden Bodenrichtwertes zurückgegriffen.

Anhand der aufgestellten Vergleiche in Ostfildern und Benningen a.N. zwischen den eigenen Bodenrichtwerten und den rückindizierten Werten lässt sich erkennen, dass es bei der Rückindizierung zu deutlichen Abweichungen kommen kann. Das liegt daran, dass die Kaufpreissammlung des Statistischen Landesamtes die durchschnittlichen Kaufwerte von Bauland in ganz Baden-Württemberg enthält. Somit sind dort Spitzenreiter wie die Landeshauptstadt Stuttgart mit durchschnittlich 585 € je m² für baureifes Land und Schlusslichter wie der Neckar-Odenwald-Kreis mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 56 € erfasst.¹²¹ Durch diesen landesweiten Durchschnitt kann es zu erheblichen Abweichungen zu den eigenen Werten kommen.

Die Möglichkeit der Rückindizierung der Bodenrichtwerte ist aber ausdrücklich im Leitfaden genannt und deshalb durchaus legitim. Die Praxis allerdings tendiert zu der Ermittlung eines spezielleren Bodenwertes, der die örtlichen Gegebenheiten widerspiegelt. Dabei werden die schon beschriebenen Vorgehensweisen angewandt. Sei es nun die Ermittlung eines Abschlages vom Bodenrichtwert, die Ermittlung von Vergleichspreisen aus den verschiedenen Anschaffungsjahren oder das Heranziehen von Bodenrichtwerten aus der Nachbarstadt. Alle Ansätze haben das Ziel, einen ortsspezifischeren Wert zu ermitteln. Welche Vorgehensweise dabei zu bevorzugen ist, kommt auf die örtlichen Gegebenheiten und die vorliegende Datenbasis des jeweiligen Ortes an.

Fehlen die Bodenrichtwerte nur für einen kurzen Zeitraum von z.B. zwei Jahren (Bsp. Albstadt), kann dieser als Bewertungsgrundlage ohne eine Rückindizierung herangezogen werden, wenn er, wie in Albstadt, nur in geringem Maße diffe-

¹²¹ Vgl. Hartmann, Anette, Heterogene Entwicklung auf dem Baulandmarkt, in: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg, 2004, Nr. 12, S. 34.

riert.¹²² Bei einer größeren Zeitspanne sollte aufgrund der Wertsteigerung eine Differenzierung nach den einzelnen Jahren vorgenommen werden.

Eine grundsätzliche Bewertung der Grundstücke mit dem Bodenrichtwert zum Bewertungsjahr, d.h. eine Bewertung mit Zeitwerten (Bsp. Heidelberg), ist dabei nicht zulässig. Dies widerspricht dem Grundsatz der AHK bei der Eröffnungsbilanz nach § 62 Abs. 1 GemHVO und wurde auch vom Rechnungsprüfungsamt beanstandet.¹²³

Die Gründe für diese Vorgehensweise konnten nicht mehr abschließend genannt werden. Die gesetzlichen Grundlagen wurden zum Zeitpunkt der Bewertung wohl nicht in der Weise interpretiert, dass der Bodenrichtwert rückindiziert werden müsste. Da die Anschaffungsjahre nicht mehr ermittelbar waren, hätte sich bei einer Rückindizierung das zusätzliche Problem ergeben, auf welches Jahr man rückindizieren sollte. Kann das Anschaffungsjahr allerdings nicht mehr ermittelt werden, wird davon ausgegangen, dass das Flurstück schon immer im Besitz der Gemeinde ist. Somit ist eine Bewertung zum Jahr 1974 möglich (§ 62 Abs. 3 GemHVO). Eine Neubewertung der Grundstücke mit mindestens dem örtlichen Bodenrichtwert zum Jahr 1974 wird vom Rechnungsprüfungsamt verlangt und zwar nicht nur in diesem Fall, sondern auch bei der pauschalen Bewertung der Schulgrundstücke mit 80 DM/m². Da der damalige Heidelberger Kämmerer diesen Betrag festgelegt hatte und es keinerlei Dokumentation über die Begründung und die Herkunft dieses Wertansatzes gibt, kann die Vorgehensweise heute nicht mehr nachvollzogen werden.¹²⁴ Als Konsequenz daraus ergibt sich die Wichtigkeit und Notwendigkeit einer ausführlichen Dokumentation der Werte.

Der Grundsatz der Einzelbewertung (§ 43 Abs. 1 Nr. 2 GemHVO) verlangt die Bewertung jedes einzelnen Grundstückes. Eine pauschale Bewertung – abhängig vom Kriterium des Schulgrundstückes – erfüllt diesen Grundsatz nicht.

Weiterhin ist zu beachten, dass die Vereinfachungsregelung des § 62 Abs. 4 GemHVO durch die Bildung örtlicher Durchschnittswerte nicht für bebaute Grundstücke gilt. Der Begriff „insbesondere“ des Abs. 4 muss dabei sehr eng aus-

¹²² Vgl. Interviewleitfaden, Stadt Albstadt (siehe Anlage 1).

¹²³ Vgl. Interview mit Frau Schmid, Stadt Heidelberg (siehe Anlage 5).

¹²⁴ Vgl. ebenda.

gelegt werden. Baugrundstücke haben einen bedeutenderen Wert als unbebaute Grundstücke, da es bei den bebauten Grundstücken über die Jahre hinweg zu erheblichen Preissteigerungen kommen kann. Im Gegensatz dazu erfasst Absatz 4 die Grundstücksarten, bei denen es kaum eine Preissteigerung gibt und die wertmäßig eher unbedeutend sind. Bei der Bewertung der bebauten Grundstücke muss deshalb weiterhin nach den Anschaffungsjahren unterschieden werden.¹²⁵ Dabei müssen den Preisverhältnissen zum Anschaffungszeitpunkt entsprechende Erfahrungswerte (z.B. Bodenrichtwerte) angesetzt werden (§ 62 Abs. 2 GemHVO).

Bei den bebauten Grundstücken handelt es sich um eine wertmäßig bedeutende Position in der Eröffnungsbilanz.¹²⁶ Deshalb sollte hier eine besonders genaue Bewertung vorgenommen werden. Abschließend kann man sagen, dass eine Alternative zum Rückindizieren der Bodenrichtwerte zu empfehlen ist, um die örtlichen Gegebenheiten besser zu berücksichtigen. Ebenso muss dem Grundsatz der Einzelbewertung und der Unterscheidung nach Anschaffungsjahren besonders Rechnung getragen werden. Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist eine Zusammenarbeit mit den jeweiligen Fachämtern (z.B. Liegenschaftsamt) zu empfehlen.¹²⁷ Dabei sollte auch die Hilfe des Baurechtsamtes und des Gutachterausschusses in Anspruch genommen werden.¹²⁸

6.1.2 Grund und Boden bei unbebauten Grundstücken

In diesem Kapitel sollen diejenigen Grundstücksarten behandelt werden, die im Außenbereich der Kommunen liegen (z.B. Ackerflächen, Unland, Grünland). Die Bewertung von Grünflächen bzw. Spielplätzen und Bauplätzen erfährt eine gesonderte Behandlung. Grundsätzlich unterscheidet sich die Bewertung der unbebauten und der bebauten Grundstücke nicht voneinander und somit ähneln sich

¹²⁵ Vgl. Interview mit Herrn Klee, Ltd. Verwaltungsdirektor Landkreistag Baden-Württemberg (siehe Anlage 14).

¹²⁶ Bsp. Benningen a.N.: 41% des Gesamtwertes des Grund und Bodens aller Grundstücke entfallen auf den Grund und Boden bebauter Grundstücke.

¹²⁷ Vgl. Interview mit Frau Werner, Stadt Winnenden (siehe Anlage 13).

¹²⁸ Vgl. Interview mit Frau Nothnagel, Stadt Filderstadt (siehe Anlage 4).

auch die Vorgehensweisen bei der Ermittlung der Erfahrungswerte bei den befragten Kommunen.

Bei allen Kommunen mussten Grundstücke mit Erfahrungswerten bewertet werden. Dies betraf selbst Städte mit einer badischen Vollvermögensrechnung wie Rauenberg und Östringen.

6.1.2.1 Bewertungsbeispiele aus der Praxis

In Heidelberg verzichtete man teilweise auf eine Ermittlung der tatsächlichen Anschaffungskosten. Ab dem Jahr 2001 wurden durch die Einführung des Softwareprogramms SAP alle Anschaffungskosten erfasst. Für die davor liegenden Jahre wurden keine Anschaffungskosten ermittelt, sondern die Flurstücke nur anhand der Erfahrungswerte bewertet. Die Ermittlung der tatsächlichen Anschaffungskosten hätte einen zu großen Aufwand dargestellt.¹²⁹

Keine Einzelbewertung, sondern nur eine Pauschalbewertung wurde in Bruchsal vorgenommen. Aufgrund der sehr geringen Vorlaufzeit bis zur Produktivsetzung der Doppik nahm man eine pauschale Bewertung anhand von Liegenschaftsabschlüssen vor. Folglich wurde nicht für jedes einzelne Flurstück ein Wert ermittelt, sondern ein pauschaler Wert festgelegt.¹³⁰ Diese Vorgehensweise erscheint der Verfasserin jedoch sehr unzureichend. Nicht nur die GPA hat deshalb bei ihrer Prüfung diese Bewertung zu Recht moniert. Aus Bruchsal selbst kommt die dringende Empfehlung, „*dass die einzelnen Grundstücke bereits vor der Produktivsetzung im Anlagenachweis erfasst und bewertet werden sollen, damit gleich damit gearbeitet werden kann.*“¹³¹ Ab dem Stichtag der Eröffnungsbilanz finden An- und Verkäufe von Grundstücken statt und jede dieser Änderungen muss in der Anlagenbuchhaltung nachvollzogen werden können. Dies ist jedoch nur bei einer Einzelbewertung möglich. Deshalb ist man in Bruchsal derzeit dabei, die Einzelbewertung nachzuholen.

¹²⁹ Vgl. Interview mit Frau Schmid, Stadt Heidelberg (siehe Anlage 5).

¹³⁰ Vgl. Interview mit Herrn Lindenfelser, Stadt Bruchsal (siehe Anlage 2).

¹³¹ Ebenda.

Oftmals lagen die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen – ähnlich wie die Bodenrichtwerte für Bauland – erst ab einem späteren Zeitpunkt als 1974 vor. Deshalb musste auch hier eine Lösung gefunden werden.

Eine Rückindizierung anhand der Kaufpreissammlungen des Statistischen Landesamtes¹³² wurde in Albstadt vorgenommen. Man entschied sich dafür, da der landwirtschaftliche Bodenrichtwert für Albstadt erst ab dem Jahr 1992 vorliegt und zum Bewertungszeitpunkt 2005 die Bildung von örtlichen Durchschnittswerten nach § 62 Abs. 4 GemHVO noch nicht möglich war.¹³³

Die gleiche Vorgehensweise bei der Ermittlung von Erfahrungswerten für unbebaute Grundstücke wie für bebaute Grundstücke wurde z.B. in Remshalden und in Weinstadt angewandt. Weinstadt legte dabei einen Abschlag von 10% gegenüber dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert von 1982 fest.¹³⁴

Anstatt den ersten vorliegenden Bodenrichtwert rückzuindizieren, haben sich andere Kommunen für die Bildung eines Durchschnittswertes entschieden.

Vom Gutachterausschuss in Ostfildern wurden bisher keine landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte ermittelt, weshalb hier Durchschnittswerte gebildet werden. Das Grünflächenmanagement hat dabei je nach Nutzungsart heutige Durchschnittswerte pro m² festgelegt.¹³⁵ Diese Werte werden anhand der Kaufpreissammlungen des Statistischen Landesamtes¹³⁶ rückindiziert. Dieselbe Vorgehensweise wurde in Benningen a.N. vorgenommen.

In manchen Städten wurden zwar auch heutige Quadratmeter-Durchschnittspreise gebildet und angesetzt, allerdings ohne dabei eine Rückindizierung vorzunehmen. So setzte man beispielsweise in Tettngang für die Nutzungsart Grünland/Acker

¹³² Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, „Die Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg seit 1974“ Unterpunkt: „Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar“.

¹³³ Vgl. Interviewleitfaden Stadt Albstadt (siehe Anlage 1).

¹³⁴ Vgl. Interview mit Frau Scheidel, Stadt Weinstadt (siehe Anlage 12).

¹³⁵ Vgl. Interview mit Herrn Castro, Stadt Ostfildern (siehe Anlage 6).

¹³⁶ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, „Die Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg seit 1974“ Unterpunkt: „Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar“.

2,50 €/m² oder für Hopfengärten 4 €/m² fest. Da der Wert für Hopfengärten und Obstanlagen einem ständigen Wandel unterliegt, sind die berechneten Werte Durchschnittswerte, die über die letzten Jahre hinweg gezahlt wurden.¹³⁷

Bei den Grundstücken, bei denen die Anschaffungskosten nicht mehr nachvollzogen werden konnten, wurden in Rauenberg 3 €/m² für Ackerland, Grünland, Weinberge usw. angesetzt. Die GPA hat diese Vorgehensweise dahingehend beanstandet, dass die Grundstücke, die schon immer im Besitz der Gemeinde waren und deshalb keine Anschaffungskosten haben, mit einem Erinnerungswert von 1 € in die Bilanz aufgenommen werden sollen.¹³⁸

Das Liegenschaftsamt in Heidelberg hat für Ackerland, Grünanlagen und Spielplätze pauschal 12,50 €/m² festgesetzt, da Durchschnittspreise aus Grundstückskäufen dieser Art diesen Betrag ergaben. Das Rechnungsprüfungsamt sieht diese 12,50 €/m² kritisch und zweifelt den Wert an. Es besteht hier grundsätzlich noch Klärungsbedarf.¹³⁹

Da die Anschaffungszeitpunkte in Östringen nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand ermittelbar gewesen wären, wurde für die Grundstücksflächen außerhalb des Ortsetters ein durchschnittlicher Kaufwert von 1,50 €/m² für das Jahr 1974 ermittelt und auf alle nicht bewerteten Flächen angewandt. Damit wurden die Äcker, Wiesen, Grünflächen, Spielplätze, Ausgleichsflächen, Wasserflächen und Gräben bewertet. Die GPA hat diese Bewertung so akzeptiert.¹⁴⁰

Laut Statistischem Landesamt beträgt der durchschnittliche Kaufwert für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg im Jahr 1974 nur 1,23 €. Dieser Wert war Winnenden aber zu ungenau, da er alle Grundstücksarten wie z.B. Ackerland und Unland einbezieht und für das ganze Land einen Durchschnitt bildet. Es wurde entschieden, nicht auf diesen durchschnittlichen Kaufwert zurück-

¹³⁷ Vgl. Interview mit Frau Schubert, Stadt Tettang (siehe Anlage 11).

¹³⁸ Vgl. Interview mit Herrn Dewald, Stadt Rauenberg (siehe Anlage 8).

¹³⁹ Vgl. Interview mit Frau Schmid, Stadt Heidelberg (siehe Anlage 5).

¹⁴⁰ Vgl. Interview mit Herrn Bänziger, Stadt Östringen (siehe Anlage 7).

zugreifen. Daher ermittelte man Pauschalwerte pro Gemarkung und Art der landwirtschaftlichen Fläche. Die Pauschalwerte basieren auf einer vom Gutachterausschuss über mehrere Jahre geführten Kaufpreissammlung. Bodenrichtwerte wurden erst in neuerer Zeit ermittelt und sind daher für eine Heranziehung ausgeschlossen. Für 1974 wurden folgende Werte ermittelt bzw. festgelegt: Ackerland 3,00 €/m², Grünland 2,00 €/m².¹⁴¹

6.1.2.2 Wertung und Empfehlung

Im Leitfaden zur Bilanzierung wird die Rückindizierung des ersten vorliegenden Bodenrichtwertes vorgeschlagen. Aufgrund der zum Bewertungszeitpunkt fehlenden Möglichkeit der Bildung von Durchschnittswerten wurde dies nur von einer Stadt vorgenommen.¹⁴²

Die anderen interviewten Kommunen haben als Erfahrungswert Durchschnittswerte gebildet. Dabei werden Quadratmeter-Durchschnittspreise von heute gebildet und rückindiziert (Bsp. Ostfildern), Durchschnittspreise von heute gebildet und nicht rückindiziert (Bsp. Heidelberg) oder Durchschnittspreise für das Jahr 1974 gebildet (Bsp. Östringen).

Die Bewertung der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit einem aktuellen Durchschnittswert, war anhand der Entwurfsfassungen der GemHVO nicht möglich.¹⁴³ Diese Bestimmungen stellten für einige Kommunen einen unverhältnismäßigen Aufwand dar. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit der Grundstücksbewertung ist deshalb die Bestimmung des § 62 Abs. 4 GemHVO mit in die GemHVO aufgenommen worden.¹⁴⁴

Danach können diese örtlichen Durchschnittswerte unabhängig vom Anschaffungsjahr zur Bewertung angesetzt werden. Es ist möglich, einen Durchschnittswert über die Jahre hinweg zu bilden (z.B durch Heranziehen der Werte für Ackerflächen von 1980 bis 2010). Dieser kann dann unabhängig vom Anschaffungsjahr angesetzt werden. Aus der Formulierung „nach Maßgabe“ (§ 62 Abs. 4

¹⁴¹ Vgl. Interview mit Frau Werner, Stadt Winnenden (siehe Anlage 13).

¹⁴² Bsp. Stadt Albstadt (siehe Anlage 1).

¹⁴³ Vgl. auch GPA, Geschäftsbericht 2009, S. 69.

¹⁴⁴ Vgl. E-Mail 1 der GPA (siehe Anlage 16).

GemHVO) ergibt sich, dass die örtlichen Durchschnittswerte auch angewendet werden können, wenn die tatsächlichen AHK vorliegen.¹⁴⁵ Dies stellt eine erhebliche Erleichterung für die Kommunen dar, da die Ermittlung des Anschaffungsjahres in der Praxis teilweise erhebliche Probleme bereitet (Bsp. Heidelberg).

Die Begründung, die zur GemHVO vorliegt, basiert auf einer älteren Entwurfsfassung, deshalb gibt es noch keinerlei Kommentar zu Abs. 4. Die oben beschriebene Auslegung ist so mit der GPA und dem Innenministerium abgestimmt.¹⁴⁶

Für diejenigen Städte und Gemeinden, die eine Unterscheidung nach den Anschaffungsjahren vorgenommen haben, ergeben sich aus dem neuen Absatz 4 keinerlei Nachteile. Die Unterscheidung nach Jahren ist erheblich differenzierter als die Ansetzung eines Durchschnittswertes und entspricht den früheren Anforderungen der GPA.¹⁴⁷ Einzig ein erhöhter Arbeitsaufwand könnte als Nachteil der frühzeitigen und detaillierten Bewertung angesehen werden.

Diejenigen Städte, die bereits eine Bewertung mit Durchschnittswerten vorgenommen haben bevor die gesetzliche Grundlage dafür bestand, haben nun eine Rechtsgrundlage und eine neue Verhandlungsbasis mit ihren Rechnungsprüfungsämtern (z.B. Heidelberg).

Bei denjenigen Städten und Gemeinden, die sich für die Bildung eines Durchschnittswertes entschieden haben, gibt es dabei durchaus Unterschiede, was die Tiefe der Untergliederung betrifft.¹⁴⁸ Teilweise wurde nicht für jede einzelne Nutzungsart ein Erfahrungswert gebildet, sondern für verschiedene Nutzungsarten ein gemeinsamer Durchschnittswert. In Rauenberg wurde für Ackerland, Grünland und Weinberge ein Quadratmeterpreis von 3 € angesetzt. In Heidelberg wurden 12,50 €/m² für Ackerland, Grünanlagen und Spielplätze festgelegt.

Auf der anderen Seite gibt es Kommunen, die nicht nur für jede Nutzungsart einen extra Erfahrungswert gebildet haben, sondern diesen auch noch in Gewanne oder Teilorte spezifizierten, z.B. in Benningen a.N., Ostfildern und Winnenden.

¹⁴⁵ Vgl. Interview mit Herrn Klee, Ltd. Verwaltungsdirektor Landkreistag Baden-Württemberg (siehe Anlage 14).

¹⁴⁶ Vgl. ebenda.

¹⁴⁷ Vgl. GPA, Geschäftsbericht 2009, S. 69.

¹⁴⁸ Vgl. Interviews Frage 2.2.3.

Die Frage nach der Zulässigkeit der Bildung von einem Durchschnittswert für mehrere Nutzungsarten muss je nach örtlichen Gegebenheiten beantwortet werden. Sind die Kaufpreise für die verschiedenen Nutzungsarten vergleichbar, kann auch ein gemeinsamer Durchschnittswert gebildet werden. Die Bewertung in Östringen beispielsweise mit 1,50 €/m² wurde von der GPA nicht beanstandet.

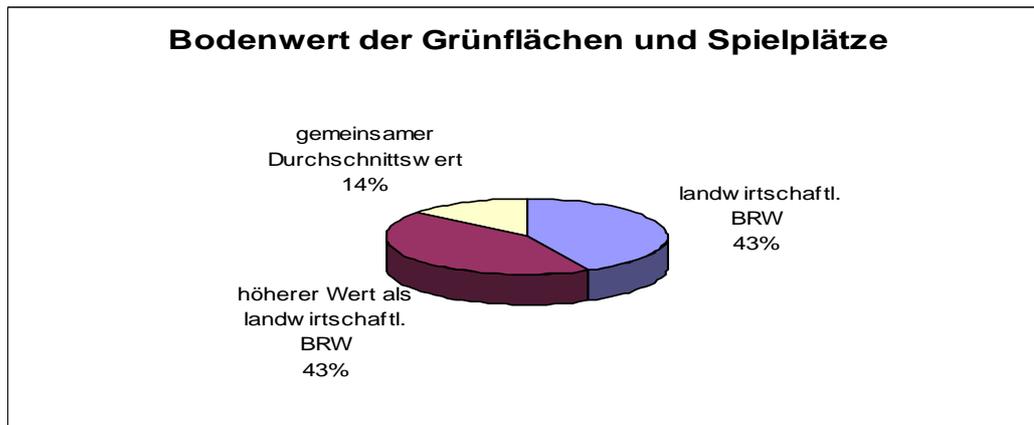
Differieren die Preise aber, sollten auch separate Durchschnittswerte gebildet werden.¹⁴⁹

Die in Rauenberg geäußerte Empfehlung der GPA kann nicht nachvollzogen werden. Danach sollen Grundstücke, die schon immer der Stadt gehören und für die keine Anschaffungskosten ermittelt werden können, mit einem Erinnerungswert von 1 € bewertet werden. Bei den genannten Grundstücken handelt es sich um Vermögensgegenstände des § 62 Abs. 3 GemHVO. Die Grundstücke sind bereits vor dem 31.12.1974 angeschafft worden und es können den Preisverhältnissen zum 01.01.1974 entsprechende Erfahrungswerte angesetzt werden. Ein solcher wäre z.B. der landwirtschaftliche Bodenrichtwert des Jahres 1974 oder auch ein örtlicher Durchschnittswert (§ 62 Abs. 4 GemHVO). Dieser wurde in Rauenberg bereits mit 3 €/m² gebildet. Diese Thematik muss in Rauenberg selbst noch abschließend geklärt werden.

6.1.2.3 Bewertung von Grünflächen und Spielplätzen

Grünflächen und Spielplätze liegen oftmals im Innenbereich der Gemeinde. Trotzdem können sie mit dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert als Erfahrungswert bewertet werden. Da es sich auch hier nur um Richtlinien handelt, wurde in der Praxis nachgefragt, wie die innerörtlichen Grünflächen und Spielplätze bewertet werden (siehe Interviews Frage 2.2.5).

¹⁴⁹ Vgl. Interview mit Herrn Klee, Ltd. Verwaltungsdirektor Landkreistag Baden-Württemberg (siehe Anlage 14).

Abbildung 6: Bodenwert der Grünflächen und Spielplätze

Quelle: eigene Darstellung (siehe Interviews Frage 2.2.5)

43% der Kommunen bewerten die innerörtlichen Grünflächen mit einem höheren Wert als mit dem Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Die gleiche Anzahl von 43% der Gemeinden orientieren sich bei der Bewertung an dem Wert für die landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die restlichen 14% haben bei der Bewertung nur einen gemeinsamen Durchschnittswert für alle unbebauten Grundstücksarten (Ausnahme: baureifes Land) gebildet.

Die Begründung für eine Höherbewertung dieser Nutzungsart liegt in der Tatsache, dass die Flurstücke im Innenbereich der Kommune liegen. So wird beispielsweise in Süßen deshalb auch bei einem Ankauf solcher Flächen ein höherer Preis von bis zu 35 €/m² (Preis des Infrastrukturvermögens) bezahlt.¹⁵⁰

Keine der befragten Kommunen hat eine Bewertung der Spielplätze entsprechend dem Bodenrichtwert der Umgebungsbebauung und somit zu Baulandpreisen vorgenommen. Die alleinige Tatsache, dass die Grünflächen innerorts liegen, reicht nicht für eine Bewertung zu Baulandpreisen aus, vielmehr ist die im Bebauungsplan festgelegte Nutzungsart entscheidend. Ist der Spielplatz im Bebauungsplan mit der Nutzungsart Spielplatz ausgewiesen, kann er zwar höher als der landwirtschaftliche Bodenrichtwert, aber nicht mit dem Bodenrichtwert für Wohnbau-

¹⁵⁰ Vgl. Interview mit Frau Janz und Herrn Niethammer, Stadt Süßen (siehe Anlage 10).

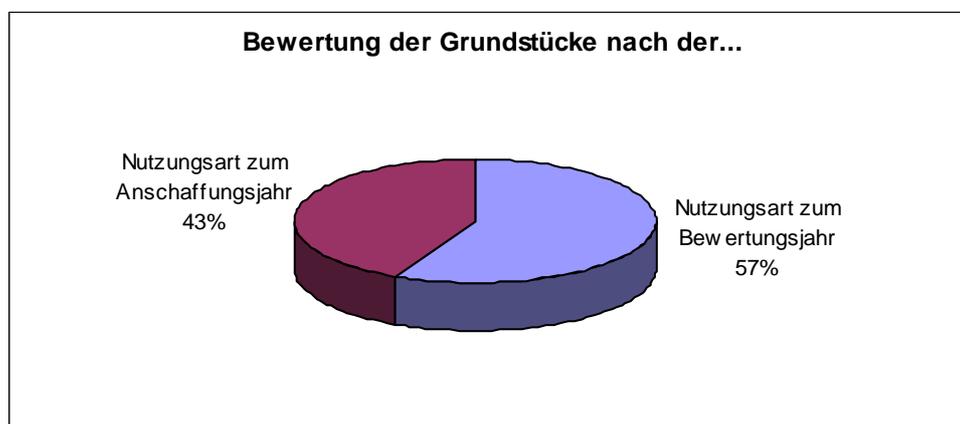
ung ausgewiesen werden.¹⁵¹ Eine solch hohe Bewertung wäre nach Meinung der Verfasserin nicht sachgemäß und es sollte deshalb bei diesem Punkt eine Korrektur im Leitfaden zur Bilanzierung vorgenommen werden.

Nach Auslegung des § 62 Abs. 4 GemHVO kann der örtliche Durchschnittswert auch für Spielplätze angewendet werden. Dementsprechend wird davon ausgegangen, dass es sich bei der Nutzungsart Grünflächen und Spielplätze um „Niedrigpreis-Grundstücke“ handelt, die keinen großen Wertschwankungen unterliegen.¹⁵² Deshalb wird die Bewertung mit den Werten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke empfohlen.

6.1.3 Auseinanderfallen der Nutzungsarten

In Kapitel 4.2.2.3 wurde bereits diese Problematik erörtert. Dabei geht es um die Frage, ob man grundsätzlich nach der Nutzungsart zum Anschaffungsjahr oder nach der Nutzungsart zum Bewertungsjahr bewertet. Diese Frage wurde an die Kommunen weitergegeben (siehe Interviews Frage 2.3).

Abbildung 7: Auseinanderfallen der Nutzungsarten



Quelle: eigene Darstellung (siehe Interviews Frage 2.3)

Acht der befragten Kommunen (57%) achten in der Praxis nur auf die heutige Nutzungsart. Genau genommen müsste man bei jedem einzelnen Flurstück ermit-

¹⁵¹ Vgl. Interview mit Herrn Klee, Ltd. Verwaltungsdirektor Landkreistag Baden-Württemberg (siehe Anlage 14).

¹⁵² Vgl. ebenda.

teln, ob die anfängliche mit der jetzigen Nutzungsart übereinstimmt. Diese Vorgehensweise stellt einen unverhältnismäßigen Aufwand dar und kann so in der Praxis nicht geleistet werden.¹⁵³

Die restlichen sechs Kommunen (43%) bewerten grundsätzlich nach der Nutzungsart zum Anschaffungszeitpunkt. Nur bei denjenigen Grundstücken, bei denen die ursprüngliche Nutzungsart nicht mehr ermittelt werden kann, greift man auf die aktuelle Nutzungsart zurück.

Hat man die AHK für ein Flurstück vorliegen, ergibt sich kein Problem bei der Bewertung. Diese tatsächlichen Anschaffungskosten müssen nach dem Grundsatz der AHK aktiviert werden und bleiben auch bei einer Änderung der Nutzungsart oder Wertsteigerung des Grundstücks als Wertobergrenze bestehen. Somit ist es vorteilhaft, möglichst viele tatsächliche Anschaffungskosten zu ermitteln, denn dadurch spielt es keine Rolle, welche Nutzungsart das Flurstück hatte.¹⁵⁴ Die Problematik ergibt sich immer dann, wenn keine AHK vorliegen.

Aus dem Prinzip der AHK leitet sich der Gedanke ab, so zu bilanzieren, als wäre schon immer eine Bilanz geführt worden.¹⁵⁵ Dies bedeutet: Wären die Grundstücke schon immer in der Anlagenbuchhaltung erfasst worden, hätte man sie mit der Nutzungsart zum Anschaffungsjahr in der Bilanz aktiviert. Daraus lässt sich ableiten, dass grundsätzlich die Nutzungsart zum Anschaffungszeitpunkt zu ermitteln ist.¹⁵⁶ Liegen aber keine Anschaffungskosten vor, wird man in aller Regel auch nicht die ursprüngliche Nutzungsart des Flurstückes kennen. Somit ist das Ansetzen des Erfahrungswertes zur aktuellen Nutzungsart gerechtfertigt. Dies gilt v.a. auch für Grundstücke, die schon vor dem Stichtag des 31.12.1974 in Gemeindebesitz waren.

¹⁵³ Vgl. Interview mit Herrn Bauer, Gemeinde Remshalden (siehe Anlage 9).

¹⁵⁴ Vgl. Interview mit Herrn Bänziger, Stadt Östringen (siehe Anlage 7).

¹⁵⁵ Vgl. Interview mit Herrn Klee, Ltd. Verwaltungsdirektor Landkreistag Baden-Württemberg (siehe Anlage 14).

¹⁵⁶ Vgl. ebenda; vgl. Interviewleitfaden Stadt Albstadt (siehe Anlage 1).

6.1.3.1 Praktische Erfahrungen bei der Bewertung von Bauplätzen

Bei der Bewertung von Bauplätzen, die aus einem Umlegungsverfahren heraus entstanden sind, ist in der Regel bekannt, dass eine Änderung der Nutzungsart stattgefunden hat. Neben dem Wertzuwachs von Agrarland zu Bauland, können sich noch weitere Änderungen vollziehen. Die m²-Fläche der früheren Flurstücke ändert sich und es kann zu Schenkungen von Flurstücken aufgrund des Flächenabzugs nach § 55 Abs. 2 BauGB kommen. Bereits bei der von der Verfasserin durchgeführten Bewertung der Bauplätze in Benningen a.N. war das Thema sehr umstritten. Den Kommunen wurde deshalb die Frage gestellt, wie sie Bauplätze bewerten (siehe Frage 2.2.6). Aus den Antworten ergab sich, dass die Bewertung der Bauplätze durchaus unterschiedlich war.

Zum Teil wurden die Bauplätze mit AHK bewertet.¹⁵⁷ Somit fand eine Bewertung der Nutzungsart zum Anschaffungsjahr statt. Dabei werden die Anschaffungskosten für die Ackerflächen und evtl. anfallende Erschließungskosten als Bilanzwert aktiviert. Durch die Wertsteigerung der Grundstücke anhand der Umlegung ergeben sich hierbei erhebliche stille Reserven, die bei einem Verkauf des Bauplatzes aufgedeckt werden.

Eine Bewertung nach der Nutzungsart zum Bewertungsjahr, d.h. zur aktuellen Nutzung „Bauplatz“, erfolgte in den anderen Städten und Gemeinden.

Zum Beispiel in Filderstadt wurden die Preise angesetzt, welche die Eigentümer als Mehr- oder Minderzuteilungen zahlen mussten bzw. erhielten.¹⁵⁸

Der Bodenrichtwert für Bauland zum Zeitpunkt der Umlegung wurde z.B. in Rauenberg, Benningen a.N. und in Weinstadt angesetzt. Als Anschaffungszeitpunkt wurde das Bestandskraftdatum des Umlegungsplans festgesetzt, weil davon ausgegangen wird, dass zu diesem Zeitpunkt komplett neue Flurstücke entstanden sind.¹⁵⁹

¹⁵⁷ Bsp. Stadt Süßen (siehe Anlage 10) und Stadt Tettang (siehe Anlage 11).

¹⁵⁸ Vgl. Interview mit Frau Nothnagel, Stadt Filderstadt (siehe Anlage 4).

¹⁵⁹ Vgl. Interview mit Frau Scheidel, Stadt Weinstadt (siehe Anlage 12).

Wenn in Albstadt keine AHK vorlagen, wurde der Bodenrichtwert für baureifes Land zum Umlegungszeitpunkt zur Bewertung herangezogen.¹⁶⁰

In Bruchsal und Östringen wurden die Bauplätze mit dem Zuteilungswert bewertet, der im Umlegungsverfahren festgesetzt wurde (§ 57 BauGB).¹⁶¹

Da der Gemeinde durch die Umlegung Grundstücke zufallen, für die sie selbst keine Flächen eingebracht hat, soll ein passiver Sonderposten gebildet werden, weil es sich um einen unentgeltlichen Erwerb handelt. Dieser wurde bei den meisten Kommunen allerdings noch nicht gebildet. In Filderstadt und Albstadt stellt die Bildung des Sonderpostens einen unverhältnismäßigen Aufwand dar, denn um diesen zu bilden, müsste die Differenz vom eingebrachten Grundstück zu dem aus der Umlegung hervorgegangen Grundstück errechnet werden. Hierfür müssten aus den Umlegungen die ursprünglichen Grundstücke, welche die Stadt eingebracht hat und die neuen Grundstücke, die sie erhalten hat, ermittelt werden.¹⁶²

Teilweise wurde die Passivseite auch noch nicht bewertet und deshalb kein Sonderposten angesetzt, wie z.B. in Remshalden.¹⁶³

Nach der Durchführung der Interviews entstand der Eindruck, dass die Bewertung der Bauplätze zum Teil noch umstritten ist und in der Praxis noch weiterer Klärungsbedarf besteht. Deshalb wurde dieses Thema auch bei der GPA nachgefragt.¹⁶⁴

6.1.3.2 Wertung und Empfehlung

Grundsätzlich muss bei der Bewertung der Bauplätze unterschieden werden, ob es sich um Grundstücke handelt, welche die Kommune aufgrund des Flächenabzuges erhält, oder ob von der Gemeinde eigene Grundstücke in das Umlegungsverfahren eingehen und deshalb der Gemeinde Bauplätze zugeteilt werden.¹⁶⁵

¹⁶⁰ Vgl. Interviewleitfaden Stadt Albstadt (siehe Anlage 1).

¹⁶¹ Vgl. Interview mit Herrn Lindenfelser, Stadt Bruchsal (siehe Anlage 2); Interview mit Herrn Bänziger, Stadt Östringen (siehe Anlage 7).

¹⁶² Vgl. Interview mit Frau Nothnagel, Stadt Filderstadt (siehe Anlage 4); Interviewleitfaden Stadt Albstadt (siehe Anlage 1).

¹⁶³ Vgl. Interview mit Herrn Bauer, Gemeinde Remshalden (siehe Anlage 9).

¹⁶⁴ Vgl. Fragen an die GPA (siehe Anlage 15).

¹⁶⁵ Vgl. E-Mail 1 der GPA (siehe Anlage 16).

Bei der erstgenannten Variante gehen der Kommune Grundstücke unentgeltlich zu, ohne dass sie hierfür eine Gegenleistung erbringt (z.B. örtliche Verkehrs- und Grünflächen). Die Grundstücke werden mit dem Zuteilungswert aktiviert und nach dem Bruttoprinzip wird ein passiver Sonderposten unter der Position „Sonderposten für Sonstiges“ in gleicher Höhe gebildet.¹⁶⁶ Somit ist die Bilanzierung ergebnisneutral.¹⁶⁷

Bringt die Gemeinde eigene Grundstücke ein, gibt es für die Bilanzierung zwei Alternativen, die beide zum gleichen Saldo führen:

Aktivtausch

Im Umlegungsverfahren werden quasi alte gegen neue Grundstücke getauscht. In der Bilanz kann der Wert der alten Grundstücke auf die neuen übertragen werden und es findet somit ein Aktivtausch und eine Bewertung zu den AHK statt. Der Saldo des Gesamtbestandes ändert sich nicht, es findet lediglich eine Verschiebung zwischen dem Bestand der landwirtschaftlichen Grundstücke und der sonstigen unbebauten Grundstücke statt.¹⁶⁸ Diese Vorgehensweise wird auch in Rheinland-Pfalz vorgenommen.¹⁶⁹

Auch Herr Klee knüpft an diese Alternative an. Ausgehend vom Leitsatz, dass man das Vermögen so bewerten sollte, als ob schon immer eine Bilanz geführt worden wäre, empfiehlt er eine Bewertung der Bauplätze zu Ackerlandwerten. Anhand des Umlegungsbeschlusses wird ersichtlich, wie viele Quadratmeter alter Grundstücke die Kommune in die Umlegung eingebracht hat. Diese Flächen sollen mit den Ackerlandwerten bewertet werden. Liegen keine tatsächlichen Anschaffungskosten für die eingebrachten Flurstücke vor, kann dazu als Erfah-

¹⁶⁶ Vgl. ebenda.

¹⁶⁷ Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand: 19.05.2009, S. 32.

¹⁶⁸ Vgl. E-Mail 1 der GPA (siehe Anlage 16).

¹⁶⁹ Grundstücke, die durch Umlegungsverfahren erworben wurden, sind wie Flurstücke zu bewerten, die auf dem Tauschwege erworben wurden. Folglich sind die erhaltenen Grundstücke mit dem Wert der hingegebenen zu bewerten, ohne dass dabei eine mögliche Wertsteigerung realisiert wird, vgl. Abschlussbericht Rheinland-Pfalz, <http://www.rlp-doppik.de/Folder.2006-08-18.1688737850/Folder.2006-08-18.1812884988/02%20Abschlussbericht%20BewR.pdf>, Abruf am 09.01.2010, S. 12 (siehe Anlage 21).

rungswert der landwirtschaftliche Bodenrichtwert oder aber die örtlichen Durchschnittswerte zur Bewertung herangezogen werden. Da durch die Umlegung oftmals ca. 30% der Fläche abgehen, muss man die Fläche korrigieren, der Wert bleibt bestehen. Die Begründung für diese Vorgehensweise liegt in der Tatsache, dass auch später im laufenden Betrieb die Anschaffungskosten, welche für die Ackerflächen bezahlt wurden, beibehalten werden müssen und nicht aufgrund einer Umlegung nach oben korrigiert werden dürfen. Deshalb sollte man auch bei der Erstbewertung so vorgehen.¹⁷⁰ Bei einem Verkauf der Bauplätze wird durch den vermutlich höheren Verkaufspreis der Flurstücke ein außerordentlicher Ertrag realisiert.

Ansetzung eines Sonderpostens

Anstatt dem genannten Aktivtausch können auch die alten Grundstücke (Einwurfsflurstücke) in Abgang genommen und die neu zugeteilten Flurstücke als neue Vermögensgegenstände zum Zeitpunkt der Zuteilung mit dem Zuteilungswert als fiktive AHK aktiviert werden.¹⁷¹ Hier wird ebenfalls ein Sonderposten gebildet. Im Gegensatz zum vorherigen Beispiel gehen aber in diesem Fall die Grundstücke nicht ganz unentgeltlich zu, da alte Grundstücke eingeworfen wurden. Unentgeltlich zugegangen ist nur der Wertzuwachs vom Agrarland zum Bauland. Der Wert der alten Grundstücke ist deshalb von dem zugehörigen Sonderposten abzuziehen. Durch dieses Verfahren wird bewirkt, dass der Wertzuwachs nicht sofort in der Ergebnisrechnung auszuweisen ist und somit auch nicht sofort zu einem außerordentlichen Ertrag führt. Erst beim tatsächlichen Verkauf des Grundstücks kommt es zu einer Gewinnrealisierung,¹⁷² indem der Sonderposten aufgelöst wird. Da Grundstücke nicht abgeschrieben werden, verbleibt der zugehörige Sonderposten in voller Höhe bis zu einem möglichen Verkauf in der Bilanz.

¹⁷⁰ Vgl. Interview mit Herrn Klee, Ltd. Verwaltungsdirektor Landkreistag Baden-Württemberg (siehe Anlage 14).

¹⁷¹ Vgl. E-Mail 1 der GPA (siehe Anlage 16); Leitfaden zur Bilanzierung, Stand: 19.05.2009, S. 35.

¹⁷² Vgl. E-Mail 1 der GPA (siehe Anlage 16).

Bei beiden Alternativen müssen die Umlegungsunterlagen durchgearbeitet werden um herauszufinden, ob die Kommune überhaupt selbst Grundstücke eingebracht hat und wenn ja, wie viele Quadratmeter. Aber gerade dieses Durcharbeiten des Umlegungsverfahrens - um die Verhältnisse vor der Umlegung zu ermitteln - stellt für einige Kommunen einen unverhältnismäßigen Aufwand dar (z.B. in Albstadt oder Filderstadt).

Der Begriff des unverhältnismäßigen Aufwands ist ein unbestimmter Rechtsbegriff und je nach örtlichen Gegebenheiten auszulegen. Vorhandene Bauplätze werden in der Regel innerhalb weniger Jahre umgesetzt. Somit sind sie nicht mehr im Besitz der Gemeinde und müssen auch nicht mehr bewertet werden. Die noch nicht verkauften Bauplätze in neu erschlossenen Baugebieten stammen oftmals aus Erschließungen, die nicht sehr alt und daher auch dokumentiert sind. Weiterhin entscheidet der Gemeinderat über kommunale Bauplätze und den Verkaufspreis (§ 46 Abs. 1 BauGB, § 39 Abs. 1 GemO). Dabei wird in der Regel eine Kalkulation vorgelegt, die evtl. Grundstücksankäufe, Erschließungskosten etc. enthält und aus welcher Werte ersehen werden können. Sind Unterlagen über die Umlegung vorhanden, ist es in der Regel nicht unverhältnismäßig, diese auszuwerten.¹⁷³

Grundsätzlich sollte versucht werden, die Verhältnisse vor der Umlegung zu ermitteln, um entsprechend der Systemlogik einen zugehörigen Sonderposten bilden zu können. Für welche Alternative (Aktivtausch oder Sonderposten) man sich letztendlich entscheidet, ist nicht ausschlaggebend, da beide im Gesamtsaldo zum gleichen Ergebnis führen.

Es gilt auch hier der Grundsatz: „Keine Regel ohne Ausnahme“. Wenn keinerlei Unterlagen vorliegen, kann nur ein Erfahrungswert angesetzt werden.¹⁷⁴ Ohne Kenntnis der Fläche und des Wertes der evtl. eingebrachten Grundstücke kann der Erfahrungswert nur in der Weise angesetzt werden, wie es die beschriebenen Kommunen vorgenommen haben, also z.B. der Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der Umlegung oder der Zuteilungswert ohne Ansetzung eines Sonderpostens (da die

¹⁷³ Vgl. E-Mail 2 der GPA (siehe Anlage 17).

¹⁷⁴ Vgl. ebenda.

Höhe nicht bekannt ist). Sind die Anschaffungskosten der hingegebenen Grundstücke und die Höhe der erhaltenen oder geleisteten Ausgleichszahlungen nicht vollständig bekannt, erfolgt auch in Rheinland-Pfalz eine Bewertung nach Erfahrungswerten.¹⁷⁵ Die GPA hat z.T. diese Bewertungsweise nicht beanstandet (z.B. in Östringen wurden die Bauplätze mit dem Zuteilungswert aktiviert und kein Sonderposten passiviert).¹⁷⁶ Hierbei muss beachtet werden, dass bisher nur Kommunen geprüft wurden, bei denen zum Zeitpunkt der Bewertung die gesamte Thematik der Bewertung der Bauplätze noch offen war. Mittlerweile herrscht bei der GPA Klarheit über die vorzunehmenden Bewertungsmethoden.¹⁷⁷

6.2 Umgang mit Erfahrungswerten bei der Bewertung des Aufwuchses

Hierbei soll es speziell um den Aufwuchs auf Grünanlagen, Spielplätzen und nicht um den Aufwuchs des Waldes gehen.

Es wurden einige Städte und Gemeinden interviewt, bei denen die Vermögensbewertung noch nicht abgeschlossen ist. Bei vier¹⁷⁸ der insgesamt 14 befragten Kommunen wurde noch keine Bewertung des Aufwuchses, der Einbauten sowie der Ausstattung vorgenommen.

6.2.1 Bewertungsbeispiele aus der Praxis

Bei den verbleibenden zehn Gemeinden haben vier (29%) keine Bewertung des Aufwuchses vorgenommen.

Dies lag zum einen an dem Umstand, dass kein Aufwuchs zur Bewertung vorlag. Zum Beispiel steht in Tettngang der einzige Park im Eigentum des Landes Baden-Württemberg, ansonsten gibt es nur Wiesen.¹⁷⁹ Zum anderen wurde der Aufwuchs

¹⁷⁵ Hier: Vergleichswerte oder Bodenrichtwerte, vgl. Abschlussbericht Rheinland-Pfalz, S. 12f., (siehe Anlage 21).

¹⁷⁶ Vgl. Interview mit Herrn Bänziger, Stadt Östringen (siehe Anlage 7).

¹⁷⁷ Vgl. E-Mail 1 der GPA (siehe Anlage 16); E-Mail 2 der GPA (siehe Anlage 17).

¹⁷⁸ Vgl. Gemeinde Remshalden (siehe Anlage 9), Stadt Weinstadt (siehe Anlage 12), Stadt Winnenden (siehe Anlage 13), Stadt Esslingen a.N. (siehe Anlage 3).

¹⁷⁹ Vgl. Interview mit Frau Schubert, Stadt Tettngang (siehe Anlage 11).

(z.B. bei Spielplätzen) in Süßen nicht berücksichtigt, da es einen zu großen Aufwand dargestellt hätte, diesen zu bewerten.¹⁸⁰ Auch in Östringen ist man der Meinung, dass eine Bewertung des Aufwuchses bei ungefähren Kosten für einen Strauch von ca. 20 € und für einen Baum von ca. 100€ nicht angemessen ist.¹⁸¹ Zwar stehen im Stadtgebiet von Rauenberg einzelne Bäume, da es sich dabei um keinen Wirtschaftsaufwuchs wie im Wald handelt, wurde hier keine Bewertung vorgenommen.¹⁸²

Teilweise stellte die Ermittlung der tatsächlichen AHK die restlichen Städte und Gemeinden vor Probleme.

Ab 2005 sind die Anschaffungskosten in Esslingen a.N. nach der Sechsjahresregel vorhanden. In den Jahren 1974-2005 stellt es einen unverhältnismäßigen Aufwand dar, die AHK zu ermitteln, weil in der Regel viele einzelne Buchungen über zum Teil mehrere Jahre gesichtet und zugeordnet werden müssten.¹⁸³

In Heidelberg hat man aus den Rechenschaftsberichten (untergliedert in die verschiedenen Einzelpläne, Unterabschnitte und Vorhabenkennziffern (VKZ)) alle Werte bzw. Vorgänge aus den Jahren 1974 bis 1990 für den gesamten Haushalt chronologisch zusammengestellt. Somit konnten viele AHK für den Aufwuchs ermittelt werden. Jedoch kam es auch vor, dass bei VKZ nur ein Gesamtposten angegeben war. Zum Beispiel wurden unter der VKZ „Grünflächen“ die Spielplätze und Grünflächen zusammengefasst, so dass man die Kosten nicht mehr auf die einzelnen Positionen aufteilen kann. Ab dem Jahr 2001 sind durch die Einführung von SAP alle AHK erfasst und somit können die dort erfassten Kosten für die Grunderneuerungen als Bilanzwert angesetzt werden.¹⁸⁴

Das Problem der Zuordenbarkeit der Kosten auf die einzelnen Flurstücke stellte sich auch in Benningen a.N. Zwar wurden Rechnungen für die Herstellung von Grünanlagen gefunden, aber es ließ sich nicht mehr nachvollziehen, für welches

¹⁸⁰ Vgl. Interview mit Frau Janz und Herrn Niethammer, Stadt Süßen (siehe Anlage 10).

¹⁸¹ Vgl. Interview mit Herrn Bänziger, Stadt Östringen (siehe Anlage 7).

¹⁸² Vgl. Interview mit Herrn Dewald, Stadt Rauenberg (siehe Anlage 8).

¹⁸³ Vgl. Interview mit Frau Krause, Stadt Esslingen a.N. (siehe Anlage 3).

¹⁸⁴ Vgl. Interview mit Frau Schmid, Stadt Heidelberg (siehe Anlage 5).

Flurstück die Maßnahmen vorgenommen worden sind. Aufgrund dessen konnte man den Wert des Aufwuchses nur anhand von Erfahrungswerten ermitteln.

Bei der Bewertung des Aufwuchses gibt es folglich durchaus Bedarf, Erfahrungswerte zu bilden. Dieser kann z.B. der schon genannte m²-Durchschnittspreis sein, der sämtliche Kosten für die Gestaltung einer Neuanlage beinhaltet.¹⁸⁵

Dieser Quadratmeter-Durchschnittswert ist in jeder Kommune unterschiedlich. Sehr detailliert wurde in Ostfildern bewertet. Dort hat das Grünflächenmanagement Durchschnittspreise für die einzelnen Bäume, Sträucher und Hecken berechnet und diese auf die zurückliegenden Jahre rückindiziert.¹⁸⁶ Es wurde damit ein Baumkataster angelegt, in dem jeder Baum einzeln mit Standort und Art erfasst und bewertet ist. Nur reine Grasflächen wurden nicht berücksichtigt.¹⁸⁷

In Albstadt wurde anhand einer Beispiel-Grünanlage mit Gesamtkosten von 3.418,00 € (Inhalt: 1054 m² Rasenfläche, 80 m² Pflanzfläche, 54 m² Wege und fünf Bäume) ein Durchschnittswert von 2,88 € pro m² ermittelt.¹⁸⁸ Dieser Wert wurde auf die Anschaffungsjahre rückindiziert.¹⁸⁹

Die Grünflächenabteilung der Stadt Bruchsal hat die Grünanlagen in fünf Kategorien eingeteilt und dementsprechend für jede Kategorie m²-Durchschnittspreise ermittelt. Dabei liegen die Kategorien zwischen 10 €/m² und 100 €/m². Dieser Wert wurde anhand der Herstellung von aktuellen Anlagen der letzten drei bis fünf Jahre gebildet. Darin sind neben dem Aufwuchs auch die Einbauten enthalten.¹⁹⁰

¹⁸⁵ Siehe Kapitel 4.2.3.

¹⁸⁶ Rückindizierung anhand: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, „Baupreisentwicklung“, Kategorie „Straßenbau“, abrufbar unter: <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/Konjunkturspiegel/buildCostIndex.asp?i=b&mV=0,2009#y2009>.

¹⁸⁷ Vgl. Interview mit Herrn Castro, Stadt Ostfildern (siehe Anlage 6).

¹⁸⁸ Vgl. Interviewleitfaden Stadt Albstadt (siehe Anlage 1).

¹⁸⁹ Rückindizierung anhand: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Baupreisentwicklung“, Kategorie „Straßenbau“.

¹⁹⁰ Vgl. Interview mit Herrn Lindenfelser, Stadt Bruchsal (siehe Anlage 2).

Die Durchschnittswerte in Benningen a.N. wurden mit Vergleichsrechnungen von Grundstücken der verschiedenen Bepflanzungsarten ermittelt. Dabei ergaben sich fünf unterschiedliche Kategorien zwischen 10 €/m² und 30 €/m². Die m²-Durchschnittswerte entsprachen den Preisen aus dem Jahr 2000 und wurden auf das Anschaffungsjahr rückindiziert.¹⁹¹

Der Leitfaden zur Bilanzierung schreibt vor, dass der Aufwuchs abzuschreiben ist. Bis auf die Städte Albstadt, Filderstadt und die Gemeinde Benningen a.N. hat dies bis jetzt allerdings keine Kommune vorgenommen. Dies liegt bei den befragten Städten und Gemeinden v.a. daran, dass überwiegend die Leitlinien zur Kommunalen Kostenrechnung und der Leitfaden zur Bilanzierung alten Standes der Bewertung zu Grunde lagen. Zu diesen früheren Zeitpunkten war noch keine Abschreibung auf den Aufwuchs vorgesehen. Nun wird in diesen Orten überlegt, ob aufgrund der Änderung des Leitfadens doch eine Abschreibung ausgewiesen werden soll.

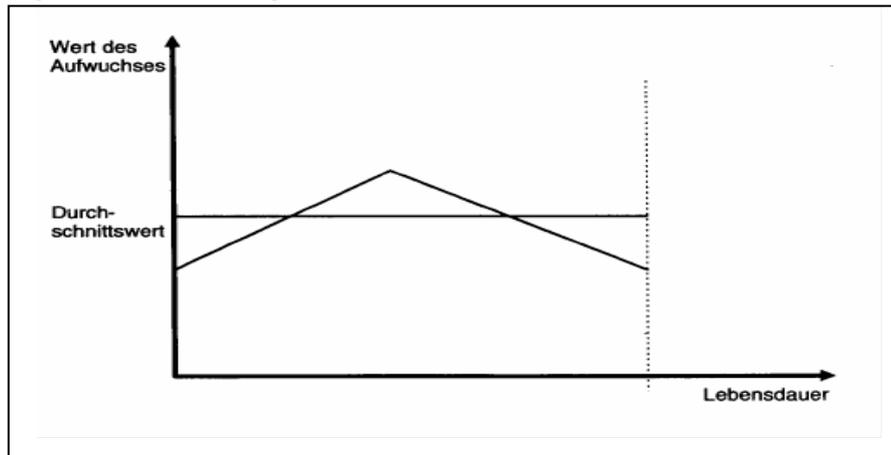
Nach den ersten Überlegungen sollte der Aufwuchs als feststehender Wert in der Bilanz beibehalten werden und keinem Werteverzehr unterliegen.¹⁹² Dieser Festwert wurde mit dem durchaus eigenständigen Verlauf der Wertentwicklung begründet.¹⁹³ Im folgenden Schaubild wird diese Wertentwicklung des Aufwuchses einer Grünanlage idealtypisch dargestellt.¹⁹⁴

¹⁹¹ Rückindizierung anhand: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Baupreisentwicklung“, Kategorie „Straßenbau“.

¹⁹² Vgl. Innenministerium Baden-Württemberg (Hrsg.), 2002, Heft 8, S. 139.

¹⁹³ Vgl. KGSt-Bericht Nr. 7/1997, S. 36f.

¹⁹⁴ Vgl. ebenda.

Abbildung 8: Wertentwicklung des Aufwuchses einer Grünfläche

Quelle: KGSt-Bericht Nr. 7/1997, S. 37.

In der Wachstumsphase steigt der Wert des Aufwuchses, wobei man von einer Wachstumszeit von bis zu 20 Jahren bei Bäumen ausgeht. Erst zu einem späteren Zeitpunkt ist mit einer Wertminderung zu rechnen.¹⁹⁵ Dadurch kann es zu einer außerordentlichen Abschreibung kommen. Um die Abschreibung aber kontinuierlich zu verteilen, wird der Aufwuchs linear abgeschrieben. Durch die lineare Abschreibung wird – unabhängig davon, ob der Aufwuchs an Wert zunimmt oder nicht – der Anschaffungspreis auf die Nutzungsjahre verteilt.¹⁹⁶

Dabei wird in der „Abschreibungstabelle für Baden-Württemberg“ beim Aufwuchs in Grünanlagen/Spielplätzen etc. von einer Nutzungsdauer zwischen 50 und 100 Jahren ausgegangen.¹⁹⁷ Das Bundesministerium für Finanzen geht von einer Nutzungsdauer von 15 Jahren aus.¹⁹⁸

In Benningen a.N. wird der Aufwuchs auf 50 Jahre und in Albstadt auf 50-100 Jahre (je nach Art und Bauweise der Grünanlage)¹⁹⁹ abgeschrieben.

¹⁹⁵ Vgl. ebenda, S. 36.

¹⁹⁶ Vgl. Interview mit Herrn Klee, Ltd. Verwaltungsdirektor Landkreistag Baden-Württemberg (siehe Anlage 14).

¹⁹⁷ Vgl. Abschreibungstabelle für Baden-Württemberg, Stand: Februar 2009, <http://www.nkhr-bw.de/servlet/PB/show/1288008/AfA%20BW%20fr%20Verffentlichung%202009-02-20.xls>, Abruf am 12.01.2010.

¹⁹⁸ Vgl. Bundesministerium der Finanzen, Afa-Tabelle für die allgemein verwendbaren Anlagegüter (AV), http://www.bundesfinanzministerium.de/DE/Wirtschaft_und_Verwaltung/Steuern/Veroeffentlichungen_zu_Steuerarten/Betriebspruefung/005.html, Abruf am 11.01.2010.

¹⁹⁹ Vgl. Interviewleitfaden Stadt Albstadt (siehe Anlage 1).

6.2.2 Wertung und Empfehlung

Nach dem Grundsatz der Vollständigkeit (§ 40 Abs. 1 GemHVO) sollte grundsätzlich eine Bewertung des Aufwuchses vorgenommen werden. Denn in Östringen hat die GPA beispielsweise die grundsätzliche Nichtbewertung beanstandet.²⁰⁰ Das Argument des unverhältnismäßigen Aufwands kann zwar als Begründung für das „Nichtansetzen“ der tatsächlichen AHK dienen, nicht aber als generelle Begründung für die „Nichtbewertung“ des Aufwuchses. Kann kein Wert ermittelt werden, wäre als möglicher Lösungsansatz eine Bewertung des Aufwuchses mit einem Erinnerungswert von 1 €/m² denkbar.²⁰¹ Auch hier kommt es wieder auf die örtlichen Gegebenheiten an. Eine Bewertung von reinen Wiesen oder Grasflächen sollte nach Meinung der Verfasserin aber unterbleiben. Im Falle der Stadt Tettngang wurde diese Vorgehensweise von der GPA nicht beanstandet. Das Gras auf einem Wiesengrundstück ist wie bei Ackerland im Wert des Grund und Bodens enthalten, denn um eine dauerhafte Nutzpflanzung, die gesondert bewertet und abzuschreiben ist, handelt es sich dabei nicht.²⁰²

Es hat sich gezeigt, dass sich die Ermittlung der AHK als durchaus schwierig erweisen kann. Damit die Zuordnung der tatsächlichen Kosten auf die einzelnen Grundstücke kein Problem darstellt, könnte deshalb eine mögliche Konsequenz für die Zukunft sein, dass schon bei der Ausschreibung im Leistungsverzeichnis eine dezidierte Auflistung der Leistungen für die einzelnen Flurstücke aufgeführt wird. Damit fällt die Zuordnung der tatsächlichen Kosten auf die Grundstücke leichter.

Auch bei der Bewertung des Aufwuchses sollte man den Grundsatz der AHK (§ 62 Abs. 1 GemHVO) nicht allzu sehr vernachlässigen. Denn die GPA fordert auch zu den tatsächlichen AHK zu bewerten, wenn diese vorhanden sind.²⁰³

Durch die Auflistung und Bewertung jedes einzelnen Baumes, Strauches und jeder Hecke ist man in Ostfildern bei der Ermittlung der Erfahrungswerte am detailliertesten vorgegangen. Ist noch kein Baumkataster in der Kommune vorhanden,

²⁰⁰ Vgl. Interview mit Herrn Bänziger, Stadt Östringen (siehe Anlage 7).

²⁰¹ So auch in Niedersachsen, vgl. Güse, Eva, Bewertung der Grün- und Freiflächen bei der Einführung der Doppik – Ergebnisse einer empirischen Untersuchung, in: Der Gemeindehaushalt, 2008, Nr. 8, S. 174.

²⁰² Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand: 19.05.2009, S. 62.

²⁰³ Vgl. Interview mit Frau Nothnagel, Stadt Filderstadt (siehe Anlage 4).

wäre die Vermögensbewertung im Zuge der Eröffnungsbilanz eine gute Möglichkeit, dieses aufzustellen. Allerdings darf man die Vorgehensweise in Ostfildern nach Meinung der Verfasserin nicht als Standard ansehen. Eine solche Bewertung kann nur mit Hilfe eines Grünflächenmanagements vollzogen werden, da das Baumkataster auch einer ständigen Fortführung bedarf. Diese Kapazitäten werden gerade bei kleineren Gemeinden kaum vorhanden sein. Der m²-Durchschnittspreis als praktikable Vereinfachungsregelung ist hier zu empfehlen und wird in dieser Form auch im Leitfaden zur Bilanzierung angeführt.

Dabei werden durchaus unterschiedliche m²-Durchschnittspreise ermittelt. Die Spanne reicht von 2,88 €/m² (in Albstadt) bis hin zu 100 €/m² (in Bruchsal).²⁰⁴

Neben der Bildung nur eines m²-Durchschnittspreises gibt es auch die Möglichkeit mehrere Kategorien von m²-Durchschnittspreisen zu bilden. Dies kann sinnvoll sein, wenn beim Aufwuchs erhebliche Wertunterschiede vorliegen. Meist dürfte die Ermittlung eines einzigen Durchschnittspreises ausreichend sein. Dies muss nach den jeweils vorherrschenden örtlichen Gegebenheiten festgelegt werden. Wichtig ist v.a. die Dokumentation und die Nachvollziehbarkeit der Berechnungen.

Da es sich beim Aufwuchs um abnutzbares Vermögen handelt, ist nach § 46 Abs. 1 Satz 4 GemHVO für die Abschreibung die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer maßgebend. Die baden-württembergische Abschreibungstabelle für die Nutzungsdauer ist eine Empfehlung und soll auch als solche verstanden werden. Sie ersetzt nicht die örtliche Einschätzung von betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern einzelner Vermögensgegenstände bzw. die Berücksichtigung der Besonderheiten der Nutzung vor Ort.²⁰⁵

²⁰⁴ In Niedersachsen wird für die Eröffnungsbilanz der Aufwuchs pauschal mit 6,50 €/m² als Festwert berechnet. Vgl. Hinweise zu Bewertungsfragen in Niedersachsen, http://cdl.niedersachsen.de/blob/images/C59561316_L20.pdf, Abruf am 09.01.2010, S. 3 (siehe Anlage 22).

²⁰⁵ Vgl. Abschreibungstabelle für Baden-Württemberg, Vorwort, Stand: Februar 2009.

100 Jahre scheinen nicht realitätsnah zu sein. Es sollte vielmehr eine Orientierung an den 50 Jahren Nutzungsdauer erfolgen²⁰⁶ (das Bundesministerium für Finanzen geht von einer noch geringeren Nutzungsdauer von nur 15 Jahren aus).

6.3 Umgang mit Erfahrungswerten bei der Bewertung des Aufbaus

Es stellt sich die Frage, ob Erfahrungswerte bei der Bewertung des Aufbaus aufgrund der vorliegenden Vereinfachungsregelungen überhaupt eine Rolle spielen.

6.3.1 Einbauten

Bei der Bewertung der Einbauten liegen nicht viele praktische Beispiele für die Ermittlung eines Erfahrungswertes vor. Entweder liegen keine Einbauten zur Bewertung vor, es steht die Bewertung noch an oder AHK sind vorhanden.²⁰⁷

In Albstadt und in Bruchsal sind die Einbauten in dem ermittelten m²-Durchschnittspreis des Aufwuchses enthalten. In Bruchsal aber fordert die GPA die Herausrechnung der Wege aus dem m²-Durchschnittspreis.²⁰⁸ Der Grund hierfür besteht in der Tatsache, dass die Wege abnutzbar und somit abzuschreiben sind. Der Wert für den Aufwuchs – und damit auch der Wert für die Einbauten – wird in Bruchsal jedoch nicht abgeschrieben. Möglich ist dies aufgrund der frühzeitigen Umstellung auf die Doppik und dem damit verbundenen Bestandsschutz durch das Innenministerium.²⁰⁹ Allerdings unterliegen die Einbauten seit jeher einem Werteverzehr und sind deshalb abzuschreiben.

Handelt es sich bei den Einbauten z.B. um Wege von untergeordneter Bedeutung und sind die AHK deshalb eher unerheblich, können diese Wege mit in den m²-Durchschnittspreis eingerechnet werden. Dies könnte beispielsweise bei Kieswe-

²⁰⁶ Vgl. Interview mit Herrn Klee, Ltd. Verwaltungsdirektor Landkreistag Baden-Württemberg (siehe Anlage 14).

²⁰⁷ Vgl. Interviews Frage 4.

²⁰⁸ Vgl. Interview mit Herrn Lindenfelser, Stadt Bruchsal (siehe Anlage 2).

²⁰⁹ Vgl. „Schreiben des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 11.6.2007, AZ: 2-2241-0/95-5.“ (zitiert nach Leitfaden zur Bilanzierung, Stand: 19.05.2009, S. 16).

gen der Fall sein. Handelt es sich aber um Wege mit Unterbau, Betonierung etc., sollten diese Wege separat bewertet und abgeschrieben werden. In diesem Fall sind die Kosten für die Wege nicht in den m²-Durchschnittspreis des Aufwuchses einzuberechnen.²¹⁰ In Esslingen a.N. ist vorgesehen, Erfahrungswerte und Nutzungsdauern in Abhängigkeit von folgenden Wegekategorien festzulegen:

1. Bituminöse Beläge/Betonbelag
2. Pflasterbelag
3. Plattenbelag
4. Wassergebundene Decke.

Die einzelnen Erfahrungswerte sind noch zu ermitteln.²¹¹

6.3.2 Ausstattung

Vor allem die Sechs-Jahresregelung stellt für die befragten Kommunen eine große Vereinfachung dar, welche z.B. in Tettngang in Anspruch genommen wird.

Dort werden alle Vermögensgegenstände, die vor den sechs Jahren angeschafft wurden, nicht berücksichtigt, mit der Begründung, dass sie zum Bilanzstichtag sowieso abgeschrieben wären.²¹²

Da in Albstadt von einer Nutzungsdauer von acht Jahren ausgegangen wird, sind die Vermögensgegenstände die vor 2003 angeschafft wurden, zum Bilanzstichtag am 01.01.2011 bereits abgeschrieben und werden nicht berücksichtigt. Sind z.B. Spielgeräte noch in Benutzung, werden sie mit einem Erinnerungswert in die Inventur, aber nicht in die Anlagenbuchhaltung aufgenommen.²¹³

Teilweise konnten alle AHK ermittelt werden (z.B. in Rauenberg, Bruchsal, Benningen a.N.).

In Ostfildern wurde auf den Spielplätzen eine Inventur durchgeführt und alle Spielgeräte, Bänke, Papierkörbe, Hecken, Sträucher usw. erfasst und bewertet. Wenn für die Vermögensgegenstände keine AHK vorlagen, wurde der Durch-

²¹⁰ Vgl. auch Interview mit Herrn Klee, Ltd. Verwaltungsdirektor Landkreistag Baden-Württemberg (siehe Anlage 14).

²¹¹ Vgl. Interview mit Frau Krause, Stadt Esslingen a.N. (siehe Anlage 3).

²¹² Vgl. Interview mit Frau Schubert, Stadt Tettngang (siehe Anlage 11).

²¹³ Vgl. Interviewleitfaden Stadt Albstadt (siehe Anlage 1).

schnittspreis von heute genommen und rückindiziert.²¹⁴ Da man die Abgänge transparent machen wollte, wurde keine Gruppen- oder Festbewertung angewandt. Weil man die Anlagenbuchhaltung auch für die Inventur verwendet, wurden abgeschriebene Spielgeräte mit einem Erinnerungswert in die Bilanz mit aufgenommen.²¹⁵

Durch die Interviews wird die Vermutung bestätigt, dass Erfahrungswerte bei der Bewertung der Ausstattung eine untergeordnete Rolle spielen. Da es grundsätzlich erlaubt ist, nur die Vermögensgegenstände der letzten sechs Jahre vor dem Stichtag der Eröffnungsbilanz zu erfassen, liegen die AHK hierfür in aller Regel vor. Selbst bei einer angenommenen Nutzungsdauer von zehn Jahren für Spielgeräte²¹⁶ müssen zusätzlich noch vier Jahre ermittelt werden, was i.d.R. kein Problem darstellt.

Weiterhin wird auch keine Fest- oder Gruppenbewertung angewandt, da Ab- und Zugänge transparent gemacht werden sollen. Es empfiehlt sich somit, die Ausstattungsgegenstände einzeln zu erfassen und zu bewerten.

Eine Möglichkeit bei nicht vorliegenden AHK liefert Ostfildern mit dem Ansetzen des Wiederbeschaffungswertes und dessen Rückindizierung. Im Leitfaden zur Bilanzierung ist keine explizite Tabelle zum Rückindizieren angeführt. Eine Möglichkeit wäre die Verwendung der Tabelle „Baupreisentwicklung“ des Statistischen Landesamtes, analog zur Rückindizierung des Aufwuchses.

6.4 Bilanzpolitische Aspekte bei der Grundstücksbewertung

Einzelentscheidungen bei der Vermögensbewertung können nachhaltige Auswirkungen auf die Bilanz und auf die Ergebnisrechnung haben. Die zu treffenden Entscheidungen lassen sich zusammengefasst mit dem Begriff der Bilanzpolitik

²¹⁴ Rückindizierung anhand: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Baupreisentwicklung“, Kategorie „Straßenbau“.

²¹⁵ Vgl. Interview mit Herrn Castro, Stadt Ostfildern (siehe Anlage 6).

²¹⁶ Vgl. Abschreibungstabelle für Baden-Württemberg, Stand: Februar 2009.

umschreiben.²¹⁷ Da auch Entscheidungen bei der Bewertung der Grundstücke getroffen werden, wird kurz auf die Bilanzpolitik eingegangen.

Bilanzpolitische Ansatzpunkte ergeben sich bei der Festlegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern der abnutzbaren Vermögensgegenstände (§ 46 Abs. 1 GemHVO). Im Falle der Grundstücke handelt es sich dabei – abgesehen von den Gebäuden - also um den Aufwuchs, die Einbauten und die Ausstattung. Weiterhin eröffnen sich Spielräume durch die Anwendung der Sechs-Jahresregelung (§ 62 Abs. 1 GemHVO) und durch die Nutzung so genannter Wertaufgriffsgrenzen des § 38 Abs. 4 i.V.m. § 37 Abs. 1 S. 1 - 3 GemHVO. Wertmäßig sind diese Positionen eher unbedeutend.

Durch die Bewertung zu tatsächlichen AHK wird der Grund und Boden in aller Regel niedriger bewertet als sein möglicher Verkehrswert ist.²¹⁸ Beurteilungsspielräume gibt es in beschränktem Maße auch durch das Ansetzen von Erfahrungswerten anstelle der AHK. Beispielsweise durch das Wahlrecht des § 62 Abs. 3 GemHVO oder durch das Ansetzen örtlicher Durchschnittswerte anstelle der tatsächlichen Anschaffungskosten nach § 62 Abs. 4 GemHVO. Dabei dürfen die angewandten Erfahrungswerte nicht willkürlich festgelegt werden, sondern müssen belegbar und nachvollziehbar sein.

Somit liegt die Vermutung nahe, dass bilanzpolitische Aspekte bei der Grundstücksbewertung keine große Rolle spielen.

Diese Vermutung wird durch die Interviews bestätigt (siehe Interviews Frage 6). Alle Kommunen gaben an, dass sie „möglichst realistisch“²¹⁹ und „wirklichkeitsgetreu“²²⁰ bewertet haben und dabei „bilanzpolitische Erwägungen bei [der] Bewertung keine Rolle gespielt“²²¹ haben. Vielmehr habe man Schwierigkeiten gehabt, überhaupt an Bodenwerte zu kommen.²²² Sofern sich Spielräume bieten,

²¹⁷ Vgl. Brodbeck, Klaus, Kommunale Doppik und Bilanzpolitik, in: Landkreisnachrichten Baden-Württemberg, 48. Jg., 2009, Nr. 4, S. 331.

²¹⁸ Im Gegensatz dazu z.B. Nordrhein-Westfalen, bei denen die Grundstücke mit Zeitwerten in der Eröffnungsbilanz bewertet werden (§ 92 Abs. 3 GO NRW).

²¹⁹ Interview mit Frau Janz und Herrn Niethammer, Stadt Süßen (siehe Anlage 10).

²²⁰ Interview mit Frau Werner, Stadt Winnenden (siehe Anlage 13).

²²¹ Interview mit Herrn Dewald, Stadt Rauenberg (siehe Anlage 8).

²²² Vgl. Interview mit Frau Schmid, Stadt Heidelberg (siehe Anlage 5).

wird beispielsweise in Albstadt in erster Linie darauf geachtet, dass der Weg *„pragmatisch und auch mit vertretbarem Aufwand umsetzbar bleibt.“*²²³

In Ostfildern und in Süssen wurde ebenfalls in erster Linie realistisch bewertet. Im *„Hinterkopf“*²²⁴ hatte man den Gedanken, die Grundstücke (speziell den Grund und Boden) möglichst hoch zu bewerten. Wenn z.B. bei älteren Grundstücken zwei Werte zur Auswahl vorlagen, hat man sich in Ostfildern für den höheren Wert entschieden.

Wird das Grundstück als nicht abnutzbares Vermögen hoch bewertet, fällt auch das Eigenkapital hoch aus. Da keine Abschreibungen erfolgen, wird der künftige Ausgleich des Ergebnishaushaltes nicht belastet.²²⁵ Es stehen jedoch aufgrund der geringeren stillen Reserven in den künftigen Jahren weniger Ersatzdeckungsmittel zur Verfügung. In Östringen wurde deshalb möglichst niedrig bewertet. Bei einer niedrigen Bewertung von Vermögensgegenständen ist zwar das Eigenkapital geringer, dies gilt jedoch entsprechend für eventuelle Abschreibungen. Vor allem stehen mehr künftige Ersatzdeckungsmittel durch die Bildung hoher stiller Reserven zur Verfügung. Deshalb tendieren Fachkreise eher zu einer zurückhaltenderen Bewertung.²²⁶ Stille Reserven entstehen in beachtlichem Maße bei Baulandumlegungen, aufgrund der Wertsteigerung der Grundstücke. Sowohl nach Meinung von Herrn Klee²²⁷ als auch nach Meinung der Verfasserin wird deshalb eine niedrigere Bewertung unter Berücksichtigung der zulässigen gesetzlichen Spielräume empfohlen.

²²³ Interviewleitfaden Stadt Albstadt (siehe Anlage 1).

²²⁴ Interview mit Frau Janz und Herrn Niethammer, Stadt Süssen (siehe Anlage 10).

²²⁵ Vgl. Wolfrum, Gudrun, S. 195.

²²⁶ Vgl. Brodbeck, Klaus, S. 332.

²²⁷ Vgl. Interview mit Herrn Klee, Ltd. Verwaltungsdirektor Landkreistag Baden-Württemberg (siehe Anlage 14).

7 Zusammenfassung

In fast allen Bereichen der Grundstücksbewertung kommen die Erfahrungswerte zur Anwendung und spielen mitunter eine beachtliche Rolle. Die Vergleichbarkeit der Erfahrungswerte in den verschiedenen Gemeinden stellt sich schwierig dar, da unterschiedliche Ausgangslagen vorherrschen. Demzufolge muss eine auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Ermittlung der Erfahrungswerte vorgenommen werden. Im Rahmen dieser Diplomarbeit können anhand der Bewertungsbeispiele aus der Praxis verschiedene Lösungsansätze aufgezeigt werden.

Aufgrund der großen finanziellen Tragweite bedarf v.a. die Bewertung des Grund und Bodens der bebauten Grundstücke einer besonderen Beachtung. Die örtlichen Bodenrichtwerte spielen dabei als Erfahrungswerte die wichtigste Rolle. Bei nicht vorliegenden Bodenrichtwerten sollte deshalb versucht werden, auf eine Rückindizierung zu verzichten und stattdessen einen ortsspezifischeren Wert zu ermitteln.

In Anbetracht der großen Arbeitserleichterung kann die Möglichkeit der Bildung von örtlichen Durchschnittswerten nach § 62 Abs. 4 GemHVO in Anspruch genommen werden. Durch das Wegfallen der Ermittlung der AHK stellt diese Regelung eine erhebliche Vereinfachung für die Gemeinden dar. Bei der Bewertung von Grünflächen und Spielplätzen sollte eine Orientierung am Wert der landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen. Auch wenn diese im Innenbereich des Gemeindegebietes liegen, wird bei der vorliegenden Nutzungsart dennoch von „Niedrigpreis-Grundstücken“ ausgegangen.

In der Praxis bereitet besonders die Bewertung von Bauplätzen, die aus einem Umlegungsverfahren heraus entstanden sind, Schwierigkeiten. Grundsätzlich muss hierbei unterschieden werden, ob der Gemeinde Bauplätze vollkommen unentgeltlich zugehen, oder ob sie gemeindeeigene Grundstücke einbringt. Bringt sie eigene Grundstücke ein, gibt es die in Kap. 6.1.3.2 beschriebenen Möglichkeiten, entweder einen Aktivtausch vorzunehmen oder einen passiven Sonderposten anzusetzen. Beide Alternativen führen zum gleichen Gesamtsaldo. Es ist somit unerheblich, welche Alternative man auswählt. Um diese Bewertung vorzunehmen ist es nötig, die Unterlagen des Umlegungsverfahrens durchzuarbeiten, damit die Verhältnisse vor der Umlegung ermittelt werden können, d.h., man muss er-

mitteln wie viele Quadratmeter die Gemeinde evtl. eingebracht hat und welchen Wert diese Grundstücke hatten. Gerade dieser Punkt wird z.T. in der Praxis als unverhältnismäßiger Aufwand angesehen. Die GPA verlangt aber die genaue Bewertung. Damit den Anforderungen der GPA entsprochen werden kann, sollte dementsprechend versucht werden, zumindest die aktuellen Umlegungsverfahren genau durchzuarbeiten. Liegen keinerlei Unterlagen vor, können die Bauplätze nur mit Erfahrungswerten bewertet werden, z.B. mit dem Bodenrichtwert für Bauland zum Zeitpunkt der Umlegung, ohne einen Sonderposten anzusetzen.

Um einen Erfahrungswert für den Aufwuchs zu erlangen, ist die Ermittlung eines m²-Durchschnittspreises empfehlenswert. Da dieser Durchschnittspreis je nach Gemeinde stark variiert, gibt es keinen Betrag, der für alle Kommunen zutreffend ist. Bei Einbauten von untergeordneter Bedeutung besteht die Möglichkeit, diese in den oben genannten m²-Durchschnittspreis einzuberechnen. Nur bei besonders hochwertigen Wegen usw. sollte eine separate Bewertung vorgenommen werden.

Einzig bei der Bewertung der Ausstattung, d.h. der Spielgeräte, Bänke usw., spielen Erfahrungswerte in der Praxis keine Rolle. Hierbei kann die Sechsjahresregelung in Anspruch genommen werden. Für diesen Zeitraum liegen in aller Regel die tatsächlichen AHK vor. Auch bei einer angenommenen Nutzungsdauer von bis zu zehn Jahren gibt es in den Städten und Gemeinden wenig Probleme, die tatsächlichen AHK zu ermitteln.

Aus der Möglichkeit, anstelle der tatsächlichen Anschaffungskosten Erfahrungswerte anzusetzen, ergibt sich ein geringer bilanzpolitischer Spielraum, welcher bei der Grundstücksbewertung jedoch eine untergeordnete Bedeutung hat. An erster Stelle steht die Vorgabe, wirklichkeitsgetreu zu bewerten. Ergeben sich dann noch Spielräume, sollte auf eine eher niedrige Bewertung der Vermögensansätze geachtet werden.

Unabhängig davon, welche Erfahrungswerte angesetzt werden, ist eine enge Zusammenarbeit mit entsprechenden Fachämtern bei der Ermittlung unerlässlich. Entscheidend ist v.a. die Dokumentation und Nachvollziehbarkeit der einzelnen Werte.

Abschließend kann festgestellt werden, dass die Erstbewertung der Grundstücke nicht ohne das Ansetzen von Erfahrungswerten auskommt. Deshalb sollten diese

auf jeden Fall sorgfältig ermittelt werden, um der großen Bedeutung dieser Position in der Eröffnungsbilanz gerecht zu werden.

Anlagen

Anlage 1: Interviewleitfaden Stadt Albstadt

Gemeinde/Stadt: Stadt Albstadt (Zollernalbkreis)
 Einwohner: 45.565¹
 Gemeindegebiet in ha: 13.441²

Folgende Antworten sind aus der „Bewertungsrichtlinie der Stadt Albstadt“³ (Stand 10.07.2009) zitiert.

1. Allgemeine Fragen

1.1. Zu welchem Stichtag wird/wurde die Eröffnungsbilanz aufgestellt?

Die Eröffnungsbilanz soll zum 01.01.2011 aufgestellt werden.

1.2. Welcher Stand des „Leitfadens zur Bilanzierung“ lag bei der Grundstücksbewertung vor?

Die Stadt Albstadt arbeitet seit 2005 in den Arbeitsgruppen des Innenministeriums (z.B. der AG Bilanzierung und Inventarisierung) sowie in den Projektgruppen der Datenzentrale mit und war somit im Projekt „NKHR in Albstadt“ in der Regel immer auf den neuesten Stand.

1.3 In welcher Form sind/waren Ihre Grundstücksdaten vor der Bewertung vorhanden (z.B. Liegenschaftssoftware, Geoinformationssysteme, Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB-Daten)...)?

Liegenschaftssoftware:	„KoLiBRI“ (Kommunale Liegenschaftlichen Boden- und Raumbezogenes Informationssystem)
Liegenschaftsbetriebe:	ja
Grundbücher:	nein (bzw. nicht zur Bewertung herangezogen)
Automatisiertes Liegenschaftsbuch :	ja
Geoinformationssysteme:	ja

1.4 Wie viele Grundstücke mussten insgesamt bewertet werden?

ca. 8500 Grundstücke

¹ Stand: 31.12.2008, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, „Gemeindegebiet, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte seit 1997 (jährlich)“ Fortschreibungen (31.12.), abrufbar unter: <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/home.asp?H=BevoelkGebiet&U=01&T=01515023&E=GA>.

² Ebenda.

³ <http://www.albstadt.de/rathaus-politik/nkhr/anlagen/anlage10.pdf>, Abruf am 21.11.2010.

2 Erfahrungswerte bei der Bewertung des Grund und Bodens

2.1 Bebaute Grundstücke

2.1.1 **Haben Sie Grundstücke mit Erfahrungswerten bewerten müssen oder lagen überall AHK vor?**

Es lagen nicht alle Anschaffungskosten vor.

2.1.2 **Was wurde als Erfahrungswert herangezogen (z.B. Preise vergleichbarer Grundstücke, Bodenrichtwert...)?**

Bei der Grundstücksbewertung wurden je nach Nutzungsart des zu bewertenden Grundstücks die Bodenrichtwerte sowie die landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte herangezogen.

Wie wurden diese Erfahrungswerte ermittelt?

In Albstadt liegen die Bodenrichtwerte für das Jahr 1974 nur vom Stadtteil Ebingen vor. Für die anderen 8 Stadtteile sind erst ab dem Jahr 1976 Bodenrichtwerte festgelegt worden. Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss können die Werte von Ebingen aufgrund der städtischen Strukturen nicht auf die anderen Stadtteile übertragen werden, da diese eher dörfliche Strukturen aufweisen.

Deshalb wurde folgendes festgelegt:

- Bei einem Erwerb vor 1974 im Stadtteil Ebingen wird der Bodenrichtwert für das Jahr 1974 herangezogen; bei den übrigen Teilgemeinden wird der erste vorliegende Bodenrichtwert für die jeweilige Teilgemeinde (1976) als Bewertungsgrundlage herangezogen.

Der Wert zwischen 1974 und 1976 differiert nur im geringen Maße. Dies hat man auch anhand des Verlaufes der Bodenrichtwerte im Stadtteil Ebingen gesehen.

- Bei Erwerben nach 1974 wird für alle Ortsteile der jeweilige Bodenrichtwert des Anschaffungsjahres als Bewertungsgrundlage eingesetzt.

Überwiegend liegen die Bodenrichtwerte als Preisspanne vor. Deshalb wurde festgelegt, dass man sich in diesem Fall am Mittelwert orientiert.

2.2 Unbebaute Grundstücke

2.2.1 **Haben Sie Grundstücke mit Erfahrungswerten bewerten müssen oder lagen überall AHK vor?**

Auch hier lagen nicht alle Anschaffungskosten vor.

2.2.2 **Was wurde als Erfahrungswert angesetzt (z.B. landwirtschaftlicher Bodenrichtwert...)?**

Hier wurde ebenfalls je nach Nutzungsart auf die Bodenrichtwerte bzw. landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

Wie wurden diese Erfahrungswerte ermittelt?

Der landwirtschaftliche Bodenrichtwert liegt für Albstadt erst ab dem Jahr 1992 vor. Deshalb wird der erste vorliegende Bodenrichtwert mit Hilfe der Kaufpreissammlungen des Statistischen Landesamtes (Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg von 1974 bis 2004 – „Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar) rückindiziert.

Somit ergibt sich folgende Vorgehensweise:

- Bei einem Erwerb vor 1974 kommt der rückindizierte Wert von 1974 zur Anwendung.
- Bei Erwerben zwischen 1975 und 1992 werden die jeweils rückindizierten Werte zum Anschaffungszeitpunkt bei der Erstbewertung berücksichtigt.
- Ab 1992 werden die Werte des Gutachterausschusses übernommen.

Man hat sich für die Rückindizierung entschieden, da die Bildung von örtlichen Durchschnittswerten zum Bewertungszeitpunkt 2005 noch nicht möglich war.

2.2.3 Haben Sie eine Untergliederung beim landwirtschaftlichen Bodenrichtwert vorgenommen (z.B. in Gewanne, Teilorte...)?

Es wurde keine Untergliederung vorgenommen.

2.2.4 In der nun beschlossenen GemHVO ist im § 62 Abs. 4 von örtlichen Durchschnittswerten die Rede. Wurde diese Möglichkeit in Anspruch genommen?

Da mit der Grundstücksbewertung 2005 bereits begonnen wurde und die nun beschlossene Regel zu diesem Zeitpunkt noch nicht bekannt war, war eine Bewertung mit Durchschnittswerten nicht möglich.

2.2.5 Haben Sie auch Flurstücke, die im Innenbereich liegen, mit dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert bewertet (z.B. Grünanlagen)?

Für Grünanlagen, Spielplätze, Infrastrukturvermögen und Sportanlagen wurde der landwirtschaftliche Bodenrichtwert für die Bewertung zu Grunde gelegt.

2.2.6 Wie haben Sie Bauplätze, die aus einer Baulandumlegung heraus entstanden sind, bewertet (z.B. Ackerwert, heutiger Wert, Sonderposten...)?

Grundsätzlich wurden Bauplätze mit den AHK bewertet. Sofern diese jedoch nicht vorlagen, wurden die (rückindizierten) Bodenrichtwerte zum Anschaffungszeitpunkt als Erfahrungswerte herangezogen.

War jedoch bekannt, dass Bauplätze aus einem Umlegungsverfahren heraus entstanden sind und das tatsächliche Anschaffungsjahr war nicht mehr ermittelbar, wurde als fiktives Anschaffungsjahr der Umlegungszeitpunkt festgelegt.

Die Verhältnisse vor dem Umlegungsverfahren wurden aber nicht berücksichtigt. Denn dies ist ein unverhältnismäßig großer Aufwand und nicht machbar. Die Bauplätze wurden deshalb mit dem Wert für „baureifes Land“ zum Umlegungszeitpunkt bewertet.

Es wurde kein Sonderposten angesetzt. Um diesen ansetzen zu können, müsste man wieder herausfinden, welche Grundstücke die Stadt vor der Umlegung gehabt hat und man müsste auch hier das gesamte Umlegungsverfahren durcharbeiten. Dies ist ein unverhältnismäßiger Aufwand. Einen Sonderposten in voller Höhe anzusetzen wäre ebenfalls nicht korrekt, da die Stadt die Bauplätze nicht immer zwangsläufig geschenkt bekommt.

2.3. Haben Sie bei der Bewertung überprüft, ob das Flurstück zum Zeitpunkt des Anschaffungsjahres eine andere Nutzungsart hatte als zum Zeitpunkt der heutigen Bewertung (Bsp: damals Bauland, heute Straße)?

Grundsätzlich ist die Nutzungsart zum Anschaffungszeitpunkt zu ermitteln. Sofern jedoch ursprüngliche Nutzungsarten nicht ermittelbar waren, wurde auf die aktuelle Nutzungsart zurückgegriffen.

3. Erfahrungswerte bei der Bewertung des Aufwuchses

Wie haben Sie den Aufwuchs (z.B. von Grünanlagen) bewertet (ausgenommen Waldaufwuchs), wenn keine AHK vorlagen?

Das Fachamt (Amt für Bauen und Service) hat einen durchschnittlichen m²-Preis für die Herstellung einer Grünanlage mit strukturiertem Charakter ermittelt.

Die Herstellung der Beispiel-Grünanlage kostete 3.418,00 € und enthielt:

- 1054 m² Rasenfläche
- 80 m² Pflanzfläche
- 54 m² Wege
- 5 Bäume

Daraus ergibt sich ein Preis von 2,88 € pro m². Dieser Preis wird anhand des Preisindex für Bauwerke in Baden-Württemberg im November 2006 (Straßenbau) auf die zurückliegenden Jahre rückindiziert.

Der Aufwuchs wird auf 50-100 Jahre (je nach Art und Bauweise der Grünanlage) abgeschrieben.

4. **Erfahrungswerte bei der Bewertung der Einbauten**

Was haben Sie als Erfahrungswert bei Einbauten (z.B. Wegen, Palisaden, Beleuchtungen) angesetzt?

Die Einbauten sind im Durchschnittswert von 2,88 € enthalten.

5. **Erfahrungswerte bei der Bewertung der Ausstattung**

Wie haben Sie die Ausstattung (z.B. Spielgeräte, Bänke, Papierkörbe) bei nicht vorliegenden AHK bewertet?

Ab dem Jahr 2003 werden die Anschaffungskosten ermittelt. Die Vermögensgegenstände, die vor 2003 angeschafft wurden, sind zum Bilanzstichtag am 01.01.2011 bereits abgeschrieben, da von einer Nutzungsdauer von acht Jahren ausgegangen wird. Werden die Spielgeräte allerdings noch genutzt, werden sie mit einem Erinnerungswert von 0 € mit in die Inventur aber nicht in die Anlagenbuchhaltung aufgenommen.

6. **Bilanzpolitik**

Haben Sie bei der Bewertung der Grundstücke aus bilanzpolitischen Gründen auf einen möglichst hohen oder niedrigen Wert geachtet, oder waren Sie einfach froh, dass die Flurstücke bewertet waren?

Wir bewerten stets im Rahmen der uns vorgegebenen gesetzlichen Möglichkeiten. Sofern sich Spielräume bieten, achten wir in erster Linie darauf, dass unser Weg pragmatisch und auch mit vertretbarem Aufwand umsetzbar bleibt. Für „Bilanzpolitik“ im großen Stil bleibt dabei unseres Erachtens nicht viel Freiraum.

7. **Sonstige Anmerkungen und/oder Problemfälle**

Keine Angaben.

Anlage 2: Interview mit Herrn Lindenfelser, Stadt Bruchsal

Gemeinde/Stadt:	Stadt Bruchsal (Landkreis Karlsruhe)
Interviewpartner:	Herr Lindenfelser
Datum:	07.01.2010, 16.00 Uhr (Telefonat)
Einwohner:	43.267 ¹
Gemeindegröße in ha:	9.301 ²

1. Allgemeine Fragen

1.1. Zu welchem Stichtag wird/wurde die Eröffnungsbilanz aufgestellt?

Die Eröffnungsbilanz zum 01.01.2007 wurde vom Gemeinderat am 26.02.2008 festgestellt und von der GPA im Juni/Juli 2008 geprüft. Wir sind derzeit dabei, die Prüfungsfeststellungen „abzuarbeiten“.

1.2. Welcher Stand des „Leitfadens zur Bilanzierung“ lag bei der Grundstücksbewertung vor?

Zum Zeitpunkt unserer Bewertung (2005 – 2007) war der Leitfaden der NKHR-Arbeitsgruppe noch sehr lückenhaft.

1.3. In welcher Form sind/waren Ihre Grundstücksdaten vor der Bewertung vorhanden (z.B. Liegenschaftssoftware, Geoinformationssysteme, Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB-Daten)...)?

Es war keine badische Vollvermögensrechnung vorhanden.

1.4. Wie viele Grundstücke mussten insgesamt bewertet werden?

ca. 5.300 Grundstücke

2. Erfahrungswerte bei der Bewertung des Grund und Bodens

2.1. Bebaute Grundstücke

2.1.1 Haben Sie Grundstücke mit Erfahrungswerten bewerten müssen oder lagen überall AHK vor?

Die meisten Grundstücke wurden mit Erfahrungswerten bewertet.

¹ Stand: 31.12.2008, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, „Gemeindegebiet, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte seit 1997 (jährlich)“ Fortschreibungen (31.12.), abrufbar unter: <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/home.asp?H=BevoelkGebiet&U=01&T=01515023&E=GA>.

² Ebenda.

2.1.2 Was wurde als Erfahrungswert herangezogen (z.B. Preise vergleichbarer Grundstücke, Bodenrichtwert...)?

Als Erfahrungswert wurde der Bodenrichtwert herangezogen. Die klassische Vorstellung ist, dass es eine Liste gibt, auf der alle Bodenrichtwerte eingetragen sind. Aber die Praxis sah in Bruchsal etwas anders aus. Für die ca. letzten zehn Jahre war es kein Problem, Werte zu finden. Aber davor haben wir anhand von Kaufpreissammlungen, durch teilweise in Lageplänen eingetragene Kaufwerte und mit Hilfe des Wissens älterer Mitarbeiter Bodenrichtwerte ermittelt.

2.2. Unbebaute Grundstücke

2.2.1 Haben Sie Grundstücke mit Erfahrungswerten bewerten müssen oder lagen überall AHK vor?

Die meisten Grundstücke wurden mit Erfahrungswerten (Bodenrichtwerten) bewertet. In Bruchsal mussten wir aufgrund der sehr geringen Vorlaufzeit bis zur Produktivsetzung eine ziemlich pauschale Bewertung anhand von Liegenschaftsabschlüssen vornehmen. Dies vor dem Hintergrund, die Werte nachträglich korrigieren zu müssen (Stichwort: Einzelbewertung).

Diese Vorgehensweise hat die GPA zu Recht beanstandet.

Deshalb gebe ich auch aus der Praxis die dringende Empfehlung, dass die einzelnen Grundstücke bereits vor der Produktivsetzung im Anlagenachweis erfasst und bewertet werden sollen, damit gleich damit gearbeitet werden kann. Denn ab dem Stichtag der Eröffnungsbilanz werden sofort wieder Grundstücke gekauft und verkauft und jede Veränderung muss nachvollzogen werden können. Wir sind derzeit dabei, die Einzelbewertung nachzuholen.

2.2.2 Was wurde als Erfahrungswert angesetzt (z.B. landwirtschaftlicher Bodenrichtwert...)?

Auch hier wurden Bodenrichtwerte angesetzt (siehe Frage 2.1.2).

2.2.3 Haben Sie eine Untergliederung beim landwirtschaftlichen Bodenrichtwert vorgenommen (z.B. in Gewanne, Teilorte...)?

Die Bodenrichtwerte sind in der Kernstadt und den fünf Stadtteilen teilweise unterschiedlich. Ansonsten gab es keine Untergliederung.

2.2.4 In der nun beschlossenen GemHVO ist im § 62 Abs. 4 von örtlichen Durchschnittswerten die Rede. Wurde diese Möglichkeit in Anspruch genommen?

Grundlage war für uns der Referentenentwurf der GemHVO vom 05.08.2005. Der § 62 Abs. 4 hatte damals einen anderen Wortlaut.

2.2.5 Haben Sie auch Flurstücke, die im Innenbereich liegen, mit dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert bewertet (z.B. Grünanlagen)?

Ja, diese haben wir auch mit dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert bewertet. § 62 Abs. 5 Nr. 3 GemHVO-Entwurf vom 05.08.2005 sah dies so vor.

2.2.6 Wie haben Sie Bauplätze, die aus einer Baulandumlegung heraus entstanden sind, bewertet (z.B. Ackerwert, heutiger Wert, Sonderposten...)?

Die Bauplätze wurden mit dem Zuteilungswert aus dem Umlegungsverfahren bewertet.

Bei diesem Thema besteht jedoch insgesamt noch Klärungsbedarf. Bei aktuellen Umlegungen bilden wir auch einen Sonderposten in entsprechender Höhe des Zuteilungswertes.

Hierbei muss man aber unterscheiden, ob die Gemeinde vor der Umlegung Grundstücke eingebracht hat oder nicht. Bringt die Stadt Grundstücke ein, sollte der Differenzbetrag aus alten und neuen Flurstücken als Sonderposten abgebildet werden. Bringt die Gemeinde keine Grundstücke ein, sollte ein Sonderposten zu 100% der neuen Grundstücke gebildet werden. Aber bei der Bewertung sind wir zur Zeit noch dabei. Problematisch ist es z.B. auch, dass die Softwareprogramme keine Umlegung kennen (ein Privatmann braucht das nicht). Deshalb ist die Problematik in der Theorie nicht schwer, aber buchungstechnisch kann es einem Probleme bereiten.

2.3. Haben Sie bei der Bewertung überprüft, ob das Flurstück zum Zeitpunkt des Anschaffungsjahres eine andere Nutzungsart hatte als zum Zeitpunkt der heutigen Bewertung (Bsp: damals Bauland, heute Straße)?

Nein, wir haben nur auf die heutige Nutzung geachtet.

3. Erfahrungswerte bei der Bewertung des Aufwuchses

Wie haben Sie den Aufwuchs (z.B. von Grünanlagen) bewertet (ausgenommen Waldaufwuchs), wenn keine AHK vorlagen?

Unsere Grünflächenabteilung hat die Grünanlagen in 5 Kategorien eingeteilt und für jede Kategorie m²-Durchschnittspreise gebildet.

Die Kategorien bewegen sich im Rahmen von 10 €/m² bis 100 €/m². Dieser Durchschnittswert beinhaltet den Aufwuchs und die Einbauten. Aus aktuellen Anlagen, die in den letzten 3-5 Jahren hergestellt wurden, wurde dieser m²-Durchschnittspreis gebildet. Wir dachten, dies müsste für die alten Anlagen bzw. für den Altbestand ausreichen. Die GPA meint allerdings, man muss die Wege herausrechnen, weil diese abnutzbar sind und abgeschrieben werden müssen. Da die meisten Wege aber bereits abgeschrieben sind, stellt sich die Frage, ob sich dieser Aufwand lohnt.

4. **Erfahrungswerte bei der Bewertung der Einbauten**

Was haben Sie als Erfahrungswert bei Einbauten (z.B. Wegen, Palisaden, Beleuchtungen) angesetzt?

Auch hier haben wir mit Durchschnittswerten bewertet (siehe Frage 3.)

5. **Erfahrungswerte bei der Bewertung der Ausstattung**

Wie haben Sie die Ausstattung (z.B. Spielgeräte, Bänke, Papierkörbe) bei nicht vorliegenden AHK bewertet?

Die Spielgeräte waren alle schon extra erfasst und bewertet, hier lag also eine Art Vollvermögensrechnung vor, deshalb gab es in diesem Bereich für uns keine Probleme.

6. **Bilanzpolitik**

Haben Sie bei der Bewertung der Grundstücke aus bilanzpolitischen Gründen auf einen möglichst hohen oder niedrigen Wert geachtet, oder waren Sie einfach froh, dass die Flurstücke bewertet waren?

Beim abnutzbaren Vermögen kann man über die Nutzungsdauern oder auch über die Herstellungskosten Bilanzpolitik betreiben. Dort haben wir geschaut, dass die Nutzungsdauern möglichst lang angelegt werden. Aber bei den Grundstücken ist der Spielraum nicht sehr groß, da man die Erfahrungswerte nicht willkürlich festlegen kann, sondern belegen muss. Das ist aber auch gut und richtig so.

7. **Sonstige Anmerkungen und/oder Problemfälle**

Keine Angaben.

Anlage 3: Interview mit Frau Krause, Stadt Esslingen am Neckar

Gemeinde/Stadt:	Stadt Esslingen am Neckar, (Landkreis Esslingen)
Interviewpartner:	Frau Krause
Datum:	10.12.2009, 08.00 Uhr
Einwohner:	91.573 ¹
Gemeindegröße in ha:	4.642 ²

1. Allgemeine Fragen

1.1. Zu welchem Stichtag wird/wurde die Eröffnungsbilanz aufgestellt?

Die Eröffnungsbilanz soll zum 01.01.2011 aufgestellt werden.

Ziel ist es, dass die Eröffnungsbilanz bis Juni/August 2010 fertig wird. Vorher muss die Jahresrechnung beschlossen werden, damit die Daten in die neue Buchhaltung übernommen werden können.

Wir sind noch ziemlich am Anfang der Bewertung, haben aber eine Bewertungsrichtlinie verfasst und beschlossen, in der die Grundsätze für die Erstbewertung und für die folgenden Bewertungen festgelegt sind.

1.2. Welcher Stand des „Leitfadens zur Bilanzierung“ lag bei der Grundstücksbewertung vor?

Wir haben den Bilanzierungsleitfaden vom 29.10.2007 als Grundlage genommen.

1.3 In welcher Form sind/waren Ihre Grundstücksdaten vor der Bewertung vorhanden (z.B. Liegenschaftssoftware, Geoinformationssysteme, Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB-Daten)..)?

Liegenschaftssoftware: wird bei uns zur Zeit nicht eingesetzt

Liegenschaftsbetriebe: ja, für Gebäude

Grundbücher: entspricht ALB und wird nur bei Unklarheiten herangezogen, sonst ALB

Automatisiertes Liegenschaftsbuch : ja

¹ Stand: 31.12.2008, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, „Gemeindegebiet, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte seit 1997 (jährlich)“ Fortschreibungen (31.12.), abrufbar unter: <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/home.asp?H=BevoelkGebiet&U=01&T=01515023&E=GA>.

² Ebenda.

Zusätzlich gibt es Listen, in denen alle Grundstücke aufgelistet sind und diese Flurstücksdaten müssen wir mit den ALB-Daten abgleichen.

1.4 Wie viele Grundstücke mussten insgesamt bewertet werden?

Keine Angaben.

2 Erfahrungswerte bei der Bewertung des Grund und Bodens

2.1 Bebaute Grundstücke

2.1.1 Werden Sie Grundstücke mit Erfahrungswerten bewerten müssen oder liegen überall AHK vor?

(Anmerkung der Verfasserin: Frage entfällt)

2.1.2 Was wird als Erfahrungswert herangezogen (z.B. Preise vergleichbarer Grundstücke, Bodenrichtwert...)?

Als Erfahrungswert werden wir den Bodenrichtwert ansetzen. Dieser ist bis ins Jahr 1974 vorhanden. Alle Grundstücke, die vor 1974 im Besitz der Gemeinde waren, bewerten wir zum 31.12.1974.

2.2 Unbebaute Grundstücke

2.2.1 Werden Sie Grundstücke mit Erfahrungswerten bewerten müssen oder liegen überall AHK vor?

(Anmerkung der Verfasserin: Frage entfällt)

2.2.2 Was wird als Erfahrungswert angesetzt (z.B. landwirtschaftlicher Bodenrichtwert...)?

Auch hier werden wir als Erfahrungswert den Bodenrichtwert ansetzen. Und zwar den Bodenrichtwert je Nutzungsart bei Erwerb – also nicht unbedingt immer den landwirtschaftlichen Bodenrichtwert.

2.2.3 Werden Sie eine Untergliederung beim landwirtschaftlichen Bodenrichtwert vorgenommen (z.B. in Gewanne, Teilorte...)?

Der Bodenrichtwert ist in die verschiedenen Nutzungsarten unterteilt und natürlich auch nach Standorten – Stadtteile, Bezirke, Gegenden unterteilt.

Es liegen für bestimmte Standorte – Stadtteile, Bezirke Gegenden Bodenrichtwerte vor, es gibt natürlich auch noch Karten, welche die Gebiete bzw. Bereich zeigen.

2.2.4 In der nun beschlossenen GemHVO ist im § 62 Abs. 4 von örtlichen Durchschnittswerten die Rede. Wird diese Möglichkeit in Anspruch genommen?

Wir bilden Erfahrungswerte.

2.2.5 Werden Sie auch Flurstücke, die im Innenbereich liegen, mit dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert bewerten (z.B. Grünanlagen)?

Bei den Spielplätzen werden wir so vorgehen: Im Außenbereich setzen wir mindestens den landwirtschaftlichen Bodenrichtwert an. Im Innenbereich nehmen wir den Bodenrichtwert für Freizeitgrundstücke.

Bei Straßen nehmen wir den Bodenrichtwert von landwirtschaftlichen Flächen.

2.2.6 Wie werden Sie Bauplätze, die aus einer Baulandumlegung heraus entstanden sind, bewerten (z.B. Ackerwert, heutiger Wert, Sonderposten...)?

Grundsatz: Anschaffungskosten

Sofern keine Anschaffungskosten ermittelt werden können, wird als Erfahrungswert der Wert landwirtschaftlich genutzter Flächen angesetzt. Dies gilt nicht für die baureifen unbebauten Grundstücke (Bauplätze; vgl. Definition § 73 BewG). Diese sind entsprechend ihrer Qualität zum Zeitpunkt der Anschaffung (z.B. Wohnbauland, Gewerbebauland) mit dem entsprechenden Bodenrichtwert zu bewerten (gegebenenfalls rückindizierter heutiger Bodenrichtwert).

2.3. Werden Sie bei der Bewertung überprüfen, ob das Flurstück zum Zeitpunkt des Anschaffungsjahres eine andere Nutzungsart hatte als zum Zeitpunkt der heutigen Bewertung (Bsp: damals Bauland, heute Straße)?

Hier passt das Beispiel von einer Baulandumlegung sehr gut. Wenn wir wissen, dass das Flurstück zum Zeitpunkt der Anschaffung eine andere Nutzungsart hatte als heute, bewerten wir nach der damaligen Nutzungsart. Wenn wir z.B. genau wissen, in diesem Baugebiet hatten wir vor der Umlegung ein paar Ackerflächen, dann bewerten wir zu Ackerlandwerten.

Wenn wir nicht wissen, was das Grundstück damals für eine Nutzungsart hatte, dann bewerten wir nach der heutigen Nutzungsart.

3. Erfahrungswerte bei der Bewertung des Aufwuchses

Wie bewerten Sie den Aufwuchs (z.B. von Grünanlagen) ausgenommen Waldaufwuchs), wenn keine AHK vorliegen?

Ab 2005 sind die Anschaffungskosten nach der Sechs-Jahresregel vorhanden. In den Jahren 1974-2005 stellt es für uns einen unverhältnismäßigen Aufwand dar, die Anschaffungs- und Herstellungskosten zu ermitteln, weil in der Regel viele einzelne Buchungen über zum Teil mehrere Jahre gesichtet und zugeordnet werden müssten. Deshalb setzen wir einen Erfahrungswert an. Dieser wird ein Durchschnittswert auf Basis aktueller Preise sein und wird dann auf die entsprechenden Jahre rückindiziert.

Nach dem alten Bilanzierungsleitfaden wurde der Aufwuchs als Festwert in die Bilanz eingestellt, also nicht abgeschrieben. Wir werden den Aufwuchs deshalb nicht abschreiben.

Werden Sie auch reine Gras- bzw. Rasenflächen bewerten?

Der Wert ist im Erfahrungswert für Aufwuchs enthalten

4. Erfahrungswerte bei der Bewertung der Einbauten

Was werden Sie als Erfahrungswert bei Einbauten (z.B. Wegen, Palisaden, Beleuchtungen) ansetzen?

Die Straßenbeleuchtung wird nicht beim Aufbau erfasst, sondern bei der Straßenbewertung mitbewertet, da sie dort auch organisatorisch angesiedelt ist. Das Grünflächenamt möchte für die verschiedenen Wegearten, z.B. Plattenwege, Pflasterwege, jeweils unterschiedliche Durchschnittspreise von heute ermitteln und diese dann rückindizieren. Die Erfahrungswerte hierfür sind noch nicht gebildet

5. Erfahrungswerte bei der Bewertung der Ausstattung

Wie werden Sie die Ausstattung (z.B. Spielgeräte, Bänke, Papierkörbe) bei nicht vorliegenden AHK bewerten?

Auszug aus dem Konzept:

Bewertung des Aufbaus und der Ausstattung:

Anschaffungsjahre ab 2005: Für den Zeitraum ab 2005 werden Aufbau und Ausstattung in Grünflächen zu tatsächlichen AHK auf Basis der Daten in der Finanzsoftware SAP hergeleitet. Dabei werden der Aufbau und die Ausstattung je Grünfläche separat bewertet. Handelt es sich bei der durchgeführten Maßnahme um eine Grunderneuerung, wird diese in der Anlagenbuchhaltung entsprechend aktiviert. Handelt es sich um eine Teilerneuerung, werden die AHK einer bestehenden Anlage zugeschrieben. Gegebenenfalls ist dann die Restnutzungsdauer der werterhöhten Anlage anzupassen

Anschaffungsjahre vor 2005: Für die Jahre vor 2005 ist es mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden, die AHK zu ermitteln. Aus diesem Grund werden für die Ermittlung der AHK vor 2005 Erfahrungswerte für den Aufbau inkl. der Ausstattung in Grünflächen zugrunde gelegt. Dabei werden Erfahrungswerte und Nutzungsdauern in Abhängigkeit von den Wegekategorien 1. bituminöse Beläge/Betonbelag, 2. Pflasterbelag, 3. Plattenbelag, 4. wassergebundene Decke festgelegt. Diese Erfahrungswerte werden als Durchschnittspreise zu aktuellen Preisen über sämtliche Aufbauten und Ausstattungen in einer Grünfläche hergeleitet. Sie beziehen also sämtliche Aufbauten und Ausstattungen mit **Ausnahme von Spielgeräten** ein. Im nächsten Schritt werden die Flächen der Wege in Grünflächen ermittelt. Über die Multiplikation der Wegeflächen mit den Erfahrungswerten

ten je Wegekategorie ergibt sich der AHK für Aufbau und Ausstattung in der jeweiligen Grünfläche. Diese müssen auf das Herstellungsjahr zurückindiziert werden. Bei Grünflächen, die vor 1975 hergestellt wurden, wird grundsätzlich auf den 01.01.1974 indiziert. Zur Bewertung des Aufbaues in Grünflächen mittels Erfahrungswerten wird der Baupreisindex für den Straßenbau des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zu Grunde gelegt.

Dabei liegt der Gedanke zu Grunde, dass eine größere Grünfläche mit mehr Wegen und tendenziell höherwertigen Aufbauten und Ausstattungen ausgestattet ist als kleinere Grünflächen. Vom Grünflächenamt werden für dieses Bewertungsvorgehen Mischnutzungsdauern entwickelt, die je Wegekategorie auch der Zusammenfassung unterschiedlich lang abzuschreibender Vermögensgegenstände (z.B. Weg, Palisade, Zaun usw.) Rechnung tragen.

Kleinere bauliche Anlagen, wie kleine Gebäude, Pergolen und Unterstände, werden einzeln aufgenommen. Für den gesamten Aufbau und die Ausstattung gilt, dass Sie der Abnutzung und somit der Abschreibung unterliegen. Das bedeutet, dass die ermittelten AHK ab dem Herstellungsjahr um aufgelaufene Abschreibungen bis zum Eröffnungsbilanzstichtag reduziert werden und mit dem Restwert in die Anlagenbuchhaltung eingehen.

6. Bilanzpolitik

Werden Sie bei der Bewertung der Grundstücke aus bilanzpolitischen Gründen auf einen möglichst hohen oder niedrigen Wert achten, oder werden Sie einfach froh sein, dass die Flurstücke bewertet sind?

Die Grundstücke werden gemäß dem Gesetz bewertet, von Vereinfachungsmöglichkeiten machen wir Gebrauch.

7. Sonstige Anmerkungen und/oder Problemfälle

Bei uns im Haus wurde das Thema Gemeinbedarfsflächen sehr intensiv diskutiert. Die Sachverständigen für die Grundstücksbewertung waren der Meinung, dass man für gemeinnützige Flächen einen Abschlag vornehmen muss. Nach Rücksprache mit dem „nkhr-bw“-Portal ist aber sicher, dass kein Abschlag vorgenommen wird. Erstens ist dies im Leitfaden zur Bilanzierung nicht erwähnt und zweitens widerspricht es dem Sinn der Bewertung nach Anschaffungs- und Herstellungskosten. Denn bei der Berücksichtigung von Gemeinbedarfsflächen kommt es auf die Veräußerbarkeit des Grundstücks an, d.h., der Abschlag bringt zum Ausdruck, dass das Grundstück schlecht bzw. gar nicht veräußerbar ist. Dies hat nichts mit der Bewertung nach AHK zu tun. Aber letztendlich haben wir dieses Problem geklärt.

Grundsätzlich bin ich für eine großzügige Auslegung des „unverhältnismäßigen Aufwands“. Die Bewertung muss einfach machbar bleiben.

Anlage 4: Interview mit Frau Nothnagel, Stadt Filderstadt

Gemeinde/Stadt:	Filderstadt (Landkreis Esslingen)
Interviewpartner:	Frau Nothnagel, Stadtkämmerei
Datum:	19.11.2009, 10.00 Uhr (Telefonat)
Einwohner:	44.040 ¹
Gemeindegröße in ha:	3.855 ²

1. Allgemeine Fragen

1.1. Zu welchem Stichtag wird/wurde die Eröffnungsbilanz aufgestellt?

Die Eröffnungsbilanz wird zum 01.01.2011 erstellt.

1.2. Welcher Stand des „Leitfadens zur Bilanzierung“ lag bei der Grundstücksbewertung vor?

In Filderstadt gibt es einen internen Leitfaden, in welchem, die Kriterien der Bewertung fixiert werden. Dieser Leitfaden basiert im Prinzip auf den Vorgaben der Entwurfs-GemHVO und den Leitlinien zur Kommunalen Kostenrechnung in Baden-Württemberg. Der interne Leitfaden wurde dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben.

Des Weiteren wird der Leitfaden zur Bilanzierung auf der „nkhr-bw.de“ Internetseite angewandt.

Die Leitfäden werden durch die Aussage der GPA zu den Erfahrungswerten eingeschränkt:

Nach der GPA sind Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHK) zu aktivieren, soweit sie dokumentiert sind. In den Haushaltsrechnungen eines jeden Rechnungsjahres sind die AHK nachgewiesen. Somit können nur in wenigen Ausnahmefällen Erfahrungswerte angesetzt werden.

Im Rahmen der Eröffnungsbilanz wird der interne Leitfaden, der in Teilen noch zu modifizieren ist, dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

¹ Stand: 31.12.2008, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, „Gemeindegebiet, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte seit 1997 (jährlich)“ Fortschreibungen (31.12.), abrufbar unter: <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/home.asp?H=BevoelkGebiet&U=01&T=01515023&E=GA>.

² Ebenda.

1.3 In welcher Form sind/waren Ihre Grundstücksdaten vor der Bewertung vorhanden (z.B. Liegenschaftssoftware, Geoinformationssysteme, Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB-Daten)...)?

In Filderstadt gibt es das Geografische Informationssystem (GIS). Dieses wurde für die Grundstücksbewertung als Basis genommen. Aus dem GIS ergaben sich Daten wie Gemarkung, Flurstücksnummer inkl. Zähler, Grundstücksgröße, Eigentümer, Nutzungsart, Grundbuchblatt, etc.

Aus dem GIS konnten auch ALB-Daten und ALK-Daten abgerufen werden. Die Grundbücher wurden bei Bedarf beim Notariat eingesehen.

1.4 Wie viele Grundstücke mussten insgesamt bewertet werden?

ca. 3500

2 Erfahrungswerte bei der Bewertung des Grund und Bodens

2.1 Bebaute Grundstücke

2.1.1 Haben Sie Grundstücke mit Erfahrungswerten bewerten müssen oder lagen überall AHK vor?

Aus den Haushaltsrechnungen 1975-2008 wurde jede Haushaltsstelle der Gruppierung 932 Grunderwerb in einer Excel-Datei aufgelistet. Anschließend wurden bei jeder aufgelisteten Haushaltsstelle die gebuchten Belege ergänzt. Aus den Belegen wurden die grundstücksrelevanten Daten wie Verkäufer, Grundstück, Lage und Größe des Grundstücks, gekaufte Fläche, Kaufpreis, Notariatskosten und Steuerzahlungen erfasst. Die dokumentierten Daten, insbesondere die Anschaffungskosten der Grundstücke, wurden dann den aus dem Geoinformationssystem (GIS) aufgelisteten Grundstücken in einer separaten Excel-Datei zugeordnet.

Bei den Flurstücken aus dem GIS, denen keine AHK zugeordnet werden konnten, wurde davon ausgegangen, dass es sich um Grundstücke handelt, die bereits vor 1975 im Besitz der Stadt waren oder welche die Stadt im Rahmen von Grundstücksumlegungen kostenlos erhalten hat. Diese Flurstücke wurden mit Erfahrungswerten bewertet.

2.1.2 Welche Preise wurden als Erfahrungswert herangezogen (z.B. Preise vergleichbarer Grundstücke, Bodenrichtwert...)?

Die Bewertung der Grundstücke, denen keine AHK zugeordnet werden konnten bzw. bei denen keine AHK vorhanden waren, wurde mit dem Baurechtsamt und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses besprochen. Diese fixierten bei jedem einzelnen Grundstück die Grundstückspreise anhand von Bodenrichtwerten und Flurkarten. Es handelte sich dabei aber nicht nur um ein paar wenige Einzelfälle, sondern um eine Vielzahl von Grundstücken. Dabei war z.B. die Lage des Grundstücks und die Nutzungsart für den anzusetzenden Bodenrichtwert maßgebend. Bei Grundstücken,

die vor 1975 bereits im Eigentum der Stadt waren, wurden die Bodenrichtwerte von 1975 herangezogen. Hat die Stadt Grundstücke durch eine Baulandumlegung erhalten, so war das Jahr der Baulandumlegung maßgebend für den anzusetzenden Bodenrichtwert.

2.2 Unbebaute Grundstücke

Vorbemerkung:

Im Prinzip wurde in Filderstadt bei der Grundstücksbewertung nicht in bebaute und unbebaute Grundstücke unterschieden, da das Bewertungsvorgehen gleich ist. Bei den bebauten Grundstücken war allerdings darauf zu achten, dass der Kaufpreis in Grundstück und Gebäude aufzuteilen ist.

2.2.1 **Haben Sie Grundstücke mit Erfahrungswerten bewerten müssen oder lagen überall AHK vor?**

Es musste auch der Erfahrungswert angesetzt werden. Siehe Erläuterungen oben

2.2.2 **Was wurde als Erfahrungswert angesetzt (z.B. landwirtschaftlicher Bodenrichtwert...)?**

Es wurde das gleiche Verfahren wie bei den bebauten Grundstücken angewandt, d.h. je nach Lage und Sachverhalt wurde ein Wert festgesetzt.

2.2.3 **Haben Sie eine Untergliederung beim landwirtschaftlichen Bodenrichtwert vorgenommen (z.B. in Gewanne, Teilorte)?**

Bei landwirtschaftlichen Grundstücken haben das Baurechtsamt und die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses je nach Lage und Nutzungsart des Grundstücks den anzusetzenden Bodenrichtwert genannt.

2.2.4 **In der nun beschlossenen GemHVO ist im § 62 Abs. 4 von örtlichen Durchschnittswerten die Rede. Wurde diese Möglichkeit in Anspruch genommen?**

Zum Zeitpunkt der Bewertung der Grundstücke lag die neue Fassung der GemHVO nicht vor.

2.2.5 **Haben Sie auch Flurstücke, die im Innenbereich liegen, mit dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert bewertet (z.B. Grünanlagen)?**

Wenn keine tatsächlichen Anschaffungskosten vorlagen, wurden die Preise für Grünanlagen vom Baurechtsamt und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses fixiert. Sie liegen über den Preisen landwirtschaftlicher Bodenrichtwerte. Die Preise liegen zwischen 15 DM/m² und 120 DM/m² und sind deshalb höher, weil die Grundstücke im Innenbereich und nicht im Außenbereich liegen

2.2.6 Wie haben Sie Bauplätze, die aus einer Baulandumlegung heraus entstanden sind, bewertet (z.B. Ackerwert, heutiger Wert, Sonderposten...)?

Bei Bauplätzen und anderen Grundstücken, die der Stadt durch Umlegungen zufielen, lagen keine Anschaffungskosten vor. Hier mussten Erfahrungswerte angesetzt werden. Es wurden die Werte/Preise angesetzt, die die Eigentümer als Mehr- oder Minderzuteilungen zahlen mussten bzw. erhielten.

Um einen Sonderposten zu bilden, müsste ein Differenzpreis vom eingebrachten Grundstück zu dem aus der Umlegung hervorgegangen Grundstück errechnet werden. Hierfür müssten aus den Umlegungen die ursprünglichen Grundstücke, welche die Stadt eingebracht hat und die neuen Grundstücke, welche sie erhalten hat, ermittelt werden. Diesen Aufwand hält die Verwaltung für unverhältnismäßig. Derzeit ist davon auszugehen, dass kein Sonderposten auf der Passivseite angesetzt wird.

2.3. Haben Sie bei der Bewertung überprüft, ob das Flurstück zum Zeitpunkt des Anschaffungsjahres eine andere Nutzungsart hatte als zum Zeitpunkt der heutigen Bewertung (Bsp: damals Bauland, heute Straße)?

Nein. Durch die Zuordnung von AHK auf die einzelnen Grundstücke war dies nicht notwendig.

Bei Grundstücken, die der Stadt bereits vor 1975 gehörten, war zum Zeitpunkt der Bewertung nicht bekannt, ob sich die Nutzungsart von damals zu heute geändert hat. Insofern konnte nur nach der aktuellen Nutzungsart bewertet werden.

3. Erfahrungswerte bei der Bewertung des Aufwuchses

Wie haben Sie den Aufwuchs (z.B. von Grünanlagen) bewertet (ausgenommen Waldaufwuchs), wenn keine AHK vorlagen?

Auch für diesen Bewertungsbereich gilt die Aussage der GPA, dass dokumentierte Anschaffungskosten anzusetzen sind. Deshalb haben wir analog zum Grundstückserwerb die Investitionsausgaben für Grünanlagen erfasst. Das Tiefbauamt hat die Investitionen auf die einzelnen Anlagegüter einer Grünanlage zuzuordnen. Bei diesem Vorgehen war es grundsätzlich nicht erforderlich, Durchschnittspreise zu berechnen. Konnten vorliegende AHK nicht auf einzelne Anlagegüter aufgeteilt werden, so wurden hilfsweise Aufteilungen von anderen Grünanlagen umgesetzt.

4. **Erfahrungswerte bei der Bewertung der Einbauten**

Was haben Sie als Erfahrungswert bei Einbauten (z.B. Wegen, Palisaden, Beleuchtungen) angesetzt?

siehe Frage 3.: AHK maßgebend

5. **Erfahrungswerte bei der Bewertung der Ausstattung**

Wie haben Sie die Ausstattung (z.B. Spielgeräte, Bänke, Papierkörbe) bei nicht vorliegenden AHK bewertet?

Die Investitionen für Spielplätze werden in einer Excel-Datei erfasst. Unser Tiefbauamt geht bei Spielplätzen für den Aufwuchs von einer Nutzungsdauer von 30 Jahren aus. Ausgehend von der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2011 sind somit die Investitionen ab dem Jahr 1982 aufzulisten. Diese Investitionen sind dann auf die einzelnen Anlagegüter aufzuteilen. Somit liegen AHK vor.

Es ist noch offen, ob bereits abgeschriebene Anlagegüter in den Anlagenachweis mit einem Erinnerungswert aufzunehmen sind.

6. **Bilanzpolitik**

Haben Sie bei der Bewertung der Grundstücke aus bilanzpolitischen Gründen auf einen möglichst hohen oder niedrigen Wert geachtet, oder waren Sie einfach froh, dass die Flurstücke bewertet waren?

Bei der Bewertung sind bilanzpolitische Gesichtspunkte nicht eingeflossen. Vielmehr hatte man das Ziel, sachgerecht zu bewerten.

7. **Sonstige Anmerkungen und/oder Problemfälle**

Bewertung der Straßengrundstücke:

Hier konnten die für wenige m² Straßengrundstücke gezahlten Preise nicht angesetzt werden, da diese wesentlich höher waren als üblicherweise für eine Straßenfläche gezahlt werden würde. Zudem gingen der Stadt bei Umlegungen die Straßengrundstücke unentgeltlich zu. Hier musste ein Erfahrungswert ermittelt werden.

Anlage 5: Interview mit Frau Schmid, Stadt Heidelberg

Gemeinde/Stadt:	Stadt Heidelberg
Interviewpartner:	Frau Schmid, Stadtkämmerei
Datum:	15.12.2009, 10.00 Uhr
Einwohner:	145.642 ¹
Gemeindegröße in ha:	10.883 ²

1. Allgemeine Fragen

1.1. Zu welchem Stichtag wird/wurde die Eröffnungsbilanz aufgestellt?

Die Eröffnungsbilanz wurde zum 01.01.2007 aufgestellt. Mittlerweile hat das Rechnungsprüfungsamt diese auch geprüft, allerdings liegt der Abschlussbericht noch nicht endgültig vor.

Die Vermögensbewertung fand bei uns in Etappen statt: Zu Beginn wurde 1996/1997 das bewegliche Vermögen in der Anlagenbuchhaltung erfasst. In den Jahren 1998/1999 wurden die Verwaltungsgebäude und die Schulen bewertet und im Jahr 2002/2003 schließlich das allgemeine Grundvermögen. Dabei wurden in einem ersten Schritt die Bodenwerte festgelegt. Die Gebäudebewertung erfolgte erst ab 2006.

1.2. Welcher Stand des „Leitfadens zur Bilanzierung“ lag bei der Grundstücksbewertung vor?

Zum Zeitpunkt der Bewertung gab es nur die „Leitlinien zur kommunalen Kostenrechnung“.

1.3 In welcher Form sind/waren Ihre Grundstücksdaten vor der Bewertung vorhanden (z.B. Liegenschaftssoftware, Geoinformationssysteme, Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB-Daten)...)?

Wir hatten ein Liegenschaftsverzeichnis als Grundlage für die Vermögensrechnung. Da hier allerdings Veränderungen von Grundstücken (z.B. Verschmelzungen) nicht immer vermerkt sind, haben wir diese Liste mit dem GIS und den ALB-Daten abgeglichen.

Dabei auftretende Differenzen wurden somit gleich bereinigt.

1.4 Wie viele Grundstücke mussten insgesamt bewertet werden?

Keine Angaben.

¹ Stand: 31.12.2008, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, „Gemeindegebiet, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte seit 1997 (jährlich)“ Fortschreibungen (31.12.), abrufbar unter: <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/home.asp?H=BevoelkGebiet&U=01&T=01515023&E=GA>.

² Ebenda.

2 Erfahrungswerte bei der Bewertung des Grund und Bodens

2.1 Bebaute Grundstücke

2.1.1 **Haben Sie Grundstücke mit Erfahrungswerten bewerten müssen oder lagen überall AHK vor?**

Wenn im Liegenschaftsverzeichnis Werte hinterlegt waren, haben wir diese angesetzt. Ansonsten haben wir keine Anschaffungskosten aus den Akten herausgesucht. Die Anschaffungskosten lagen deshalb in der Regel nicht vor.

2.1.2 **Was wurde als Erfahrungswert herangezogen (z.B. Preise vergleichbarer Grundstücke, Bodenrichtwert...)?**

Für diejenigen Grundstücke, die im Eigentum der Stadt stehen, hat das Liegenschaftsamt den Bodenrichtwert für das jeweilige Flurstück festgelegt. Der Bodenrichtwert ist der Wert, den das Grundstück zum Bewertungsjahr 2002/2003 hatte. Wir in der Kämmerei haben dann den m²-Wert mit der Fläche multipliziert und somit einen Bodenwert erhalten.

Ein Problem ergab sich v.a. dadurch, dass zwar im Liegenschaftsverzeichnis ein Kaufpreis hinterlegt ist, aber dieser meistens der Preis für Gebäude und Grundstück zusammen ist. Wir haben unseren errechneten Bodenwert vom Kaufpreis abgezogen und so ergab die Differenz den Wert des Aufbaus. Wenn der Bodenwert höher war als der bezahlte Kaufpreis, kam es allerdings auch vor, dass ein negativer Wert herauskam. Dann haben wir natürlich keinen Negativbetrag angesetzt, sondern den Aufbau mit einem Erinnerungswert von 0 € erfasst und ihn später nochmals bewertet.

Die Gebäude wurden anhand der Gebäudeversicherungsunterlagen bewertet.

Der Grund und Boden der Verwaltungsgebäude wurde mit dem Bodenrichtwert des Gutachterausschusses zum Bewertungsjahr 1999 bewertet.

Der Bodenwert für die Schulen wurde pauschal für alle Grundstücke der Schulen – egal in welchem Ortsteil sie liegen - mit 80 DM pro m² bewertet.

Das Rechnungsprüfungsamt hat diese Bewertung allerdings teilweise beanstandet. Es fordert nun, dass wir die Grundstücke nochmals bewerten und zwar mindestens mit dem Bodenrichtwert zum Jahr 1974.

Zwischenfrage: Warum wurden Zeitwerte angesetzt?

Damals hat man die gesetzlichen Grundlagen nicht so interpretiert, als ob man den Bodenwert rückindizieren müsste. Außerdem wusste man auch nicht, auf welches Anschaffungsjahr man zurückindi-

zieren sollte, da die Anschaffungsjahre nicht mehr ermittelt werden konnten.

Anhand der aktuellen Diskussion über den neuen § 62 GemHVO lässt sich aber erkennen, dass die Meinungen über die Bewertung des Bodenwertes sehr unterschiedlich sind und er viele Spielräume zulässt.

Zwischenfrage: Warum wurden gerade Schulgrundstücke mit 80 DM/m² bewertet und woher stammen diese 80 DM?

Der damalige Kämmerer hat diesen Wert festgelegt. Leider kann heute niemand mehr nachvollziehen, woher dieser Wert stammt und warum er gewählt wurde. Die 80 DM/m² sind relativ niedrig angesetzt. Vermutlich aufgrund der Tatsache, dass die Schulgrundstücke nicht veräußerbar sind. Aufgrund dieses Falles empfehle ich dringend, immer zu dokumentieren, woher die Werte stammen.

2.2 Unbebaute Grundstücke

2.2.1 **Haben Sie Grundstücke mit Erfahrungswerten bewerten müssen oder lagen überall AHK vor?**

Ab 2001 wurde in Heidelberg SAP eingeführt und ab diesem Zeitpunkt sind alle Anschaffungskosten vorhanden. Für die Jahre davor haben wir keine Anschaffungskosten ermittelt, sondern nur Erfahrungswerte angesetzt. Die Ermittlung der AHK wäre ein zu großer Aufwand gewesen.

2.2.2 **Was wurde als Erfahrungswert angesetzt (z.B. landwirtschaftlicher Bodenrichtwert...)?**

Das Liegenschaftsamt hat hier pauschal 12,50 €/m² festgesetzt und zwar für Ackerland, Grünanlagen und Spielplätze. Dieser Wert ist ein Durchschnittspreis von Grundstückskäufen jener Art. Es erfolgte keine Rückindizierung.

Auch diese Bewertungsweise sieht das Rechnungsprüfungsamt kritisch und zweifelt den Wert von 12,50 € an. Hier besteht grundsätzlich noch Klärungsbedarf mit dem Rechnungsprüfungsamt. Denn durch den neu beschlossenen § 62 GemHVO ergeben sich nun auch wieder neue Bewertungsmöglichkeiten, v.a. auch durch die Bildung örtlicher Durchschnittswerte.

2.2.3 **Haben Sie eine Untergliederung beim landwirtschaftlichen Bodenrichtwert vorgenommen (z.B. in Gewanne, Teilorte...)?**

(Anmerkung der Verfasserin: Frage entfällt)

2.2.4 In der nun beschlossenen GemHVO ist im § 62 Abs. 4 von örtlichen Durchschnittswerten die Rede. Wurde diese Möglichkeit in Anspruch genommen?
Keine Angaben.

2.2.5 Haben Sie auch Flurstücke, die im Innenbereich liegen, mit dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert bewertet (z.B. Grünanlagen)?
(Anmerkung der Verfasserin: Frage entfällt)

2.2.6 Wie haben Sie Bauplätze, die aus einer Baulandumlegung heraus entstanden sind, bewertet (z.B. Ackerwert, heutiger Wert, Sonderposten...)?
Da erst vor kurzem zwei große Baugebiete erschlossen wurden und wir in die Bewertung des Infrastrukturvermögens tiefer einsteigen, ist das Thema der Baulandumlegung bei uns zwar aktuell, wir haben aber noch keine Bewertung vorgenommen. Da man die Flurstücke des Infrastrukturvermögens eigentlich geschenkt bekommt, müsste man einen Aktiv- und Passivposten in gleicher Höhe ansetzen. Wenn die Stadt jedoch vor der Umlegung schon Grundstücke hatte, dann wird es dem Prinzip der Anschaffungs- und Herstellungskosten gerechter, wenn man die Ackerlandwerte ansetzt.
Aber wie gesagt, wir haben noch keine Lösung für dieses Problem gefunden.

2.3. Haben Sie bei der Bewertung überprüft, ob das Flurstück zum Zeitpunkt des Anschaffungsjahres eine andere Nutzungsart hatte als zum Zeitpunkt der heutigen Bewertung (Bsp: damals Bauland, heute Straße)?
Nein, wir haben nur auf die heutige Nutzung geachtet. Sonst müsste auch fast jedes Grundstück unter „unbebaute Grundstücke“ erfasst werden, da die meisten Grundstücke einmal unbebaut waren und das ist nicht realistisch.

3. Erfahrungswerte bei der Bewertung des Aufwuchses

Wie haben Sie den Aufwuchs (z.B. von Grünanlagen) bewertet (ausgenommen Waldaufwuchs), wenn keine AHK vorlagen?

Aus den Rechenschaftsberichten wurden, untergliedert in Einzelpläne, Unterabschnitte und Vorhabenkennziffern (VKZ), alle Werte bzw. alle Vorgängen aus den Jahren 1974 bis 1999 für den gesamten Haushalt chronologisch zusammengestellt. Deshalb konnten wir viele AHK ermitteln. Allerdings kam es auch vor, dass bei Vorhabenkennziffern nur ein Gesamtposten angegeben war, z.B. unter der VKZ „Grünflächen“ sind die Spielplätze und die Grünflächen zusammen erfasst und die Kosten kann man nun nicht mehr auf die einzelnen Positionen aufteilen. Wenn nun Kosten zuordenbar waren und explizit genannt wurden, hatten wir die AHK. Waren die AHK nicht

mehr auf die einzelnen Grünflächen zuordenbar, wurden die ermittelten AHK als eine Position für das entsprechende Jahr aufgenommen. Ansonsten haben wir vor 2001 keine AHK für Aufwuchs, Einbauten und Ausstattung ermittelt. Deshalb gibt es Grundstücke, die zwar mit dem Grund und Boden erfasst sind, aber der Aufwuchs ist nicht bewertet, weil es nicht mehr möglich war, die AHK zu ermitteln.

Für das Jahr 2000 wurde versucht, die Werte aus den Haushaltsrechnungen herauszufinden.

Ab 2001 wurden alle Werte in SAP erfasst, deshalb haben wir die dort erfassten Kosten für die Grunderneuerungen als Bilanzwert angesetzt. Dies gilt für den Aufwuchs, Aufbau und die Ausstattung.

Wir haben also grundsätzlich keine Inventur vor Ort durchgeführt sondern, nur aus den Büchern heraus bilanziert.

Bis jetzt schreiben wir den Aufwuchs nicht ab, weil dies in der ersten Fassung des Leitfadens zur Bilanzierung nicht vorgesehen war und man davon ausgeht, dass ein Baum an Wert zunimmt. Da der Aufwuchs dann als fester Wert in der Bilanz steht, stellt sich die Frage, was mit diesem Wert passiert, wenn Grunderneuerungen durchgeführt werden. Jedenfalls ist im aktuellen Bilanzierungsleitfaden eine Abschreibung vorgesehen und deshalb werden wir eventuell unseren Aufwuchs abschreiben. Das muss jedoch noch geklärt werden.

4. Erfahrungswerte bei der Bewertung der Einbauten

Was haben Sie als Erfahrungswert bei Einbauten (z.B. Wegen, Palisaden, Beleuchtungen) angesetzt?

(Anmerkung der Verfasserin: siehe Frage 3. Bewertung Aufwuchs)

5. Erfahrungswerte bei der Bewertung der Ausstattung

Wie haben Sie die Ausstattung (z.B. Spielgeräte, Bänke, Papierkörbe) bei nicht vorliegenden AHK bewertet?

(Anmerkung der Verfasserin: siehe Frage 3. Bewertung Aufwuchs)

Werden die Ausstattungsgegenstände in den Rechenschaftsberichten explizit genannt, hat man diese auch aktiviert. Ansonsten wären die meisten Spielgeräte, die vor 2001 beschafft wurden, bereits abgeschrieben.

6. Bilanzpolitik

Haben Sie bei der Bewertung der Grundstücke aus bilanzpolitischen Gründen auf einen möglichst hohen oder niedrigen Wert geachtet, oder waren Sie einfach froh, dass die Flurstücke bewertet waren?

Man ist nicht mit der Thematik der Bilanzpolitik auf die Bewertung zugegangen. Vielmehr hatte man Schwierigkeiten, überhaupt an einen Bodenwert zu kommen.

7. Sonstige Anmerkungen und/oder Problemfälle

Ein Problem ist das Abweichen von Daten beim Liegenschaftsamt und in der Anlagenbuchhaltung. In der Anlagenbuchhaltung werden die Anschaffungsnebenkosten zum Flurstück hinzu gerechnet. Das Liegenschaftsamt hat allerdings nur die Kaufpreise in seinem System, somit kommt es zu unterschiedlichen Werten. Eine Lösung wäre die, dass im GIS für jedes Grundstück eine ID-Nummer erstellt wird und diese könnte man mit der Anlagenbuchhaltung koppeln.

Die Bewertung stellt viel Arbeit dar, v.a. weil sie neben dem Tagesgeschäft erledigt werden muss. Deshalb stellt sich uns die Frage, wie wir z.B. bei den Grundstücken das Anschaffungsjahr ermitteln sollen. Denn eigentlich fehlt uns die nötige Kapazität, sämtliche Akten zu durchsuchen.

Wir sind bei der Bewertung auf die Hilfe des jeweiligen Fachamtes (z.B. Hochbau- oder Tiefbauamt) angewiesen. Deshalb ist es sehr wichtig, dass die Fachämter die Vermögensbewertung nicht nur als Aufwand, sondern auch als Nutzen sehen.

Anlage 6: Interview mit Herrn Castro, Stadt Ostfildern

Gemeinde/Stadt:	Stadt Ostfildern (Landkreis Esslingen)
Interviewpartner:	Herr Castro
Datum:	24.11.2009, 15.00 Uhr
Einwohner:	35.612 ¹
Gemeindegröße in ha:	2.281 ²

1. Allgemeine Fragen

1.1. Zu welchem Stichtag wird/wurde die Eröffnungsbilanz aufgestellt?

Ab Januar 2010 wird doppisch gebucht und die Eröffnungsbilanz soll im Herbst 2010 endgültig aufgestellt werden. Wegen des hohen Erfassungs- und Bewertungsaufwands sind wir mit der Grundstücksbewertung noch nicht vollständig fertig.

Der Zweckverband „Gymnasialer Schulverband“ ist als Pilotbereich schon ganz auf die Doppik umgestellt.

1.2. Welcher Stand des „Leitfadens zur Bilanzierung“ lag bei der Grundstücksbewertung vor?

Den Bilanzierungsleitfaden mit dem Stand vom 29.10.2007 haben wir angewandt.

1.3. In welcher Form sind/waren Ihre Grundstücksdaten vor der Bewertung vorhanden (z.B. Liegenschaftssoftware, Geoinformationssysteme, Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB-Daten...)?

Eine Exceltabelle (seit 1996 wurden Daten eingepflegt) war vorhanden.

1.4. Wie viele Grundstücke mussten insgesamt bewertet werden?

ca. 3000

¹ Stand: 31.12.2008, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, „Gemeindegebiet, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte seit 1997 (jährlich)“ Fortschreibungen (31.12.), abrufbar unter: <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/home.asp?H=BevoelkGebiet&U=01&T=01515023&E=GA>.

² Ebenda.

2 Erfahrungswerte bei der Bewertung des Grund und Bodens

2.1 Bebaute Grundstücke

2.1.1 Haben Sie Grundstücke mit Erfahrungswerten bewerten müssen oder lagen überall AHK vor?

Bei vielen Grundstücken liegen keine Anschaffungskosten vor, deshalb müssen mehr Grundstücke mit Erfahrungswerten als mit Anschaffungskosten bewertet werden.

2.1.2 Was wurde als Erfahrungswert herangezogen (z.B. Preise vergleichbarer Grundstücke, Bodenrichtwert...)?

Es wird die Sechs-Jahresregelung angewandt, d.h., alles ab dem Jahr 2004 wird mit den Anschaffungskosten bewertet. Alles was davor schon mit Anschaffungskosten erfasst ist, wird entsprechend mit diesen bewertet. Wenn wir keine Anschaffungskosten finden, schauen wir, ob diese schnell ermittelt werden können. Wenn dies nicht der Fall ist, setzen wir den Bodenrichtwert an.

Durch den Gutachterausschuss liegen Bodenrichtwerte für Bauland bis zum Jahr 1974 vor. Zum Vergleich haben wir aber auch den Bodenrichtwert des Jahres 2002 mit Hilfe der Rückindizierungstabellen des Statistischen Landesamtes rückindiziert. Es hat sich ergeben, dass unsere eigenen Werte in Ostfildern immer deutlich höher liegen als der rückindizierte Wert. Wahrscheinlich liegt es daran, dass bei den StaLa-Werten ganz Baden-Württemberg berücksichtigt wird, aber Ostfildern liegt im Großraum Stuttgart und hat deshalb viel höhere Grundstückspreise als der Durchschnitt.

Aber natürlich haben wir zur Bewertung die Bodenrichtwerte von Ostfildern genommen. Der Bodenrichtwert liegt als Preisspanne vor, deshalb haben wir den Mittelwert gewählt.

2.2 Unbebaute Grundstücke

2.2.1 Haben Sie Grundstücke mit Erfahrungswerten bewerten müssen oder lagen überall AHK vor?

Ja, wir müssen auch mit Erfahrungswerten bewerten. Allerdings ist die Bewertung der unbebauten Grundstücke noch nicht abgeschlossen.

2.2.2 Was wurde als Erfahrungswert angesetzt (z.B. landwirtschaftlicher Bodenrichtwert...)?

Vom Gutachterausschuss liegen die Bodenrichtwerte nicht bis 1974 vor, deshalb hat das Grünflächenmanagement Durchschnittswerte pro m² von heute festgelegt und diese werden dann mit der Tabelle „Die Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg seit 1974“ und „Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inven-

tar“ rückindiziert. Vom Gutachterausschuss wurden bisher keine landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte ermittelt.

2.2.3 Haben Sie eine Untergliederung beim landwirtschaftlichen Bodenrichtwert vorgenommen (z.B. in Gewanne)?

Wir haben unterschiedliche Werte z.B. für Grünflächen, Grünanlagen, Ackerland, Feldwege, Verkehrsflächen angesetzt. Aber eine weitere Untergliederung, z.B. bei Ackerland in Gewanne haben wir nicht vorgenommen.

2.2.4 In der nun beschlossenen GemHVO ist im § 62 Abs. 4 von örtlichen Durchschnittswerten die Rede. Wurde diese Möglichkeit in Anspruch genommen?

Es wurden örtliche Durchschnittswerte je nach Nutzungsart gebildet. Diese sind ausdifferenzierter als die Bodenrichtwerte.

2.2.5 Haben Sie auch Flurstücke, die im Innenbereich liegen, mit dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert bewertet (z.B. Grünanlagen)?

Der Wert für Grünflächen beträgt 4 €/m² und diesen wenden wir auch innerorts an. Der Wert wurde speziell für diese Grundstücksart ermittelt, lediglich die Rückindizierung erfolgt anhand des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes.

2.2.6 Wie haben Sie Bauplätze, die aus einer Baulandumlegung heraus entstanden sind, bewertet (z.B. Ackerwert, heutiger Wert, Sonderposten...)?

Wir mussten bisher keine Bauplätze bewerten.

2.3. Haben Sie bei der Bewertung überprüft, ob das Flurstück zum Zeitpunkt des Anschaffungsjahres eine andere Nutzungsart hatte als zum Zeitpunkt der heutigen Bewertung (Bsp: damals Bauland, heute Straße)?

Generell schauen wir nicht nach, ob die Nutzungsart damals eine andere war. Alles andere ist ein unverhältnismäßiger Aufwand. Nur wenn Anschaffungskosten vorgelegen hätten, die uns aber überdurchschnittlich hoch bzw. unrealistisch erschienen wären, hätten wir diese überprüft. Dieser Fall kam bis jetzt aber nicht vor. Ansonsten verlassen wir uns, was die Daten angeht – also z.B. Nutzungsart, Fläche usw. - auf die vorhandene Grundstückstabelle. Das Grundstücksmanagement hat die Tabelle nach seinen Kenntnissen überprüft und Abweichungen gemeldet bzw. berichtigt. Ansonsten wurden aber nur Stichproben durchgeführt, ob die vorliegenden Daten stimmen. Bei einer Anzahl von ca. 3000 Flurstücken ist etwas anderes als Stichproben vorzunehmen nicht möglich und zu bewältigen.

3. Erfahrungswerte bei der Bewertung des Aufwuchses

Wie haben Sie den Aufwuchs (z.B. von Grünanlagen) bewertet (ausgenommen Waldaufwuchs), wenn keine AHK vorlagen?

Ab 2004 wurden entsprechend der Sechs-Jahresregel wieder alle Werte mit Anschaffungs- und Herstellungskosten erfasst. Ansonsten hat das Grünflächenmanagement Durchschnittspreise für einzelne Bäume, Sträucher und Hecken berechnet und diese dann mit der Liste des Statistischen Landesamtes („Baupreisentwicklung“ und die Kategorie „Straßenbau“) rückindiziert. Es wurde ein Baumkataster angelegt, in dem jeder Baum einzeln mit Standort und Art erfasst und bewertet wurde.

Reine Grasflächen, z.B. auf Spielplätzen, haben wir allerdings nicht bewertet.

Da wir nach dem „alten“ Bilanzierungsleitfaden bewertet haben und dort keine Abschreibung für den Aufwuchs vorgesehen ist, wird der Aufwuchs bei uns bisher nicht abgeschrieben.

4. Erfahrungswerte bei der Bewertung der Einbauten

Was haben Sie als Erfahrungswert bei Einbauten (z.B. Wegen, Palisaden, Beleuchtungen) angesetzt?

Die komplette Straßenbewertung hat eine externe Firma übernommen und diese bewertet auch die Wege, die z.B. durch einen Park führen.

5. Erfahrungswerte bei der Bewertung der Ausstattung

Wie haben Sie die Ausstattung (z.B. Spielgeräte, Bänke, Papierkörbe) bei nicht vorliegenden AHK bewertet?

Auf den Spielplätzen wurde eine Inventur durchgeführt und alle Spielgeräte, Bänke, Papierkörbe, Hecken, Sträucher usw. erfasst und bewertet. Wenn für Bänke usw. keine AHK vorlagen, wurde der Durchschnittspreis von heute genommen und rückindiziert mit Hilfe der Liste des Statistischen Landesamtes („Baupreisentwicklung“ mit der Kategorie „Straßenbau“).

Es wurde keine Gruppen- oder Festbewertung angewandt, da man die Abgänge transparent machen wollte. Da die Anlagenbuchhaltung auch für die Inventur verwendet wird, werden auch abgeschriebene Spielgeräte mit einem Erinnerungswert von 0 € in die Bilanz aufgenommen.

6. Bilanzpolitik

Haben Sie bei der Bewertung der Grundstücke aus bilanzpolitischen Gründen auf einen möglichst hohen oder niedrigen Wert geachtet, oder waren Sie einfach froh, dass die Flurstücke bewertet waren?

Wir haben nicht speziell darauf geachtet möglichst niedrig oder hoch zu bewerten. Vielmehr versuchen wir realistisch zu bewerten. Aber natürlich ha-

ben wir z.B. bei älteren Grundstücken, wenn wir zwei Werte zur Auswahl hatten, den höheren Wert genommen.

7. Sonstige Anmerkungen und/oder Problemfälle

Früher war eine Wertminderung bei Grundstücken nicht vorgesehen. Aber das empfand ich als großes Problem, z.B. bei folgendem Fall: Wenn für eine Straße Bauland gekauft wird, dann müsste dieses zu vollen Anschaffungskosten zur Straße hinzuaktiviert werden. Der Wert der Straße ist dann viel zu hoch. Deshalb sollte es unbedingt möglich sein, eine Wertminderung bei Grundstücken vorzusehen. Durch den Einsatz der GPA, des Landkreistages und von Gemeinden (darunter auch Ostfildern), ist diese Wertminderung jetzt möglich.

Außerdem sehe ich eine Herausforderung darin, dass jede Änderung am Flurstück festgehalten werden muss. Monetäre Änderungen sind kein Problem, aber nicht monetäre Änderungen, v.a. bei Grundstückstausch und Neuvermessungen, stellen ein Problem dar. Dies regeln wir über interne Veränderungsnachweise, die das Grundstücksmanagement an die Anlagenbuchhaltung schickt.

Vergleich der rückindizierten Bodenrichtwerten mit den Echtdate

Echtdate: Mittelwerte bei den Bodenrichtwerten für Bauland
(Ermittlung aus Echtdate vom Gutachterausschuss Ostfildern)

Rückindizierung: Aus Bauland-Index für Baden-Württemberg interpoliert

Jahr	Echtdate	Rückindizierung
1974	131,00 €	77,62 €
1975	146,33 €	92,45 €
1976	121,68 €	102,68 €
1977	131,03 €	113,53 €
1978	188,53 €	121,60 €
1979	256,95 €	128,30 €
1980	312,53 €	157,95 €
1981	299,13 €	177,50 €
1982	341,93 €	215,73 €
1983	340,00 €	208,05 €
1984	347,05 €	229,85 €
1985	332,98 €	239,85 €
1986	339,38 €	252,85 €
1987	347,68 €	246,48 €
1988	357,28 €	265,60 €
1989	394,95 €	277,65 €
1990	485,08 €	287,17 €
1991	*	300,90 €
1992	514,50 €	313,63 €
1993	533,68 €	342,33 €
1994	544,50 €	366,48 €
1995	*	352,68 €
1996	503,63 €	385,77 €
1997		436,10 €
1998	479,33 €	394,75 €
1999		411,33 €
2000	474,48 €	402,05 €
2001		440,92 €
2002	477,92 €	477,92 €
2003		
2004	480,00 €	480,00 €
2005		
2006	488,33 €	488,33 €
2007		
2008		

* ab 1990 / 1994 gelten die Bodenrichtwerte für 2 Jahre

Anlage 7: Interview mit Herrn Bänziger, Stadt Östringen

Gemeinde/Stadt:	Stadt Östringen (Landkreis Karlsruhe)
Interviewpartner:	Herr Bänziger, Amtsleiter Finanzverwaltung
Datum:	21.01.2010, 16.00 Uhr
Einwohner:	12.869 ¹
Gemeindegröße in ha:	5.323 ²

1. Allgemeine Fragen

1.1. Zu welchem Stichtag wird/wurde die Eröffnungsbilanz aufgestellt?

Die Eröffnungsbilanz wurde zum 01.01.2007 aufgestellt.

1.2. Welcher Stand des „Leitfadens zur Bilanzierung“ lag bei der Grundstücksbewertung vor?

Zu Beginn unserer Vermögensbewertung gab es den Leitfaden zur Bilanzierung noch nicht. Dieser wurde erst am Ende unserer Bewertung fertig gestellt. Grundlage für die Bewertung bildeten deshalb die Leitlinien zur Kommunalen Kostenrechnung Baden-Württemberg.

1.3 In welcher Form sind/waren Ihre Grundstücksdaten vor der Bewertung vorhanden (z.B. Liegenschaftssoftware, Geoinformationssysteme, Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB-Daten)...)?

In Östringen konnte aufgrund der vorhandenen badischen Vollvermögensrechnung auf ein umfangreich inventarisiertes Vermögen zurückgegriffen werden. Die Kämmerei übernahm bereits im Jahr 1983 die in der manuell geführten Anlagenkartei vorhandenen Vermögensgegenstände in die Anlagenbuchhaltung und führte diese seitdem fort.

Zum 01.01.2000 wurde die Anlagenbuchhaltung bereits auf die SAP basierte und als „FIAA-Insellösung“ bezeichnete Software übernommen.

Allerdings waren nicht alle Vermögensgegenstände in der Anlagenkartei von 1983 vorhanden, so dass man diese trotzdem noch bewerten musste.

1.4 Wie viele Grundstücke mussten insgesamt bewertet werden?

Keine Angaben.

¹ Stand: 31.12.2008, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, „Gemeindegebiet, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte seit 1997 (jährlich)“ Fortschreibungen (31.12.), abrufbar unter: <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/home.asp?H=BevoelkGebiet&U=01&T=01515023&E=GA>.

² Ebenda.

2 Erfahrungswerte bei der Bewertung des Grund und Bodens

2.1 Bebaute Grundstücke

2.1.1 **Haben Sie Grundstücke mit Erfahrungswerten bewerten müssen oder lagen überall AHK vor?**

Bis ins Jahr 1974 wurden eigentlich alle Anschaffungskosten gefunden. Problematisch waren nur die althergebrachten Grundstücke, die bereits vor 1960 im Besitz der Gemeinde waren.

2.1.2 **Was wurde als Erfahrungswert herangezogen (z.B. Preise vergleichbarer Grundstücke, Bodenrichtwert...)?**

Die vom Gutachterausschuss festgelegten Bodenrichtwerte liegen bis in das Jahr 1974 vor und wurden dementsprechend als Erfahrungswert angesetzt.

2.2 Unbebaute Grundstücke

2.2.1 **Haben Sie Grundstücke mit Erfahrungswerten bewerten müssen oder lagen überall AHK vor?**

Hier musste eine Bewertung mit Erfahrungswerten vorgenommen werden. Zum Beispiel bei den Acker- und Wiesengrundstücken lag eine Vollvermögensrechnung aus früheren Jahren nicht vor.

2.2.2 **Was wurde als Erfahrungswert angesetzt (z.B. landwirtschaftlicher Bodenrichtwert...)?**

Da die Anschaffungszeitpunkte nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand ermittelbar gewesen wären, wurde für die Grundstücksflächen außerhalb des Ortsetters ein durchschnittlicher Kaufwert von 1,50 €/m² für das Jahr 1974 ermittelt und auf alle nicht bewerteten Flächen angewandt. Mit diesen 1,50 € wurden die Äcker, Wiesen, Grünflächen, Spielplätze, Ausgleichsflächen, Wasserflächen und Gräben bewertet. Die GPA hat diese Bewertung so akzeptiert.

Die Flächen, die als Bauerwartungsland zu bewerten waren, wurden mit dem 1/3-Wert, der zum jeweiligen Stichtag gültigen Bodenrichtwerte festgesetzt. Dies hat die GPA allerdings beanstandet und fordert eine Bewertung dieser Flurstücke mit dem landwirtschaftlichen Wert von 1,50 €/m².

2.2.3 **Haben Sie eine Untergliederung beim landwirtschaftlichen Bodenrichtwert vorgenommen (z.B. in Gewanne, Teilorte...)?**

Nein, es wurde immer ein Quadratmeterpreis von 1,50 € angesetzt, denn die Werte müssen praktikabel sein. Auf 10 Cent mehr oder weniger, je nach Ortsteil, kann es nicht ankommen.

2.2.4 In der nun beschlossenen GemHVO ist im § 62 Abs. 4 von örtlichen Durchschnittswerten die Rede. Wurde diese Möglichkeit in Anspruch genommen?

(Anmerkung der Verfasserin: Frage entfällt)

2.2.5 Haben Sie auch Flurstücke, die im Innenbereich liegen, mit dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert bewertet (z.B. Grünanlagen)?

Diese Grundstücke wurden auch mit 1,50 € pro m² bewertet.

2.2.6 Wie haben Sie Bauplätze, die aus einer Baulandumlegung heraus entstanden sind, bewertet (z.B. Ackerwert, heutiger Wert, Sonderposten...)?

Wir haben die Bauplätze mit dem Zuteilungswert bewertet. Ein Sonderposten wurde nicht gebildet, denn dieser wird nur gebildet, wenn die Stadt Zuschüsse bekommt. Diese Vorgehensweise wurde von der GPA nicht beanstandet.

Problematisch sind aber eigentlich nicht die schon (für die Eröffnungsbilanz) bewerteten Bauplätze, sondern die Bauplätze, die jetzt im laufenden Betrieb aus einer Umlegung heraus entstehen. Dabei geht es um die Frage, wann der Veräußerungsgewinn entsteht. Bewertet man die Bauplätze niedrig mit dem Ackerlandwert, entsteht der Veräußerungsgewinn beim Verkauf der Grundstücke, indem die stille Reserve aufgedeckt und ein außerordentlicher Ertrag realisiert wird.

Bewertet man die Bauplätze hoch mit dem Zuteilungswert, entsteht der Veräußerungsgewinn bereits bei der Bilanzierung.

Wir haben uns noch für keine Vorgehensweise entschieden und auch die GPA äußert sich zu diesem Thema nicht.

2.3. Haben Sie bei der Bewertung überprüft, ob das Flurstück zum Zeitpunkt des Anschaffungsjahres eine andere Nutzungsart hatte als zum Zeitpunkt der heutigen Bewertung (Bsp: damals Bauland, heute Straße)?

Da wir die meisten tatsächlichen Anschaffungskosten ermitteln konnten, spielte es keine Rolle welche Nutzungsart das Flurstück hatte. Die Grundstücke, die schon ewig im Besitz der Gemeinde sind, wurden nach der heutigen Nutzungsart bewertet.

3. Erfahrungswerte bei der Bewertung des Aufwuchses

Wie haben Sie den Aufwuchs (z.B. von Grünanlagen) bewertet (ausgenommen Waldaufwuchs), wenn keine AHK vorlagen?

Wir besitzen zwar Grünflächen mit darauf befindlichem Aufwuchs (Wiese, Bäume, Sträucher) aber wir haben diesen nicht bewertet. Ein Strauch kostet ca. 20 €, ein Baum ca. 100 €. Aufgrund dieser geringen Beträge hat sich eine Bewertung des Aufwuchses nicht gelohnt bzw. sahen wir eine Bewertung

als unverhältnismäßigen Aufwand an. Die GPA hat dies allerdings beanstandet und fordert eine Bewertung des Aufwuchses.

4. **Erfahrungswerte bei der Bewertung der Einbauten**

Was haben Sie als Erfahrungswert bei Einbauten (z.B. Wegen, Palisaden, Beleuchtungen) angesetzt?

Siehe Frage 3.

5. **Erfahrungswerte bei der Bewertung der Ausstattung**

Wie haben Sie die Ausstattung (z.B. Spielgeräte, Bänke, Papierkörbe) bei nicht vorliegenden AHK bewertet?

Ab 2000 waren die Spielgeräte in SAP in der Anlagenbuchhaltung mit den AHK vorhanden. In den vorhergehenden Jahren 1997 bis 2000 haben wir keine AHK ermittelt.

6. **Bilanzpolitik**

Haben Sie bei der Bewertung der Grundstücke aus bilanzpolitischen Gründen auf einen möglichst hohen oder niedrigen Wert geachtet, oder waren Sie einfach froh, dass die Flurstücke bewertet waren?

Wir haben immer möglichst niedrig bewertet. Einerseits entspricht dies dem Niederstwertprinzip und andererseits werden bei einem Verkauf der Grundstücke die Restbuchwerte abgedeckt. Es entsteht ein außerordentlicher Ertrag, der den Haushaltsausgleich erleichtert. Anders wäre dies bei einer hohen Bewertung. Zwar werden Grundstücke nicht abgeschrieben, aber bei einem Verkauf könnten eventuell die Restbuchwerte nicht abgedeckt werden und es entsteht ein außerordentlicher Verlust, der den Haushalt belastet.

7. **Sonstige Anmerkungen und/oder Problemfälle**

Für uns war es nie Thema die Vermögensbewertung durch eine externe Firma durchführen zu lassen. Für diese müsste man genauso die Unterlagen herausuchen, als ob man die Bewertung selbst vornimmt. Außerdem lernen die eigenen Mitarbeiter die Stadt und deren Vermögen viel besser kennen. Für viel wichtiger als die Bewertung an sich, halte ich die Verwertung der Informationen. Also haben wir –nachdem wir uns durch die Grundstücksbewertung einen Überblick verschaffen konnten – z.B. versucht einen maximalen Ertrag zu erzielen, indem wir überprüft haben, ob auch wirklich alle dafür in Frage kommenden Grundstücke vermietet, verpachtet oder evtl. zu tauschen sind.

Anlage 8: Interview mit Herrn Dewald, Stadt Rauenberg

Gemeinde/Stadt:	Stadt Rauenberg (Rhein-Neckar-Kreis)
Interviewpartner:	Herr Dewald
Datum:	09.12.2009, 14.00 Uhr
Einwohner:	7.823 ¹
Gemeindegröße in ha:	1.112 ²

1. Allgemeine Fragen

1.1. Zu welchem Stichtag wird/wurde die Eröffnungsbilanz aufgestellt?

Wir haben als erste Pilotgemeinde zum 01.01.2006 auf die Doppik umgestellt.

1.2. Welcher Stand des „Leitfadens zur Bilanzierung“ lag bei der Grundstücksbewertung vor?

Zu diesem Zeitpunkt gab es noch keinerlei Empfehlungen, sondern nur eine Entwurfsfassung der GemHVO. Der Bilanzierungsleitfaden ist erst im Nachhinein entstanden. Deshalb haben wir uns mit der GPA und dem Innenministerium abgesprochen.

1.3 In welcher Form sind/waren Ihre Grundstücksdaten vor der Bewertung vorhanden (z.B. Liegenschaftssoftware, Geoinformationssysteme, Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB-Daten)...)?

Wir hatten Glück, dass anhand unserer badischen Vollvermögensrechnung schon fast unser gesamtes Vermögen bewertet war.

1.4 Wie viele Grundstücke mussten insgesamt bewertet werden?

Wir mussten eher wenige Grundstücke bewerten (ca. 500-600).

2 Erfahrungswerte bei der Bewertung des Grund und Bodens

2.1 Bebaute Grundstücke

2.1.1 Haben Sie Grundstücke mit Erfahrungswerten bewerten müssen oder lagen überall AHK vor?

(Anmerkung der Verfasserin: Frage entfällt)

¹ Stand: 31.12.2008, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, „Gemeindegebiet, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte seit 1997 (jährlich)“ Fortschreibungen (31.12.), abrufbar unter: <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/home.asp?H=BevoelkGebiet&U=01&T=01515023&E=GA>.

² Ebenda.

2.1.2 Was wurde als Erfahrungswert herangezogen (z.B. Preise vergleichbarer Grundstücke, Bodenrichtwert...)?

(Anmerkung der Verfasserin: Frage entfällt)

2.2 Unbebaute Grundstücke

2.2.1 Haben Sie Grundstücke mit Erfahrungswerten bewerten müssen oder lagen überall AHK vor?

Hier lagen nicht alle Kaufpreise vor.

2.2.2 Was wurde als Erfahrungswert angesetzt (z.B. landwirtschaftlicher Bodenrichtwert...)?

Aus den letzten Jahren wurden die Kaufpreise ermittelt, aber für diejenigen Grundstücken, bei denen die Anschaffungskosten nicht mehr nachvollzogen werden konnten, haben wir 3 € pro m² angesetzt und damit z.B. Ackerland, Grünland, Weinberge usw. bewertet.

Die GPA hat diese Vorgehensweise in der Hinsicht beanstandet, dass diejenigen Grundstücke, die schon immer im Besitz der Gemeinde waren und keine Anschaffungskosten haben, mit einem Erinnerungswert von 1 € in die Bilanz aufgenommen werden sollen. Bei einem möglichen Verkauf würde dann die Liquidität zunehmen und man hätte einen außerordentlichen Ertrag.

(siehe auch Punkt 2.2.6)

2.2.3 Haben Sie eine Untergliederung beim landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte vorgenommen (z.B. in Gewanne, Teilorte...)?

Nein, wir haben immer 3 € pro m² angesetzt.

2.2.4 In der nun beschlossenen GemHVO ist im § 62 Abs. 4 von örtlichen Durchschnittswerten die Rede. Wurde diese Möglichkeit in Anspruch genommen?

Keine Angaben.

2.2.5 Haben Sie auch Flurstücke, die im Innenbereich liegen, mit dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte bewertet (z.B. Grünanlagen)?

Wir haben einen höheren Wert angesetzt, gerade weil diese Flurstücke im Innenbereich liegen. Auch für Spielplätze wurde ein höherer Wert angesetzt.

2.2.6 Wie haben Sie Bauplätze, die aus einer Baulandumlegung heraus entstanden sind, bewertet (z.B. Ackerwert, heutiger Wert, Sonderposten...)?

Wir haben nicht darauf geachtet, ob Grundstücke aus einer Baulandumlegung heraus entstanden sind oder nicht. Deshalb haben wir Bauplätze zum Bodenrichtwert für Bauland bewertet.

Nach dem Bilanzierungsleitfaden müsste man auf der Passivseite eigentlich einen Sonderposten ansetzen. Dieser wird aber erst beim Verkauf aufgelöst. Erfolgt kein Verkauf bleibt dieser Sonderposten immer in der Bilanz stehen. Dieser Sonderposten ist in Rauenberg noch nicht gebildet worden. Die gesamte Thematik muss noch mit der GPA abgeklärt werden.

Auch hier geht es um dieselbe Thematik wie bei Punkt 2.2.2. Denn auch für die Bauplätze gibt es keine Anschaffungskosten. Die GPA sagt deshalb, dass sie beispielsweise mit 1 € zu bewerten sind.

Oder ein anderes Beispiel:

Bei uns kommt es häufiger vor, dass uns Bürger ihre Weinberge schenken, weil sie die Weinstöcke nicht mehr bewirtschaften können oder aus anderen Gründen. Da auch hier keine Anschaffungskosten vorliegen ist ebenfalls unklar, wie diese Grundstücke bewertet werden sollen.

Oder auch beim Beispiel der Baulandumlegung: Zwar kann man zu Ackerlandwerten bewerten, aber wie geht man vor, wenn die Gemeinde vor der Umlegung keine Ackerflächen hatte, danach aber Grundstücke bekommt. Oder wenn die Gemeinde zwar Ackerflächen hatte, diese aber schon immer im Besitz der Gemeinde waren und deshalb auch keine Anschaffungskosten vorliegen. Laut GPA soll man diese Grundstücke mit 1 € bewerten.

Zwischenfrage der Verfasserin:

Warum soll man in diesem Fall die Grundstücke nicht mit dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert bewerten, wie es im Gesetz beschrieben ist?

Die Empfehlung diese Fälle mit einem Erinnerungswert von 1 € zu bewerten, war nur eine mündliche Aussage der GPA. Die ganze Problematik muss mit der GPA noch abgestimmt werden.

2.3. Haben Sie bei der Bewertung überprüft, ob das Flurstück zum Zeitpunkt des Anschaffungsjahres eine andere Nutzungsart hatte als zum Zeitpunkt der heutigen Bewertung (Bsp: damals Bauland, heute Straße)?

Hier trifft der Fall der Baulandumlegung zu, z.B. dass Ackerflächen schon immer im Besitz der Gemeinde sind und Bauplätze daraus geworden sind. Wir haben aber grundsätzlich nur auf die tatsächliche Nutzung von heute geachtet.

3. **Erfahrungswerte bei der Bewertung des Aufwuchses**

Wie haben Sie den Aufwuchs (z.B. von Grünanlagen) bewertet (ausgenommen Waldaufwuchs), wenn keine AHK vorlagen?

Beim Aufwuchs haben wir nur den Waldaufwuchs bewertet und bei den Grünanlagen nichts. In Rauenberg gibt es zwar keine Parkanlagen, aber wir haben durchaus auch Bäume. Im Gegensatz zu den Bäumen im Wald handelt es sich dabei um keinen Wirtschaftsaufwuchs. Deshalb haben wir keine Bewertung vorgenommen. Die GPA hat dies auch nicht beanstandet.

4. **Erfahrungswerte bei der Bewertung der Einbauten**

Was haben Sie als Erfahrungswert bei Einbauten (z.B. Wegen, Palisaden, Beleuchtungen) angesetzt?

Hier mussten wir nichts bewerten.

5. **Erfahrungswerte bei der Bewertung der Ausstattung**

Wie haben Sie die Ausstattung (z.B. Spielgeräte, Bänke, Papierkörbe) bei nicht vorliegenden AHK bewertet?

Hier haben wir alle Anschaffungskosten vorgefunden. Eine Inventur vor Ort haben wir generell keine gemacht.

6. **Bilanzpolitik**

Haben Sie bei der Bewertung der Grundstücke aus bilanzpolitischen Gründen auf einen möglichst hohen oder niedrigen Wert geachtet, oder waren Sie einfach froh, dass die Flurstücke bewertet waren?

Da wir die erste Stadt waren, die auf die neue Doppik umgestellt hat, hatte man damals bei der Bewertung noch nicht den Weitblick, was hohe oder niedrige Werte für Auswirkungen haben. Deshalb haben bilanzpolitische Erwägungen bei unserer Bewertung keine Rolle gespielt.

7. **Sonstige Anmerkungen und/oder Problemfälle**

Insgesamt muss man sagen, dass es noch einigen Klärungsbedarf bei den Vermögensansätzen gibt. Ein Problem für uns ist auch, dass wir bei den Prüfungen an den heutigen Grundlagen und Empfehlungen gemessen werden, obwohl zum Zeitpunkt unserer Bewertung nur ein Referentenentwurf zur Verfügung stand. Weil wir die erste Kommune sind die auf die Doppik umgestellt hat, werden wir auch doppelt so streng geprüft. Denn werden bei uns Ausnahmen gemacht, berufen sich auch andere Kommunen darauf.

Es ist immer ein Unterschied zwischen Theorie und Praxis. Der Kämmerer in einer kleinen Gemeinde hat große Schwierigkeiten, den Arbeitsaufwand der Vermögensbewertung überhaupt zu bewältigen und es kümmert ihn deshalb weniger, bei welcher Position der Vermögensgegenstand in der Bilanz steht und ob z.B. ein Sonderposten gebildet werden soll oder nicht. Die Bewertung muss einfach immer praktikabel und machbar sein.

Anlage 9: Interview mit Herrn Bauer, Gemeinde Remshalden

Gemeinde/Stadt:	Gemeinde Remshalden (Rems-Murr-Kreis)
Interviewpartner:	Herr Bauer
Datum:	19.11.2009, 15.00 Uhr (Telefonat)
Einwohner:	13.461 ¹
Gemeindegröße in ha:	1.515 ²

1. Allgemeine Fragen

1.1. Zu welchem Stichtag wird/wurde die Eröffnungsbilanz aufgestellt?

Die Umstellung wird voraussichtlich zum 01.01.2012 erfolgen, somit sind wir gerade bei der Vermögensbewertung.

1.2. Welcher Stand des „Leitfadens zur Bilanzierung“ lag bei der Grundstücksbewertung vor?

Leitfaden zur Bilanzierung

1.3 In welcher Form sind/waren Ihre Grundstücksdaten vor der Bewertung vorhanden (z.B. Liegenschaftssoftware, Geoinformationssysteme, Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB-Daten)...)?

Das Geoinformationssystem „Ingrada Web“ und das Programm „Ankom II“ lagen vor.

1.4 Wie viele Grundstücke mussten insgesamt bewertet werden?

2815 Grundstücke

2. Erfahrungswerte bei der Bewertung des Grund und Bodens

2.1 Bebaute Grundstücke

2.1.1 Haben Sie Grundstücke mit Erfahrungswerten bewerten müssen oder lagen überall AHK vor?

Es müssen Grundstücke mit Erfahrungswerte bewertet werden.

¹ Stand: 31.12.2008, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, „Gemeindegebiet, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte seit 1997 (jährlich)“ Fortschreibungen (31.12.), abrufbar unter: <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/home.asp?H=BevoelkGebiet&U=01&T=01515023&E=GA>.

² Ebenda.

- 2.1.2 Was wurde als Erfahrungswert herangezogen (z.B. Preise vergleichbarer Grundstücke, Bodenrichtwert...)?**
 In Remshalden liegt der Bodenrichtwert erst ab Mitte der 1980er Jahre vor. Deshalb wurden die Bodenrichtwerte der Nachbarstadt Schorndorf bei der Bewertung herangezogen, denn dort liegen die Bodenrichtwerte bis 1974 vor. Die Werte aus Schorndorf sind realistischer als die Werte einer möglichen Rückindizierung anhand der Kaufpreissammlungen des Statistischen Landesamtes, denn dort sind alle landesweiten Werte beinhaltet. Gab es keinerlei vorhandene Bodenwerte – auch nicht in Schorndorf - wurden auch Werte für die verschiedenen Nutzungen rückindiziert.

2.2 Unbebaute Grundstücke

- 2.2.1 Haben Sie Grundstücke mit Erfahrungswerten bewerten müssen oder lagen überall AHK vor?**
 Auch hier müssen wir Erfahrungswerte ansetzen.
- 2.2.2 Was wurde als Erfahrungswert angesetzt (z.B. landwirtschaftlicher Bodenrichtwert...)?**
 Die Bewertung entspricht der Bewertung der bebauten Grundstücke.
- 2.2.3 Haben Sie eine Untergliederung beim landwirtschaftlichen Bodenrichtwert vorgenommen (z.B. in Gewanne, Teilorte)?**
 Ja, nach Ortsteilen.
- 2.2.4 In der nun beschlossenen GemHVO ist im § 62 Abs. 4 von örtlichen Durchschnittswerten die Rede. Wurde diese Möglichkeit in Anspruch genommen?**
 Diese Möglichkeit gab es zum Zeitpunkt der Bewertung noch nicht. Wir haben die Bodenrichtwerte immer auf das Anschaffungsjahr bezogen.
- 2.2.5 Haben Sie auch Flurstücke, die im Innenbereich liegen, mit dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert bewertet (z.B. Grünanlagen)?**
 Ja, Grünanlagen, Spielplätze und Straßenflächen wurden mit dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert bewertet. Diese Flächen liegen zwar innerorts, haben aber an sich keinen Nutzen. Ein Spielplatz wird immer ein Spielplatz und in Gemeindeeigentum bleiben. Deshalb haben wir mit dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert bewertet.

2.2.6 Wie haben Sie Bauplätze, die aus einer Baulandumlegung heraus entstanden sind, bewertet (z.B. Ackerwert, heutiger Wert, Sonderposten...)?

Wir setzen den heutigen Wert von Nachbargrundstücken an. Die Passivseite ist noch nicht bewertet.

2.3. Haben Sie bei der Bewertung überprüft, ob das Flurstück zum Zeitpunkt des Anschaffungsjahres eine andere Nutzungsart hatte als zum Zeitpunkt der heutigen Bewertung (Bsp: damals Bauland, heute Straße)?

Im Programm ist nur die jetzige Nutzung hinterlegt und nach dieser wird auch bewertet. Auf die Nutzung im Anschaffungsjahr haben wir nicht geachtet, weil dies einen unverhältnismäßigen Aufwand darstellen würde.

3. Erfahrungswerte bei der Bewertung des Aufwuchses

Wie haben Sie den Aufwuchs (z.B. von Grünanlagen) bewertet (ausgenommen Waldaufwuchs), wenn keine AHK vorlagen?

Die Vorgehensweise ist noch offen, da die Bewertung noch aussteht. Aber vermutlich wird der Wiederbeschaffungswert von heute auf den Herstellungszeitpunkt rückindiziert.

4. Erfahrungswerte bei der Bewertung der Einbauten

Was haben Sie als Erfahrungswert bei Einbauten (z.B. Wegen, Palisaden, Beleuchtungen) angesetzt?

Gleiche Vorgehensweise wie bei dem Aufwuchs.

5. Erfahrungswerte bei der Bewertung der Ausstattung

Wie haben Sie die Ausstattung (z.B. Spielgeräte, Bänke, Papierkörbe) bei nicht vorliegenden AHK bewertet?

Seit 2005 sind alle beweglichen Gegenstände in der Anlagenbuchhaltung erfasst und somit bewertet. Alle anderen Gegenstände, die vorher angeschafft wurden, wären 2012 sowieso abgeschrieben und deshalb werden diese nicht berücksichtigt.

6. Bilanzpolitik

Haben Sie bei der Bewertung der Grundstücke aus bilanzpolitischen Gründen auf einen möglichst hohen oder niedrigen Wert geachtet, oder waren Sie einfach froh, dass die Flurstücke bewertet waren?

Bei den Grundstücken haben wir keine bilanzpolitischen Aspekte beachtet, da diese nicht abgeschrieben werden.

7. **Sonstige Anmerkungen und/oder Problemfälle**
Keine Angaben.

Anlage 10: Interview mit Frau Janz und Herrn Niethammer, Stadt Süßen

Gemeinde/Stadt:	Stadt Süßen (Landkreis Göppingen)
Interviewpartner:	Frau Janz und Herr Niethammer
Datum:	18.11.2009, 15.00 Uhr
Einwohner:	10.057 ¹
Gemeindegröße in ha:	1.278 ²

1. Allgemeine Fragen

1.1. Zu welchem Stichtag wird/wurde die Eröffnungsbilanz aufgestellt?

Die Eröffnungsbilanz wird zum 01.01.2012 aufgestellt. Die Vermögensbewertung ist jedoch bereits abgeschlossen.

1.2. Welcher Stand des „Leitfadens zur Bilanzierung“ lag bei der Grundstücksbewertung vor?

Keine Angaben.

1.3 In welcher Form sind/waren Ihre Grundstücksdaten vor der Bewertung vorhanden (z.B. Liegenschaftssoftware, Geoinformationssysteme, Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB-Daten...)?

Das Liegenschaftsprogramm LiKa ist in Süßen vorhanden.

1.4 Wie viele Grundstücke mussten insgesamt bewertet werden?

ca. 900

2 Erfahrungswerte bei der Bewertung des Grund und Bodens

2.1 Bebaute Grundstücke

2.1.1 Haben Sie Grundstücke mit Erfahrungswerten bewerten müssen oder lagen überall AHK vor?

Man musste Erfahrungswerte anwenden. Dies war allerdings nicht bei vielen Grundstücken der Fall, da die meisten Flurstücke mit AHK im Liegenschaftsprogramm erfasst waren.

¹ Stand: 31.12.2008, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, „Gemeindegebiet, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte seit 1997 (jährlich)“ Fortschreibungen (31.12.), abrufbar unter: <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/home.asp?H=BevoelkGebiet&U=01&T=01515023&E=GA>.

² Ebenda.

- 2.1.2 Was wurde als Erfahrungswert herangezogen (z.B. Preise vergleichbarer Grundstücke, Bodenrichtwert...)?**
 Statt den Bodenrichtwert anzuwenden wurde jeder Fall einzeln bewertet. Zur Wertermittlung wurden vor allem aus dem Anschaffungsjahr stammende Preise von vergleichbaren Nachbargrundstücken herangezogen.

2.2 Unbebaute Grundstücke

- 2.2.1 Haben Sie Grundstücke mit Erfahrungswerten bewerten müssen oder lagen überall AHK vor?**
 Man musste Erfahrungswerte ansetzen.
- 2.2.2 Was wurde als Erfahrungswert angesetzt (z.B. landwirtschaftlicher Bodenrichtwert...)?**
 Der Bodenrichtwert wurde nicht angewandt, sondern mit Hilfe des Kämmerers wurden für jeden Einzelfall Werte festgelegt, v.a. durch den Vergleich mit Nachbargrundstücken.
 Ansonsten wurden pauschal 9,50 DM (5 €/m²) angesetzt und nicht rückindiziert.
 Bewertet wurde mit Vergleichspreisen von damals, wobei die Preise relativ konstant geblieben sind. Aufgrund der Lage als Verkehrsachse im Filstal sind die Preise für Ackerland relativ hoch. Für ein Wiesengrundstück werden ca. 7-8 DM/m², für Äcker 12 DM/m² bezahlt. Die durchschnittlichen Landeswerte des statistischen Landesamtes kann man deshalb in Süßen nicht heranziehen.
- 2.2.3 Haben Sie eine Untergliederung beim landwirtschaftlichen Bodenrichtwert vorgenommen (z.B. in Gewanne, Teilorte...)?**
 Ja, unterschiedliche Preise je nach Gewinn. Dieser heutige Preis wurde nicht rückindiziert.
- 2.2.4 In der nun beschlossenen GemHVO ist im § 62 Abs. 4 von örtlichen Durchschnittswerten die Rede. Wurde diese Möglichkeit in Anspruch genommen?**
 Es wurden Vergleichspreise gebildet.
- 2.2.5 Haben Sie auch Flurstücke, die im Innenbereich liegen, mit dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert bewertet (z.B. Grünanlagen)?**
 Es wurde der Wert für den Grund und Boden des Infrastrukturvermögens angesetzt. Diese Grundstücke werden auch zu den Preisen des Infrastrukturvermögens gekauft. Der Wert ist höher als der Ackerlandwert und ist von 10 DM, 20 DM, 35 DM auf 35 €/m² gestiegen.

2.2.6 Wie haben Sie Bauplätze, die aus einer Baulandumlegung heraus entstanden sind, bewertet (z.B. Ackerwert, heutiger Wert, Sonderposten...)?

Am Anfang haben wir den Verkaufswert der Bauplätze angesetzt, dies wurde aber als falsch angesehen. Deshalb sind nun die AHK angesetzt worden, d.h., die Ackerwerte zzgl. Erschließungskosten (Vermessungs-, Notarkosten). Daraus ergibt sich natürlich ein sehr niedriger Wert in der Bilanz.

2.3. Haben Sie bei der Bewertung überprüft, ob das Flurstück zum Zeitpunkt des Anschaffungsjahres eine andere Nutzungsart hatte als zum Zeitpunkt der heutigen Bewertung (Bsp: damals Bauland, heute Straße)?

Die Flurstücke wurden nach ihrer Nutzungsart zum Anschaffungszeitpunkt bewertet.

3. Erfahrungswerte bei der Bewertung des Aufwuchses

Wie haben Sie den Aufwuchs (z.B. von Grünanlagen) bewertet (ausgenommen Waldaufwuchs), wenn keine AHK vorlagen?

Bei dem Aufwuchs wurde nur der Waldaufwuchs bewertet. Ansonsten wurde der Aufwuchs (z.B. bei Spielplätzen) nicht berücksichtigt, da die Bewertung einen zu großen Aufwand dargestellt hätte.

4. Erfahrungswerte bei der Bewertung der Einbauten

Was haben Sie als Erfahrungswert bei Einbauten (z.B. Wegen, Palisaden, Beleuchtungen) angesetzt?

Bei der Schule wurden die Wege erfasst, da erst vor wenigen Jahren ein Fahrradabstellplatz angelegt wurde und deshalb alle AHK vorlagen. Ansonsten wurden (z.B. in Parks) keine Wege extra inventarisiert, vermessen oder erfasst.

5. Erfahrungswerte bei der Bewertung der Ausstattung

Wie haben Sie die Ausstattung (z.B. Spielgeräte, Bänke, Papierkörbe) bei nicht vorliegenden AHK bewertet?

Es wurde keine Inventur auf den Spielplätzen durchgeführt, sondern wir erfassten aus den Sachbüchern der letzten 20 Jahre die Rechnungen bezüglich der Ausstattung. Dabei wurden die Positionen „Spielgeräte, Zäune, Bänke, Papierkörbe“ extra erfasst und aufgelistet. Eine weitere Untergliederung beim Posten „Spielgeräte“ wurde nicht vorgenommen. Auf den Gesamtbetrag wird beschrieben (nach der „Afa-Tabelle für BW“ und durch Gespräche mit dem zuständigen Personal, z.B. Bauhofmitarbeiter).

Wenn z.B eine neue Rutsche beschafft werden müsste, würde diese in der Regel nur als Unterhaltungsmaßnahme gebucht und es entsteht somit kein zusätzliches Anlagekonto. Wir gehen von einer Nutzungsdauer von 10-15 Jahren aus. Nach der abgeschriebenen Zeit bleibt die Position „Spielgeräte“ mit einem Erinnerungswert in Höhe von 0 € in der Bilanz stehen und produziert keine Abschreibungen. Erst wenn eine vollkommen neue Gestaltung des Spielplatzes vorgenommen wird, werden die Kosten hierfür aktiviert.

6. **Bilanzpolitik**

Haben Sie bei der Bewertung der Grundstücke aus bilanzpolitischen Gründen auf einen möglichst hohen oder niedrigen Wert geachtet, oder waren Sie einfach froh, dass die Flurstücke bewertet waren?

Wir haben möglichst realistisch bewertet. Im Hinterkopf hat man natürlich den Gedanken, dass Grundstücke nicht abgeschrieben werden und man deshalb eher einen höheren Wert ansetzen sollte. Dadurch würde das Eigenkapital erhöht und man hätte mehr Verfügungsmasse, um Defizite auszugleichen. Abschreibungen sollten natürlich möglichst niedrig sein. Diese Gedanken haben uns bei der Bewertung aber nicht geleitet.

7. **Sonstige Anmerkungen und/oder Problemfälle**

Keine Angaben.

Anlage 11: Interview mit Frau Schubert, Stadt Tettngang

Gemeinde/Stadt:	Stadt Tettngang (Bodenseekreis)
Interviewpartner:	Frau Schubert
Datum:	25.11.2009, 10.00 Uhr
Einwohner:	18.540 ¹
Gemeindegröße in ha:	7.122 ²

1. Allgemeine Fragen

1.1. Zu welchem Stichtag wird/wurde die Eröffnungsbilanz aufgestellt?

01.01.2007

Aber die Eröffnungsbilanz wurde erst nach diesem Datum komplett aufgestellt. Mittlerweile sind die Eröffnungs- und die Schlussbilanz von der GPA geprüft und bis auf eine paar kleine Beanstandungen auch abgenommen.

1.2. Welcher Stand des „Leitfadens zur Bilanzierung“ lag bei der Grundstücksbewertung vor?

Als wir mit der Bewertung angefangen haben, gab es noch keinen Bilanzierungsleitfaden. Deshalb haben wir manche Punkte anders bewertet, als sie jetzt im Bilanzierungsleitfaden stehen.

1.3 In welcher Form sind/waren Ihre Grundstücksdaten vor der Bewertung vorhanden (z.B. Liegenschaftssoftware, Geoinformationssysteme, Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB-Daten)..)?

Vor der Bewertung gab es für das Sachanlagevermögen eigentlich, mit Ausnahme der kostenrechnenden Einrichtungen, keine Datenbasis. Wir haben die Grundstücke aus dem GIS und den ALB-Daten übernommen und diese haben wir mit den Angaben des Landesvermessungsamtes abgeglichen. Einmal im Jahr 2006 und im Jahr 2007. Diejenigen Flurstücke, die nicht übereinstimmten oder nicht aufgelistet waren, haben wir im Grundbuchamt abgeglichen.

Zur Ersterfassung wurde auch die Software „Ankom2“ eingeführt.

Als ersten Schritt haben wir die un bebauten Grundstücke bewertet, als nächsten Schritt die Gebäude und gleichzeitig den Grund und Boden.

1.4 Wie viele Grundstücke mussten insgesamt bewertet werden?

Keine Angaben.

¹ Stand: 31.12.2008, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, „Gemeindegebiet, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte seit 1997 (jährlich)“ Fortschreibungen (31.12.), abrufbar unter: <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/home.asp?H=BevoelkGebiet&U=01&T=01515023&E=GA>.

² Ebenda.

2 Erfahrungswerte bei der Bewertung des Grund und Bodens

2.1 Bebaute Grundstücke

2.1.1 Haben Sie Grundstücke mit Erfahrungswerten bewerten müssen oder lagen überall AHK vor?

Aus den Kaufverträgen haben wir die Anschaffungskosten für die bebauten Grundstücke herausgesucht. Dabei haben wir bei den Gebäuden bis ins Jahr 1974 Kaufpreise ermittelt. Bei dem Grund und Boden haben wir auch noch weiter zurückliegend als 1974 die Daten ermittelt. Aber wie schon gesagt, mussten wir auch Grundstücke mit Erfahrungswerten bewerten.

2.1.2 Was wurde als Erfahrungswert herangezogen (z.B. Preise vergleichbarer Grundstücke, Bodenrichtwert...)?

Die Grundstücke bzw. Gebäude, für die es keine Anschaffungskosten gibt, sind überwiegend Grundstücke, die schon seit „Ewigkeiten“ im Besitz der Gemeinde sind, z.B. alte Schulen oder das Rathaus, welches im alten Schloss untergebracht ist und unter Denkmalschutz steht. Alle Rathäuser sind durch die Eingemeindung zu Tettngang gekommen und deshalb gibt es hierzu auch keine Unterlagen. Das Gebäude wurde deshalb mit den Versicherungswerten bewertet und für den Grund und Boden hat der Hauptamtsleiter einen Wert von innerstädtisch 15 €/m² festgelegt. Dieser Wert stammt aus Kaufpreisen für diese Grundstücksart aus dem Jahr 1974.

2.2 Unbebaute Grundstücke

2.2.1 Haben Sie Grundstücke mit Erfahrungswerten bewerten müssen oder lagen überall AHK vor?

Bei den meisten gemeindeeigenen unbebauten Grundstücke handelt es sich um Hopfengärten und Obstanlagen, die wir vorwiegend als Tauschflächen für Bauland besitzen. Wenn für die unbebauten Grundstücke keine Kaufpreise gefunden werden konnten, wurden Erfahrungswerte angesetzt.

2.2.2 Was wurde als Erfahrungswert angesetzt (z.B. landwirtschaftlicher Bodenrichtwert...)?

Der Hauptamtsleiter hat heutige Durchschnittswerte pro m² für die unterschiedlichen Nutzungsarten festgelegt, z.B. für Grünland/Acker 2,50 € oder Hopfengärten 4 €. Diese Durchschnittswerte haben wir nicht rückindiziert, da sich die Werte über die letzten 20 Jahre sowieso nicht stark verändert haben. Der Wert für die Hopfengärten und Obstanlagen ändert sich ständig. Die berechneten Durchschnittswerte ergeben sich aus den Preisen, die über die letzten Jahre hinweg gezahlt wurden.

2.2.3 Haben Sie eine Untergliederung beim landwirtschaftlichen Bodenrichtwert vorgenommen (z.B. in Gewanne, Teilorte...)?
Wir haben bei der Bewertung nur nach den unterschiedlichen Gemarkungen unterschieden.

2.2.4 In der nun beschlossenen GemHVO ist im § 62 Abs. 4 von örtlichen Durchschnittswerten die Rede. Wurde diese Möglichkeit in Anspruch genommen?
Keine Angaben.

2.2.5 Haben Sie auch Flurstücke, die im Innenbereich liegen, mit dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert bewertet (z.B. Grünanlagen)?
Es wurden 5 € pro m² angesetzt.

2.2.6 Wie haben Sie Bauplätze, die aus einer Baulandumlegung heraus entstanden sind, bewertet (z.B. Ackerwert, heutiger Wert, Sonderposten...)?
Wir haben Anschaffungs- und Herstellungskosten zzgl. Erschließungskosten angesetzt. Da man hier in Tettngang aufgrund der Lage am Bodensee teilweise 40 – 50 € pro m² für Ackerland zahlt, ist deshalb keine große Wertsteigerung vorhanden. Teilweise werden Gewerbegrundstücke 1:1 in Bezug auf die AHK wieder verkauft.

2.3. Haben Sie bei der Bewertung überprüft, ob das Flurstück zum Zeitpunkt des Anschaffungsjahres eine andere Nutzungsart hatte als zum Zeitpunkt der heutigen Bewertung (Bsp: damals Bauland, heute Straße)?
Wir haben nur auf die heutige Nutzung geachtet, da meistens sowieso keine starken Veränderungen stattgefunden haben.

3. Erfahrungswerte bei der Bewertung des Aufwuchses

Wie haben Sie den Aufwuchs (z.B. von Grünanlagen) bewertet (ausgenommen Waldaufwuchs), wenn keine AHK vorlagen?

Den Aufwuchs haben wir überhaupt nicht bewertet. Der einzige Park in Tettngang gehört zum Schloss und damit dem Land. Ansonsten gibt es nur Wiesen, diese haben wir nicht bewertet.

4. Erfahrungswerte bei der Bewertung der Einbauten

Was haben Sie als Erfahrungswert bei Einbauten (z.B. Wegen, Palisaden, Beleuchtungen) angesetzt?

In diesem Bereich mussten wir nichts bewerten.

5. **Erfahrungswerte bei der Bewertung der Ausstattung**

Wie haben Sie die Ausstattung (z.B. Spielgeräte, Bänke, Papierkörbe) bei nicht vorliegenden AHK bewertet?

Glücklicherweise hatten wir alle AHK der letzten sechs Jahre vorliegen. Alle älteren Gegenstände wären sowieso abgeschrieben gewesen und deshalb wurden ältere Vermögensgegenstände nicht ermittelt.

6. **Bilanzpolitik**

Haben Sie bei der Bewertung der Grundstücke aus bilanzpolitischen Gründen auf einen möglichst hohen oder niedrigen Wert geachtet, oder waren Sie einfach froh, dass die Flurstücke bewertet waren?

Wir haben nicht höher oder niedriger bewertet, sondern realistisch.

7. **Sonstige Anmerkungen und/oder Problemfälle**

Ich fand die gesamte Bewertung insgesamt sehr interessant. Dabei lernt man die Stadt richtig kennen und weiß genau, was es alles gibt. Ich sehe keinen Grund, die Bewertung an externe Unternehmen zu vergeben, da man auch für diese die entsprechenden Daten herausuchen müsste.

Anlage 12: Interview mit Frau Scheidel, Stadt Weinstadt

Gemeinde/Stadt:	Stadt Weinstadt (Rems-Murr-Kreis)
Interviewpartner:	Frau Scheidel, Stadtkämmerei
Datum:	14.01.2010, 14.00 Uhr
Einwohner:	26.400 ¹
Gemeindegröße in ha:	3.171 ²

1. Allgemeine Fragen

1.1. Zu welchem Stichtag wird/wurde die Eröffnungsbilanz aufgestellt?

Es ist geplant die Eröffnungsbilanz zum 01.01.2012 aufzustellen. Die Bewertung des Grund und Bodens der insgesamt ca. 5000 Grundstücke ist aber bereits abgeschlossen.

1.2. Welcher Stand des „Leitfadens zur Bilanzierung“ lag bei der Grundstücksbewertung vor?

Leitfaden zur Bilanzierung nach den Grundlagen des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen (NKHR) in Baden-Württemberg vom 29.10.2007 und vom 19.05.2009.

1.3 In welcher Form sind/waren Ihre Grundstücksdaten vor der Bewertung vorhanden (z.B. Liegenschaftssoftware, Geoinformationssysteme, Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB-Daten)...)?

Wir haben zwar das Liegenschaftsprogramm „Kolibri“, dort sind aber nicht alle städtischen Flurstücke vollständig erfasst. Deshalb haben wir als Datenbasis die ALB-Daten genommen. Als GIS liegt „Autodesk-Topobase“ vor.

1.4 Wie viele Grundstücke mussten insgesamt bewertet werden?

ca. 5000

¹ Stand: 31.12.2008, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, „Gemeindegebiet, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte seit 1997 (jährlich)“ Fortschreibungen (31.12.), abrufbar unter: <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/home.asp?H=BevoelkGebiet&U=01&T=01515023&E=GA>.

² Ebenda.

2 Erfahrungswerte bei der Bewertung des Grund und Bodens

2.1 Bebaute Grundstücke

2.1.1 Haben Sie Grundstücke mit Erfahrungswerten bewerten müssen oder lagen überall AHK vor?

Dadurch, dass wir jede einzelne Grundstücksakte zur Hand genommen haben, konnten viele Anschaffungskosten ermittelt werden. Trotzdem blieben Grundstücke übrig, die mit einem Erfahrungswert bewertet werden mussten.

2.1.2 Was wurde als Erfahrungswert herangezogen (z.B. Preise vergleichbarer Grundstücke, Bodenrichtwert...)?

Die ersten, vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte lagen erst ab dem Jahr 1982 vor. Für die Eröffnungsbilanz werden aber die Bodenpreise zum 01.01.1974 benötigt. Deshalb mussten wir ermitteln, wie sich der Bodenpreis von 1974 bis 1982 entwickelt hat.

Dazu wurden Erfahrungswerte des Liegenschaftsamtes für Grundstückstransaktionen herangezogen. Für den Innenbereich (Wohnbebauung) wurde eine Steigerung von über 50% von 1974 bis 1982 vermutet. Diese Steigerung wird durch den S-Bahn-Anschluss und der allgemein hohen Preissteigerung im Immobilienbereich begründet. Im Außenbereich (landwirtschaftlich genutzte Flächen) ging man von einer geringen Veränderung von 10% gegenüber 1982 aus. Diese ersten Schätzungen wurden durch die Erfahrungswerte von Mitgliedern des Gutachterausschusses, der Auswertung von Kaufpreisen, der Bewertung einzelner Grundstücke und durch die durchschnittlichen Kaufwerte von Grundstücken in Baden-Württemberg (laut dem Statistischen Landesamtes) bestätigt.

Als endgültiges Ergebnis wurden folgende Abschläge festgelegt: Für die Wohnbebauung wird ein Abschlag von 66,6% gegenüber dem Bodenrichtwert des Jahres 1982 vorgenommen. Für die landwirtschaftlichen Grundstücke im Außenbereich beträgt dieser Abschlag 10% gegenüber 1982.

Wir haben uns hier in Weinstadt für den Abschlag des Gutachterausschusses entschieden und nicht für eine Rückindizierung, da mehrere Personen, die schon seit Jahrzehnten im Gutachterausschuss sind, uns dies plausibel dargelegt haben. Zudem wurde der Abschlag von langjährigen Mitarbeitern des Liegenschaftsamtes bestätigt.

Grundstücke mit öffentlichen Einrichtungen, die als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen sind, werden mit einem Wert von 25 € pro m² bewertet. Begründet wird dieser Wert damit, dass beim Grunderwerb solcher Flächen dieser Betrag gezahlt wird und wurde. Die hohe Abweichung der Werte zu den Baugrundstücken ist

gerechtfertigt, weil auch keine Wohn- oder Geschäftsbauten zulässig sind.

2.2 Unbebaute Grundstücke

2.2.1 **Haben Sie Grundstücke mit Erfahrungswerten bewerten müssen oder lagen überall AHK vor?**

Ja, auch hier mussten wir Erfahrungswerte ansetzen.

2.2.2 **Was wurde als Erfahrungswert angesetzt (z.B. landwirtschaftlicher Bodenrichtwert...)?**

(siehe Bewertung bebaute Grundstücke)

2.2.3 **Haben Sie eine Untergliederung beim landwirtschaftlichen Bodenrichtwert vorgenommen (z.B. in Gewanne, Teilorte...)?**

Für jeden Teilort wurden unterschiedliche Werte festgelegt.

2.2.4 **In der nun beschlossenen GemHVO ist im § 62 Abs. 4 von örtlichen Durchschnittswerten die Rede. Wurde diese Möglichkeit in Anspruch genommen?**

Ja.

2.2.5 **Haben Sie auch Flurstücke, die im Innenbereich liegen, mit dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert bewertet (z.B. Grünanlagen)?**

Grundstücke im Innenbereich mit der Nutzungsart „Grünanlage, Park, Spielplatz“ haben wir mit dem Wert für die Gemeinbedarfsflächen bewertet. Im Außenbereich wird der Wert der landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Grunde gelegt.

2.2.6 **Wie haben Sie Bauplätze, die aus einer Baulandumlegung heraus entstanden sind, bewertet (z.B. Ackerwert, heutiger Wert, Sonderposten...)?**

Als Anschaffungszeitpunkt haben wir das Bestandskraftdatum des Umlegungsplans festgesetzt, da wir davon ausgehen, dass zu diesem Zeitpunkt komplett neue Flurstücke entstanden sind. Bei der Bewertung wird der Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der Umlegung zu Grunde gelegt und nicht die historischen Anschaffungskosten der alten Flurstücke. Dies würde einen unverhältnismäßigen Aufwand darstellen. Wurden von der Stadt im Umlegungsgebiet bereits ähnliche Grundstücke verkauft, wird deren m²- Verkaufspreis zu Grunde gelegt.

Bekommt die Stadt durch die Umlegung Grundstücke geschenkt, dann muss auf der Passivseite ein Sonderposten angesetzt werden. Wir haben die Passivseite allerdings noch nicht bewertet.

Für unentgeltlich erhaltene Bauplätze werden wir Sonderposten auf der Passivseite bilden. Zu deren Bildung haben wir bereits einige

Ideen entwickelt. Wir möchten jedoch noch den entsprechenden Bilanzierungsleitfaden (Part Passivierung) abwarten

2.3. Haben Sie bei der Bewertung überprüft, ob das Flurstück zum Zeitpunkt des Anschaffungsjahres eine andere Nutzungsart hatte als zum Zeitpunkt der heutigen Bewertung (Bsp: damals Bauland, heute Straße)?

Nein, wir haben nur auf die heutige Nutzung geachtet. Allerdings haben wir Werte nicht angepasst. Haben wir z.B. damals eine Ackerfläche gekauft und hatten die tatsächlichen Anschaffungskosten, dann setzen wir diese auch an, auch wenn das Grundstück heute bebaut ist.

3. Erfahrungswerte bei der Bewertung des Aufwuchses

Wie haben Sie den Aufwuchs (z.B. von Grünanlagen) bewertet (ausgenommen Waldaufwuchs), wenn keine AHK vorlagen?

Der Aufwuchs wurde noch nicht bewertet.

4. Erfahrungswerte bei der Bewertung der Einbauten

Was haben Sie als Erfahrungswert bei Einbauten (z.B. Wegen, Palisaden, Beleuchtungen) angesetzt?

Ein- und Aufbauten wurden noch nicht bewertet.

5. Erfahrungswerte bei der Bewertung der Ausstattung

Wie haben Sie die Ausstattung (z.B. Spielgeräte, Bänke, Papierkörbe) bei nicht vorliegenden AHK bewertet?

Die Ausstattung wurde noch nicht bewertet.

6. Bilanzpolitik

Haben Sie bei der Bewertung der Grundstücke aus bilanzpolitischen Gründen auf einen möglichst hohen oder niedrigen Wert geachtet, oder waren Sie einfach froh, dass die Flurstücke bewertet waren?

Wir haben in erster Linie wirklichkeitstreu bewertet.

7. Sonstige Anmerkungen und/oder Problemfälle

Grundstücke, die schon immer der Gemeinde gehören, wurden mit dem Datum 01.01.1900 erfasst. Auf den Wert bzw. die Bewertung hat dies keinerlei Auswirkung, denn wir haben sie mit dem Bodenwert von 1974 bewertet. In Weinstadt liegen die Kaufverträge bis weit vor 1974 vor. Wenn wir nun ü-

berall als Anschaffungsjahr das Jahr 1974 festgelegt hätten, wäre es nicht eindeutig, ob das Grundstück wirklich aus dem Jahr 1974 stammt oder ob es schon länger im Besitz der Gemeinde ist. Deshalb haben wir uns dafür entschieden, diejenigen Grundstücke, die schon immer im Besitz der Gemeinde sind auf das Jahr 1900 als Anschaffungsjahr zu datieren.

Anlage 13: Interview mit Frau Werner, Stadt Winnenden

Gemeinde/Stadt:	Stadt Winnenden (Rems-Murr-Kreis)
Interviewpartner:	Sandra Werner, Projektleitung
Datum:	13.01.2010, 15.30 Uhr
Einwohner:	27.543 ¹
Gemeindegröße in ha:	2.805 ²

1. Allgemeine Fragen

1.1. Zu welchem Stichtag wird/wurde die Eröffnungsbilanz aufgestellt?

Die Eröffnungsbilanz soll zum 01.01.2012 aufgestellt werden. Die Bewertung des Grund und Bodens der bebauten und unbebauten Grundstücke ist zu 95 % erfolgt. Die städtischen Gebäude wurden zu 50 % bewertet.

1.2. Welcher Stand des „Leitfadens zur Bilanzierung“ lag bei der Grundstücksbewertung vor?

- Leitfaden zur Bilanzierung nach den Grundlagen des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen (NKHR) in Baden-Württemberg vom 29.10.2007 (Arbeitsfassung)
- Leitfaden zur Bilanzierung nach den Grundlagen des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens (NKHR) in Baden-Württemberg - Teil 1: Grundlagen und Bilanzierung von Aktiva, Stand 19.05.2009

1.3 In welcher Form sind/waren Ihre Grundstücksdaten vor der Bewertung vorhanden (z.B. Liegenschaftssoftware, Geoinformationssysteme, Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB-Daten)..)?

Der Bestand aller städtischen bebauten und unbebauten Grundstücke ist im Geoinformationssystem INGRADA gespeichert.

Im Liegenschaftsamt sind Karteikarten der städtischen bebauten und unbebauten Grundstücke und die dazugehörigen Grundstückskaufverträge ab dem Jahr 1979 vorhanden.

Für verschiedene bebaute und unbebaute Grundstücke lagen beim Gutachterausschuss Gutachten über den Wert des Grund und Bodens sowie der Gebäude vor.

¹ Stand: 31.12.2008, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, „Gemeindegebiet, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte seit 1997 (jährlich)“ Fortschreibungen (31.12.), abrufbar unter: <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/home.asp?H=BevoelkGebiet&U=01&T=01515023&E=GA>.

² Ebenda.

1.4. Wie viele Grundstücke mussten insgesamt bewertet werden?

Es mussten 1015 unbebaute Grundstücke und 387 bebaute Grundstücke bewertet werden.

2. Erfahrungswerte bei der Bewertung des Grund und Bodens

2.1. Bebaute Grundstücke

2.1.1 Haben Sie Grundstücke mit Erfahrungswerten bewerten müssen oder lagen überall AHK vor?

Im Liegenschaftsamt sind Karteikarten der städtischen bebauten Grundstücke und die dazugehörigen Grundstückskaufverträge ab dem Jahr 1979 vorhanden. Wenn ein Grundstückskaufvertrag und ein Kaufpreis vorhanden waren, wurden diese der Bewertung zugrunde gelegt.

War kein Grundstückskaufvertrag und somit kein Kaufpreis vorhanden, wurde der Grund und Boden mit einem Erfahrungswert (vgl. Punkt 2.1.2) bewertet. Die Bewertung des Gebäudes soll ebenfalls mit einem Erfahrungswert erfolgen.

2.1.2 Was wurde als Erfahrungswert herangezogen (z.B. Preise vergleichbarer Grundstücke, Bodenrichtwert...)?

Es wurden vom Gutachterausschuss Pauschalwerte ermittelt. Die Pauschalwerte basieren auf einer vom Gutachterausschuss über mehrere Jahre geführten Kaufpreissammlung und auf erstellten Gutachten. Bodenrichtwerte wurden erst in neuerer Zeit ermittelt und sind daher für eine Heranziehung ausgeschlossen. Der Gutachterausschuss hat für Grundstücke, für die kein Kaufpreis ermittelt werden konnte, folgende Werte für 1974 ermittelt bzw. festgelegt:

- Stadt Winnenden: 110 DM/m²
- Kerngebiet : 140 DM/m²
- Teilorte: 80 DM/m²

Somit wurden alle Grundstücke, für die keine Anschaffungskosten ermittelt werden konnten und die bereits vor dem Jahr 1974 im städtischen Besitz waren, mit diesen Werten bewertet.

Da es sich um die Festlegung von Pauschalwerten handelt, wurde keine Rückindizierung vorgenommen.

Für die Ermittlung der Erfahrungswerte für Gebäude soll das Verfahren des rückindizierten Gebäudeversicherungswertes (historischer) angewandt werden.

2.2. Unbebaute Grundstücke

2.2.1 Haben Sie Grundstücke mit Erfahrungswerten bewerten müssen oder lagen überall AHK vor?

Für die unbebauten Grundstücke liegen beim Liegenschaftsamt die Karteikarten und die dazugehörigen Grundstückskaufverträge ab dem Jahr 1979 vor. Von insgesamt 1015 unbebauten Grundstücken wurden 620 mit den tatsächlichen Anschaffungskosten laut Grundstückskaufvertrag bewertet. Für 395 Grundstücke lag kein Grundstückskaufvertrag und somit kein Kaufpreis vor. Um hier tatsächlichen Anschaffungskosten zu ermitteln, müssten die Kaufverträge im Grundbuchamt gesichtet werden. Es wurde entschieden, dass der anfallende Aufwand in keinem Verhältnis zum erzielten Ergebnis steht. Somit wurde ein Erfahrungswert (vgl. Punkt 2.2.2) angewandt.

2.2.2 Was wurde als Erfahrungswert angesetzt (z.B. landwirtschaftlicher Bodenrichtwert...)?

Der durchschnittliche Kaufwert für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg betrug im Jahre 1974 nur 1,23 € (Quelle: Statistisches Landesamt). Dieser Wert ist aber zu ungenau, da er alle Grundstücksarten wie z.B. Ackerland und Unland einbezieht und für das ganze Land einen Durchschnitt bildet. Es wurde entschieden, nicht auf diesen durchschnittlichen Kaufwert zurückzugreifen.

Stattdessen wurden Pauschalwerte pro Gemarkung und Art der landwirtschaftlichen Fläche ermittelt. Die Pauschalwerte basieren auf einer vom Gutachterausschuss über mehrere Jahre geführten Kaufpreissammlung. Bodenrichtwerte wurden erst in neuerer Zeit ermittelt und sind daher für eine Heranziehung ausgeschlossen. Der Gutachterausschuss hat für Grundstücke, für die kein Kaufpreis ermittelt werden konnte, folgende Werte für 1974 ermittelt bzw. festgelegt:

-Ackerland 3,00 €/m²
-Grünland 2,00 €/m²

Somit wurden alle Grundstücke, für die keine Anschaffungskosten ermittelt werden konnten und die bereits vor dem Jahr 1974 im städtischen Besitz waren, mit diesen Werten bewertet.

Da es sich um die Festlegung von Pauschalwerten handelt, wurde keine Rückindizierung vorgenommen.

2.2.3 Haben Sie eine Untergliederung beim landwirtschaftlichen Bodenrichtwert vorgenommen (z.B. in Gewanne, Teilorte...)?

Nein, wir haben keine Untergliederung vorgenommen.

2.2.4 In der nun beschlossenen GemHVO ist im § 62 Abs. 4 von örtlichen Durchschnittswerten die Rede. Wurde diese Möglichkeit in Anspruch genommen?

Diese Möglichkeit wurde bisher nicht in Betracht gezogen. Des Weiteren war es nicht nötig, örtliche Durchschnittswerte zu bilden, da in vielen Fällen die tatsächlichen Anschaffungskosten ermittelt werden konnten bzw. Pauschalwerte angesetzt wurden.

2.2.5 Haben Sie auch Flurstücke, die im Innenbereich liegen, mit dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert bewertet (z.B. Grünanlagen)?

Beim Gutachterausschuss gab es für die Grundstücksarten Gartenland und Grünanlagen keine Kauffälle, da diese zu den Acker- oder Grünflächen gerechnet wurden. In Absprache mit dem Gutachterausschuss wurde ein Wert von 3,00 €/m² für 1974 festgelegt.

2.2.6 Wie haben Sie Bauplätze, die aus einer Baulandumlegung heraus entstanden sind, bewertet (z.B Ackerwert, heutiger Wert, Sonderposten...)?

Es waren nur insgesamt 13 Grundstücke mit der Nutzungsart Bauplatz vorhanden. Die Nutzungsart Bauplatz lag bereits im Jahr 1974 vor. Die Grundstücke wurden deshalb mit dem Wert für die bebauten Grundstücke zum Stichtag 01.01.1974 bewertet. (siehe Frage 2.1.2)

2.3. Haben Sie bei der Bewertung überprüft, ob das Flurstück zum Zeitpunkt des Anschaffungsjahres eine andere Nutzungsart hatte als zum Zeitpunkt der heutigen Bewertung (Bsp: damals Bauland, heute Straße)?

Ja, diese Prüfung wurde bei der Bewertung vorgenommen.

3. Erfahrungswerte bei der Bewertung des Aufwuchses

Wie haben Sie den Aufwuchs (z.B. von Grünanlagen) bewertet (ausgenommen Waldaufwuchs), wenn keine AHK vorlagen?

Der Aufwuchs wurde noch nicht bewertet.

4. Erfahrungswerte bei der Bewertung der Einbauten

Was haben Sie als Erfahrungswert bei Einbauten (z.B. Wegen, Palisaden, Beleuchtungen) angesetzt?

Die Ein- und Aufbauten wurden noch nicht bewertet.

5. **Erfahrungswerte bei der Bewertung der Ausstattung**

Wie haben Sie die Ausstattung (z.B. Spielgeräte, Bänke, Papierkörbe) bei nicht vorliegenden AHK bewertet?

Die Ausstattung wurde noch nicht bewertet.

6. **Bilanzpolitik**

Haben Sie bei der Bewertung der Grundstücke aus bilanzpolitischen Gründen auf einen möglichst hohen oder niedrigen Wert geachtet, oder waren Sie einfach froh, dass die Flurstücke bewertet waren?

§ 62 Abs. 2 Satz 1 GemHVO regelt: In der Eröffnungsbilanz nach Artikel 13 Abs. 5 des Gesetzes zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts vom 4. Mai 2009 sind die zum Stichtag der Aufstellung vorhandenen Vermögensgegenstände mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen nach § 46, anzusetzen.

§ 62 Abs. 2 Satz 1 GemHVO regelt:

„Wenn die tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht oder nicht ohne unverhältnismäßigen Aufwand ermittelt werden können, sind abweichend von Absatz 1 den Preisverhältnissen zum Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkt entsprechende Erfahrungswerte anzusetzen, vermindert um Abschreibungen nach § 46.“

Mittels der o.g. Grundsätze wurde bei der Stadt Winnenden wirklichkeitstreu bewertet. Lagen für die bebauten und unbebauten Grundstücke Anschaffungs- und Herstellungskosten vor, wurde mit diesen bewertet. Lagen keine Anschaffungs- und Herstellungskosten vor, wurde mit örtlichen Erfahrungswerten bewertet. Diese basieren auf einer vom Gutachterausschuss über mehrere Jahre geführten Kaufpreissammlung.

Auf Belange der Bilanzpolitik wurde nicht eingegangen.

7. **Sonstige Anmerkungen und/oder Problemfälle**

Je vollständiger Unterlagen zu den städtischen Grundstücken vorliegen und je detaillierter die Grundstücksdaten sind, umso einfacher ist die Bewertung der Grundstücke. Eine Zusammenarbeit mit dem Liegenschaftsamt und dem Gutachterausschuss sollte auf jeden Fall erfolgen. Vor der Bewertung ist es sinnvoll, einen Bewertungsleitfaden zu erstellen.

Anlage 14: Interview mit Herrn Klee, Ltd. Verwaltungsdirektor Landkreistag Baden-Württemberg

Interview mit Bernd Klee, Ltd. Verwaltungsdirektor Landkreistag Baden-Württemberg am 25.01.2010, 10.00 Uhr

- 1. Als Mitwirkender bei der „Lenkungsgruppe AG Internet“ sind Sie über die aktuellen Entwicklungen bezüglich des „Leitfadens zur Bilanzierung“ informiert. Wann erscheint der neue Leitfaden?**

Der Leitfaden befindet sich zurzeit in der Überarbeitung. Bis Ende April 2010 soll der Bilanzierungsleitfaden auf der „nkhr-bw.de“ - Homepage online gestellt werden. Darin wird die Aktiv- und die Passivseite erläutert, mit Ausnahme der Rückstellungen und der Beteiligungen an Zweckverbänden. Der vollständige Leitfaden soll dann bis Ende Juni 2010 fertig gestellt werden.

- 2. Wie legen Sie den neuen § 62 Abs. 4 GemHVO aus, in dem von der Bildung von örtlichen Durchschnittswerten für Grundstücke, insbesondere landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, Grünflächen und Straßengrundstücken die Rede ist?**

§ 62 Abs. 4 GemHVO soll grundsätzlich eine weitere Erleichterung bei der Grundstücksbewertung sein und verfolgt dabei zwei Zieldimensionen. Zum einen, welcher Wert angesetzt werden soll und zum anderen, zu welchem Zeitpunkt der Wert angesetzt wird.

§ 62 Abs. 3 GemHVO schreibt eigentlich vor, dass der Erfahrungswert zum Jahr 1974 angesetzt werden soll. Der Abs. 4 bietet nun den großen Vorteil, dass keine Unterscheidung mehr nach den Anschaffungszeitpunkten vorgenommen werden muss. Wenn man z.B. bei der Bewertung der Ackerflächen die Werte von 1980 bis 2010 heranzieht und daraus einen Durchschnittswert bildet, kann man diesen örtlichen Durchschnittswert für alle Ackergrundstücke ansetzen, ohne Berücksichtigung des Anschaffungsjahres. Dies stellt eine erhebliche Erleichterung dar. Der örtliche Durchschnittswert kann auch angewendet werden, wenn die tatsächlichen AHK vorliegen. Dies ergibt sich aus der Formulierung „nach Maßgabe“.

Diese Erleichterung gilt aber nicht für bebaute Grundstücke. Der Begriff „insbesondere“ des § 62 Abs.4 muss dabei eng ausgelegt werden. Da Baugrundstücke einen bedeutenderen Wert haben als unbebaute Grundstücke und es bei den bebauten Grundstücken über die Jahre hinweg auch zu erheblichen Wertsteigerungen kommt, können hierfür keine Durchschnittswerte gebildet werden. Denn die Vereinfachungsregelung des Abs. 4 soll für diejenigen Grundstücksarten gelten, die vom Wert eher unbedeutend sind und bei denen es über die Jahre hinweg kaum Preissteigerungen gab, d.h. Abs. 4 gilt für die genannten Nutzungsarten landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, Grünflächen, Straßengrundstücke aber auch für Sportplatzflächen und Spielplätze.

Bauland kann deshalb nicht unter den Abs. 4 subsummiert werden. Hier muss weiterhin nach den Anschaffungsjahren unterschieden werden.

Diese Auslegung des § 62 Abs. 4 GemHVO ist so auch mit der GPA und dem Innenministerium abgestimmt.

3. Ist auch die Bildung eines Durchschnittswertes für mehrere verschiedene Nutzungsarten möglich?

Wenn man davon ausgehen kann, dass für die verschiedenen Nutzungsarten (z.B. Ackerland, Wiese, Unland usw.) auch in etwa die gleichen Preise bezahlt wurden, kann man auch einen gemeinsamen Durchschnittswert bilden. Sind die Preise allerdings unterschiedlich, sollte man je nach Nutzungsart verschiedene Werte bilden.

4. Grünflächen, Spielplätze usw. im Innenbereich werden oftmals höher bewertet als mit (den im Bilanzierungsleitfaden empfohlenen) Bodenrichtwerten. Halten Sie dies für zulässig?

Nur aufgrund der Tatsache, dass die Grünflächen innerorts liegen, ist es - auch nach Meinung der GPA - nicht zulässig, diese mit den gleichen Preisen wie Bauland zu bewerten. Entscheidend ist die festgelegte Nutzungsart im Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplan. Ist dort der Spielplatz mit der Nutzungsart Spielplatz eingetragen, kann dieser zwar höher als mit dem landwirtschaftlichen Wert bewertet werden, aber nicht mit dem Bodenrichtwert für Wohnbebauung. Der Grund und Boden des Infrastrukturvermögens wird auch nicht mit dem Wert für bebaute Grundstücke bewertet, obwohl er nur einen Meter vom Wohngrundstück entfernt liegt.

Außerdem schließt die Vereinfachungsregel des § 62 Abs. 4 GemHVO Spielplätze mit ein und somit wird bei Spielplätzen von „Niedrigpreis-Grundstücken“ ausgegangen.

5. Was ist Ihre Empfehlung für die Bewertung von Bauplätzen, die aus einer Baulandumlegung heraus entstanden sind?

Ausgehend von dem Leitsatz, dass man das Vermögen so bewerten sollte, als ob schon immer eine Bilanz geführt worden wäre, empfehle ich die Bauplätze zu Ackerlandwerten zu bewerten. Anhand des Umlegungsbeschlusses wird ersichtlich wie viel m² die Kommune eingebracht hat. Diese Fläche kann man dann mit dem Ackerlandwert bewerten, z.B. mit dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert oder aber auch mit dem örtlichen Durchschnittswert. Durch die Umlegung gehen oftmals ca. 30% der Fläche ab, deshalb muss die Fläche in m² korrigiert werden, aber der Wert bleibt gleich.

Auch später im laufenden Betrieb müssen die Anschaffungskosten, die für die Ackerflächen bezahlt wurden, beibehalten werden und dürfen nicht aufgrund einer Umlegung nach oben korrigiert werden. Deshalb sollte man auch bei der Erstbewertung so vorgehen.

- 6. Was halten Sie von der Empfehlung des Leitfadens zur Bilanzierung, den Zuteilungswert anzusetzen und einen Sonderposten zu passivieren?**
Die Empfehlung des Leitfadens sehe ich als Hilfskonstruktion, wenn man überhaupt keine Werte finden kann. Allerdings stellt diese Vorgehensweise nicht unbedingt eine Vereinfachung dar und die Berechnung der Höhe des Sonderpostens ist auch nicht verständlich.
Aber an dieser Stelle wird der Leitfaden nochmals überarbeitet werden.
- 7. Manche Kommunen bewerten den Aufwuchs nicht, da es für sie einen unverhältnismäßigen Aufwand darstellt. Finden Sie das zulässig?**
Wenn es als Aufwuchs nur einige Büsche gibt, kann man die Bewertung sicherlich wegfallen lassen. Auch von einer Bewertung reiner unbedeutender Gras- bzw. Wiesenflächen würde ich absehen. Generell sollte der Aufwuchs aber bewertet werden.
- 8. Was sagen Sie zu der Abschreibung des Aufwuchses und zu einer empfohlenen Nutzungsdauer von 50-100 Jahre?**
Zwar nimmt am Anfang der Baum an Wert zu, aber z.B. nach 20 Jahren ist er kaputt und es entsteht eine außerordentliche Abschreibung. Um die Abschreibung kontinuierlich zu verteilen, soll der Aufwuchs linear abgeschrieben werden. Bei der linearen Abschreibung wird der Anschaffungspreis auf die Nutzungsjahre verteilt und zwar unabhängig davon, ob der Baum an Wert zunimmt oder nicht.
Bei der Nutzungsdauer muss man zwischen der betriebsgewöhnlichen und der theoretischen Nutzungsdauer (100 Jahre) unterscheiden. 100 Jahre halte ich persönlich nicht für realitätsnah.
- 9. Erfahrungswert beim Aufwuchs ist der m²-Durchschnittspreis. Er enthält sämtliche Kosten für die Neugestaltung einer Grünanlage (einschließlich Einbauten, Ausstattung etc.). Einbauten haben aber eine andere Nutzungsdauer als der Aufwuchs, sind aber in den m²-Durchschnittspreis des Aufwuchses eingerechnet. Was schlagen Sie vor?**
Wenn es sich bei den Wegen um Wege untergeordneter Bedeutung handelt (z.B. Kieswege) und die Anschaffungs- und Herstellungskosten unerheblich sind, dann kann man diese Wege meiner Meinung nach mit in den m²-Durchschnittspreis einrechnen.
Handelt es sich aber um Wege mit Unterbau, Betonierung etc., sollte man diese separat bewerten und abschreiben. In diesem Fall sind sie auch nicht in den m²-Durchschnittspreis des Aufwuchses einzuberechnen.

- 10. Im Leitfaden steht, dass für die Ausstattung die Regelungen für bewegliches Vermögen gelten. Heißt das, dass auch die Aktivierungsgrenze von 1000 € Grenze gilt und man somit die Ausstattungsgegenstände nicht bewerten müsste?**

Theoretisch gilt somit auch die 1000 € Grenze für zB. Spielgeräte. Allerdings spielt das in der Praxis keine große Rolle, da die meisten aufgestellten und eingebauten Ausstattungsgegenstände aufgrund der Witterungsbeständigkeit und Verkehrssicherheit über 1000 € kosten.

- 11. Bilanzpolitisch gesehen geht Ihre Empfehlung dahin, das Vermögen eher niedrig zu bewerten. Gilt dies auch für nicht abnutzbares Vermögen wie Grundstücke?**

Generell sind die Bewertungsspielräume bei der Grundstücksbewertung nicht allzu groß. Allerdings würde ich auch bei der Bewertung der Grundstücke eine niedrige Bewertung empfehlen. Zwar wird die Ergebnisrechnung nicht durch Abschreibungen belastet, aber durch die niedrige Bewertung werden stille Reserven gebildet. Diese stehen in den künftigen Jahren dann als Ersatzdeckungsmittel zur Verfügung.

Anlage 15: Fragen an die GPA

Fragen zur Grundstücksbewertung

Seite 1 von 1

Fragen zur Grundstücksbewertung

Von "kathrinzoellner@wir-stellen-um.de" <kathrinzoellner@wir-stellen-um.de>
 An hansjoerg.emberger@gpabw.de

Wichtigkeit Normal
 Datum 27.01.2010 08:27

Sehr geehrter Herr Emberger,

derzeit bin ich Studentin im Hauptstudium (Innenverwaltung) an der HS Ludwigsburg. Letztes Jahr habe ich bei der Projektgruppe in Benningen mitgearbeitet, bei der Sie und Herr Jenke uns auch einen Besuch abgestattet haben und uns hilfreiche Informationen geben konnten. Mittlerweile schreibe ich nun meine Diplomarbeit über das Thema "Erfahrungswerte bei der Erstbewertung von Grundstücken nach dem NKHR". Dazu habe ich mit 12 Kommunen Interviews geführt um zu erfahren, wie andere Kommunen mit den Erfahrungswerten umgehen. Dabei sind mir zwei Bereiche aufgefallen, die sehr kontrovers diskutiert und bewertet werden. Ich würde mich deshalb sehr freuen, wenn Sie mir zu diesen Themen Ihre Meinung aus Sicht der GPA sagen könnten.

Zum einen geht es um das Frage wie man Bauplätze bewertet die aus einer Umlegung heraus entstanden sind?

Wie Sie sicher wissen werden in der Praxis die unterschiedlichsten Wertansätze vertreten. Von der Bewertung zu Ackerlandwerten, über Mehr- oder Minderzuteilungen bis hin zum Bodenrichtwert zum Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses ist einiges dabei. Im derzeitigen "Leitfaden zur Bilanzierung" wird empfohlen den Zuteilungswert zu aktivieren und einen Sonderposten zu passivieren. Dieser Sonderposten wird aber in den wenigsten Fällen aktiviert, da die Werte der alten Flurstücke auch hier wieder ermittelt werden müssen und dies stellt für viele Kommunen einen unverhältnismäßigen Aufwand dar. Wobei einigen (mich selbst eingeschlossen) auch nicht die zu bildende Höhe des Sonderposten klar ist. Wie lautet Ihre Empfehlung für die Bewertung der Bauplätze?

Die andere Frage beschäftigt sich mit der Bewertung der Ausstattungsgegenstände (z.B. Spielgeräte, Bänke, Papierkörbe). Für mich handelt es sich bei diesen Vermögensgegenständen eigentlich um unbewegliches Vermögen, da es eingebaut wird. Nun steht aber im "Leitfaden zur Bilanzierung" die Aussage, dass für die Ausstattung die Regelungen des beweglichen Vermögens gelten. Bedeutet das nun, dass für die Bewertung der Ausstattung die Aktivierungsgrenze von 1000 € (§38 Abs.4 GemHVO) und die Regelung des § 62 Abs.1 gilt, dass nur die letzten 6 Jahre vor Stichtag der Eröffnungsbilanz bewertet werden müssen? Was mir in diesem Zusammenhang auch nicht klar ist, ist die Frage ob dann bereits abgeschriebene Ausstattungsgegenstände mit einem Erinnerungswert in die Anlagenbuchhaltung aufgenommen werden müssen oder weggelassen werden können? Dies wird in der Praxis auch unterschiedlich gehandhabt.

Sie würden mir sehr weiterhelfen, wenn Sie meine Fragen beantworten könnten. Ich bedanke mich im Voraus für Ihre Bemühungen und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Kathrin Zöllner

Volkmarbergstr.11
 73447 Oberkochen
 Mobil:0176/23457623

Part_2.html

Datentyp: text/html
 Größe 6,44 KB

Anlage 16: E-Mail 1 der GPA

Anfrage

Seite 1 von 2

Anfrage

Von "Sutterer Hansjörg" <Hansjoerg.Sutterer@gpabw.de>
 An kathrinzoellner@wir-stellen-um.de

Wichtigkeit Normal
 Datum 28.01.2010 12:29

Hallo Frau Zoellner,
 Herr Emberger hat mir Ihre Anfrage zuständigkeitshalber weitergegeben. Ich kann aus Zeitgründen momentan nur eine Kurzwantwort geben. Wenn etwas offen bleibt, schreiben Sie mich einfach noch mal an.
 Bei Bauplätzen muss klar unterschieden werden, ob es sich um Zuteilungen handelt, die auf Grund des Flächenabzugs entstanden sind oder ob Bauplätze, für bisher im Besitz der Gemeinde stehende Grundstücke, die in das Umlegungsverfahren eingegangen sind, zugeteilt werden.
 Wenn keine Grundstücke der Gemeinde in die Umlegung eingegangen sind, stellt sich m.E. das von Ihnen angesprochene Problem der Ermittlung der Sonderposten nicht. In diesem Fall erhält die Gemeinde ein oder mehrere Grundstücke, die mit den Zuteilungswert aktiviert werden. Passiviert wird in diesem Fall der gleiche Wert als Sonderposten. In diesem Fall ergibt sich kein Problem mit der Ermittlung alter Sonderposten, weil es ja keine Grundstücke gab, denen ein Sonderposten zugeordnet war.
 Bei Einbringung gemeindeeigener Grundstücke in das Umlegungsverfahren werden vereinfacht gesagt alte Grundstücke gegen neue getauscht. Das rechtfertigt einen sogenannten Aktivtausch. Dabei wird der Wert der Altgrundstücke auf die neuen Grundstücke übertragen, dh. es ergibt sich lediglich zwischen dem Bestand z.B. landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und sonstigen unbebauten Grundstücken eine Verschiebung, die sich im Saldo des Gesamtbestands nicht auswirkt.
 Alternativ dazu können die alten Grundstücke auch als Anlageabgang ausgebucht werden und die neu zugeteilten mit dem Zugangswert bewertet werden. In diesem Fall gehen die neuen Grundstücke nicht ganz unentgeltlich zu, sondern der Wert der alten Grundstücke ist beim zugehörigen Sonderposten in Abzug zu bringen. Durch dieses Verfahren wird bewirkt, dass der unentgeltliche Grundstückserwerb nicht sofort zu einem a.o.Ertrag führt, weil der Zuteilungswert gegenüber dem historischen Anschaffungswert wesentlich höher ist. Zu einer evt. Gewinnrealisierung kommt es erst beim tatsächlichen Verkauf des Grundstücks.
 Zum Problem der Ermittlung des Grundstückswerts für die alten Grundstücke möchte ich auf die Neuerung in der GemHVO in § 62 Abs. 4 GemHVO (Durchschnittswerte) hinweisen. Diese Bestimmung soll die Grundstücksbewertung weiter erleichtern und ist erst ganz zum Schluss in die GemHVO aufgenommen worden auf Grund der bisherigen Erfahrungen mit der Grundstücksbewertung. Allerdings ist dazu zu sagen, dass diese Vereinfachung grundsätzlich nur auf bestimmte Grundstücke angewendet werden kann. Bauplätze als besonders werthaltige Grundstücke sind damit nicht gemeint. Nach meinen Erfahrungen liegen aber in der Regel bei Bauplätzen Unterlagen vor, aus denen die Erschließungskosten und ggf. auch Grundstückskosten hervorgehen. Im übrigen ist ja auch bei Bauplätzen, die schon lange im Besitz der Gemeinde sind, der Ansatz von Erfahrungswerten zugelassen. Diese können aus Bodenrichtwertsammlungen ggf. entnommen werden.
 Der Begriff des beweglichen Wirtschaftsgutes leitet sich eher im Umkehrschluss aus der Definition der unbeweglichen Wirtschaftsgüter ab. Nachdem Gebäude und Grundstücke sowie grundstücksgleiche Rechte als unbewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens definiert sind, müssen demnach die übrigen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bewegliche Wirtschaftsgüter sein. Sie gelten selbst dann als bewegliche Wirtschaftsgüter, wenn sie mit dem Grund und Boden fest verbunden sind (Vgl. § 68 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BewG).
 Erinnerungswerte sind in der Bilanz nach dem Grundsatz der Vollständigkeit zu bilanzieren. Die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung werden z.B. in § 34 Abs. 2 GemHVO vorgegeben. Wenn allerdings von vorherigen Vereinfachungsregeln die Inventarisierung und Bilanzierung bestimmter Wirtschaftsgüter gar nicht vorsehen, kann auch kein Erinnerungswert dafür angesetzt werden. Hinsichtlich der zu bilanzierenden Wirtschaftsgüter sieht der Bilanzierungsleitfaden eindeutig eine Bilanzierungspflicht vor, auch wenn die Wirtschaftsgüter bereits abgeschrieben sind.
 Mit freundlichem Gruß
 H. Sutterer

Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg
 Hansjörg Sutterer
 Klopstockstr. 35
 70193 Stuttgart

Tel. 0711 63671 - 261/ Fax. 0711 63671 - 269
 E-Mail: Hansjoerg.Sutterer@gpabw.de

Der Inhalt dieser E-Mail sowie etwaiger Anlagen hierzu sind vertraulich und ausschließlich für den Gebrauch durch den Empfänger bestimmt.
 Soweit eine Weitergabe oder Verteilung nicht ausschließlich zu internen Zwecken des Empfängers geschieht, wird jede

Anlage 17: E-Mail 2 der GPA

Eröffnungsbilanz

Seite 1 von 3

Eröffnungsbilanz

Von "Sutterer Hansjörg" <Hansjoerg.Sutterer@gpabw.de>
 An kathrinzoellner@wir-stellen-um.de

Wichtigkeit Normal
 Datum 03.02.2010 15:36

Hallo Fr. Zoellner

Ich hab auf die Schnelle einige Antworten in rot eingefügt. Ich hoffe, Sie kommen damit zurecht.

Gruß H. Sutterer

Sehr geehrter Herr Sutterer,

vielen Dank für Ihre schnelle Antwort. Sie konnten mir damit schon sehr weiterhelfen. Allerdings komme ich auf Ihr Angebot zurück, Sie noch einmal anschreiben zu dürfen:

"Wenn keine Grundstücke der Gemeinde in die Umlegung eingegangen sind, stellt sich m.E. das von Ihnen angesprochene Problem der Ermittlung der Sonderposten nicht. In diesem Fall erhält die Gemeinde ein oder mehrere Grundstücke, die mit den Zuteilungswert aktiviert werden. Passiviert wird in diesem Fall der gleiche Wert als Sonderposten. In diesem Fall ergibt sich kein Problem mit der Ermittlung alter Sonderposten, weil es ja keine Grundstücke gab, denen ein Sonderposten zugeordnet war."

Bei den Flächen, die die Gemeinde aufgrund des Flächenabzuges erhält, handelt es sich meistens um Örtliche Verkehrs- und Grünflächen. Der Leitfaden zur Bilanzierung (Stand: 19.05.2009) schlägt hier das Ansetzen des Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen zum Zeitpunkt des Zugangs vor (und auch die Passivierung des Sonderpostens zu 100%)(S. 35). Ist es egal, ob man den Zuteilungswert oder den landwirtschaftlichen Bodenrichtwert ansetzt? Meines Wissens bezieht sich der Zuteilungswert immer nur auf die Baugrundstücke und nicht auf die Verkehrsflächen. Deshalb kommt der Leitfaden ja auch zur Aussage, dass für die Straßenflächen mit dem Wert für landwirtschaftliche Grundstücke bewertet werden können.

"Bei Einbringung gemeindeeigener Grundstücke in das Umlegungsverfahren werden vereinfacht gesagt alte Grundstücke gegen neue getauscht. Das rechtfertigt einen sogenannten Aktivtausch. Dabei wird der Wert der Altgrundstücke auf die neuen Grundstücke übertragen, dh. es ergibt sich lediglich zwischen dem Bestand z.B. landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und sonstigen unbebauten Grundstücken eine Verschiebung, die sich im Saldo des Gesamtbestands nicht auswirkt.

Alternativ dazu können die alten Grundstücke auch als Anlageabgang ausgebucht werden und die neu zugeeilten mit dem Zugangswert bewertet werden. In diesem Fall gehen die neuen Grundstücke nicht ganz unentgeltlich zu, sondern der Wert der alten Grundstücke ist beim zugehörigen Sonderposten in Abzug zu bringen. Durch dieses Verfahren wird bewirkt, dass der unentgeltliche Grundstückserwerb nicht sofort zu einem a.o.Ertrag führt, weil der Zuteilungswert gegenüber dem historischen Anschaffungswert wesentlich höher ist. Zu einer evt. Gewinnrealisierung kommt es erst beim tatsächlichen Verkauf des Grundstücks."

Nur zum Verständnis: Bei der Einbringung von gemeindeeigener Grundstücke in die Umlegung gibt es zwei Alternativen zur Bilanzierung. Entweder man nimmt den beschriebenen Aktivtausch vor (bei dem die alten Werte auf die neuen Flurstücke verteilt werden), ohne dabei einen Sonderposten anzusetzen, oder man nimmt die alten Grundstücke in Abgang, aktiviert die neuen Flurstücke mit dem Zuteilungswert und setzt einen passiven Sonderposten aus der Differenz der alten und neuen Werte an?

Diese Alternative sieht der Bilanzierungsleitfaden so vor. Wenn Sie sich das Ergebnis an einem Beispiel verdeutlichen ist ersichtlich, dass beide Alternativen zum gleichen Saldo führen.

Eingebrachtes Grundst. 1000 qm bewertet historisch mit 3 € je qm. Wert in der Bilanz 3000 €.

Zugeteiltes Grundstück 700 qm mit Zuteilungswert 100 € je qm.
 Bei Alternative 1 wird das neue Grundstück mit 3000 € bewertet.

Alternative 2

Das neue Grundstück wird mit 70.000 € bewertet.
 Der Sonderposten wird mit 700.000 – 3000 € angesetzt. Das ergibt im Saldo ebenfalls wieder 3000 € Reinvermögen.

Nochmals zu dem Sonderposten: Im Leitfaden ist die Rede von einem zusätzlichen Abzugsbetrag des Sonderposten (S. 35) (also zusätzlich zu der Differenz aus dem Wert der neuen und der alten Grundstücke): "Restbuchwerte der alten Grundstücke summieren und durch die Quadratmeter der neuen Grundstücke teilen. Um diesen Durchschnittsbetrag wird der Sonderposten je Quadratmeter reduziert". Was ist der Sinn dieses zusätzlichen Sonderposten und wird er überhaupt noch

verlangt?

Das ist kein zusätzlicher Sonderposten, sondern eine Korrektur des Sonderpostens. Letztlich gehen diese Grundstücke nicht unentgeltlich zu, was einen Sonderposten in Höhe von 100 v.H. rechtfertigen würde. Unentgeltlich ist nur der Wertzuwachs zugegangen. Dieser ergibt sich ja, wenn man den alten Wert vom neuen abzieht, wie das im Sonderposten gemacht wird. Der Sinn ist diesen Wertzuwachs nicht sofort in der Erfolgsrechnung auszuweisen, sondern erst bei Verkauf des Grundstücks.

Bei Ihrem Lösungsvorschlag zur Bewertung der Baulandumlegung ist es erforderlich die Umlegungsunterlagen durchzuarbeiten um herauszufinden, ob die Gemeinde Grundstücke eingebracht hat und wenn ja wie viel m² und wenn möglich den Wert der eingebrachten Grundstücke. Aber genau dieses Durcharbeiten des Umlegungsverfahrens - um die Verhältnisse vor der Umlegung zu ermitteln - sehen einige Gemeinden (mit denen ich gesprochen habe) als unverhältnismäßigen Aufwand an. Deshalb bewerten sie die Bauplätze mit dem Zuteilungswert oder mit dem Bodenrichtwert zum Umlegungszeitpunkt und setzen keinen Sonderposten an. Eben weil sie den Wert der alten Grundstücke benötigen und die Ermittlung für unverhältnismäßig halten. Wie beurteilen Sie diesen Fall?

Zunächst mal ist der Begriff unverhältnismäßiger Aufwand kein feststehender Rechtsbegriff. Wenn Unterlagen vorhanden sind, ist es in der Regel nicht unverhältnismäßig diese auszuwerten (zumindest nach meiner Prüfungserfahrung). Im Übrigen entspricht es ja der Erfahrung, dass vorhandene Bauplätze i.d.R. innerhalb weniger Jahre umgesetzt werden, Sie sind also gar nicht mehr im Besitz und brauchen auch nicht bewertet werden. Mithin ist es doch so, dass die noch nicht verkauften Bauplätze in neu erschlossenen Baugebieten aus Erschließungen stammen, die noch nicht so alt sind und daher auch dokumentiert sind. Über gemeindliche Bauplätze und den Verkaufspreis entscheidet der Gemeinderat, dabei wird in der Regel eine Kalkulation vorgelegt, die evtl. Grundstücksankäufe, Erschließungskosten etc enthält. Daraus können Werte ersehen werden.

Wenn es nun mal so ist, dass gar nichts zu finden ist, spricht meines Erachtens nichts gegen den Ansatz eines Erfahrungswerts. Der Erfahrungswert ist ohnehin kein genauer Wert, ich meine, dass es dann nicht darauf ankommt, ob ggf. noch 2 bis 3 € je qm (Erfahrungswert landwirtschaftlicher Grundstücke) abgesetzt wird. Wenn das aber getan wird, entspricht es grundsätzlich der Systemlogik, allerdings nur wenn bekannt ist, dass überhaupt seitens der Gemeinde Grundstücke eingebracht worden sind.

"Zum Problem der Ermittlung des Grundstückswerts für die alten Grundstücke möchte ich auf die Neuerung in der GemHVO in § 62 Abs. 4 GemHVO (Durchschnittswerte) hinweisen. Diese Bestimmung soll die Grundstücksbewertung weiter erleichtern und ist erst ganz zum Schluss in die GemHVO aufgenommen worden auf Grund der bisherigen Erfahrungen mit der Grundstücksbewertung. Allerdings ist dazu zu sagen, dass diese Vereinfachung grundsätzlich nur auf bestimmte Grundstücke angewendet werden kann. Bauplätze als besonders werthaltige Grundstücke sind damit nicht gemeint. Nach meinen Erfahrungen liegen aber in der Regel bei Bauplätzen Unterlagen vor, aus denen die Erschließungskosten und ggf. auch Grundstückskosten hervorgehen. Im übrigen ist ja auch bei Bauplätzen, die schon lange im Besitz der Gemeinde sind, der Ansatz von Erfahrungswerten zugelassen. Diese können aus Bodenrichtwertsammlungen ggf. entnommen werden."

Kann man - um den Wert der alten Grundstücke zu berechnen - z.B. auch einfach pauschal die Fläche der eingebrachten Flurstücke mit dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert oder z.B. mit dem örtlichen Durchschnittswert (§ 62 Abs.4) bewerten?

s.o. ich gehe davon aus, dass beides möglich ist, abhängig davon welche Werte zu Grunde gelegt worden sind.

Vielen Dank für Ihre Mühe!

Mit freundlichen Grüßen

Kathrin Zöllner

Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg
Hansjörg Sutterer
Klopstockstr. 35
70193 Stuttgart

Tel. 0711 63671 - 261/ Fax. 0711 63671 - 269
E-Mail: Hansjoerg.Sutterer@gpabw.de

Anlage 18: Informationen zum Neuen Kommunalen Haushaltsrecht für Baden-Württemberg

Innenministerium Baden-Württemberg (Hrsg.): Informationen zum Neuen Kommunalen Haushaltsrecht für Baden-Württemberg, Stand: März 2006, <http://www.innenministerium.baden-wuerttemberg.de/fm7/1227/Informationen%20zur%20Reform%20des%20Gemeindehaushaltsrechts%20032006.pdf>, Abruf am 21.12.2009

-auszugsweise-

Informationen zum Neuen Kommunalen Haushaltsrecht für Baden-Württemberg

(Stand: März 2006)

[...]

4

1. Ausgangspunkt und Stand der Reform des kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens

1.1 Reformentwicklung in Baden-Württemberg

Die Anfang der 90er Jahre begonnenen Bestrebungen um eine Verwaltungsmodernisierung haben eine Neuorientierung der Kommunalverwaltung von der früheren Vollzugsbehörde zu einer dienstleistenden Verwaltung zum Ziel. Eine verstärkte Dienstleistungsorientierung soll vor allem durch eine veränderte Verwaltungssteuerung erreicht werden, die anstatt der bisherigen Bereitstellung von Geldmitteln (Input) die zu erbringenden Leistungsziele vorgibt (Output) und anstelle der bisherigen zentralen Ressourcenverantwortung diese dezentral mit der Verantwortung für die Fachaufgaben verbindet.

Aus diesem Steuerungsansatz ergeben sich neue und zusätzliche Anforderungen an das Haushalts- und Rechnungswesen, die mit dem bisherigen Haushalts- und Rechnungssystem nur unzureichend erfüllt werden können. Erforderlich ist eine Umstellung des Rechnungssystems auf die Messung des Nettoressourcenverbrauchs bzw. der Nettoressourcenersparnis und eine ressourcenorientierte Gestaltung und Steuerung des Haushaltsplans und des Haushaltsvollzugs.

Vor diesem Hintergrund wurde von der 1992 in Baden-Württemberg eingesetzten Regierungskommission Verwaltungsreform im gleichen Jahr beim Innenministerium Baden-Württemberg das Reformprojekt „Umgestaltung des gemeindlichen Haushalts- und Rechnungswesens und des Gemeindefinanzrechts“ in Gang gesetzt. Die für dieses Reformprojekt eingesetzte Arbeitsgruppe aus kommunalen und staatlichen Vertretern unter Vorsitz des Innenministeriums legte in einem Bericht vom 15.02.1993 ein Reformkonzept vor (vgl. Staatsministerium Baden-Württemberg, 1993), welches eine einheitliche Steuerung der drei Hauptbereiche der Kommunalverwaltung - Kernverwaltung, Eigenbetriebe, Gesellschaften - anstrebte und das Haushalts- und Rechnungswesen als zentralen Ansatzpunkt für die Reform der Kommunalverwaltung wählte. Unter der Zielsetzung einer nachhaltigen und alle Gemeindegrößen erfassenden Modernisierung der Kommunalverwaltungen nach betriebswirtschaftlichem Vorbild bildete das kommunale Haushaltsrecht aus Landessicht den wirkungsvollsten Reformansatz. Mit einem neu gestalteten Haushaltsrecht sollte auch die Modernisierung der organisatorischen Strukturen der Kommunalverwaltungen, die traditionell weitgehend eine Angele-

Anlage 19: Vermögensrechnung (Bilanz)

http://www.nkhr-bw.de/servlet/PB/menu/1162831_11/index.html,

Abruf am 15.02.2010 (zitiert als Vermögensrechnung (Bilanz))

-auszugsweise-

NKHR-BW: Vermögensrechnung (Bilanz) Seite 1 von 2



Vermögensrechnung (Bilanz)

Vermögen erfassen und bewerten

Eine der drei Säulen des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens stellt (neben der Ergebnis- und der Finanzrechnung) die Vermögensrechnung dar, in der die Kommunen ihr gesamtes Vermögen und ihre Schulden in Form einer Bilanz darstellen.

Die Vermögensrechnung (Bilanz) ist ähnlich aufgebaut wie die Bilanz nach HGB.

Im folgenden Schaubild wird der Bilanzaufbau im Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen nach § 52 GemHVO in Kurzform dargestellt.

[...]

Da die Kommunen, insbesondere im württembergischen Landesteil, bisher die Vermögenswerte in der Regel nicht vollständig bewertet haben, stehen die Verwaltungen vor einer großen Aufgabe.

Das Innenministerium Baden-Württemberg wird keine verbindlichen Richtlinien zur Erfassung und Bewertung für das Vermögen herausgeben. Daher wird in Zusammenarbeit von Vertretern aus der kommunalen Praxis, von der Gemeindeprüfungsanstalt, den Kommunalen Landesverbänden und des Datenverarbeitungsverbands ein Leitfaden entwickelt, der alle Kommunalverwaltungen bei dem Projekt "Bilanzierung" unterstützen soll. Die Inhalte werden mit dem Innenministerium Baden-Württemberg abgestimmt und [hier bereit gestellt](#).

[Seitenanfang](#)

Anlage 20: Ziel des Leitfadens

http://www.nkhr-bw.de/servlet/PB/menu/1167850_11/index.html,

Abruf am 15.02.2010

NKHR-BW: Leitfaden zur Bilanzierung Seite 1 von 2



Leitfaden zur Bilanzierung

Die geballte Kompetenz der Verwaltungen ...

In enger Abstimmung mit dem Innenministerium Baden-Württemberg, der Gemeindeprüfungsanstalt und den Kommunalen Landesverbänden stellen über 70 Vertreter aus unterschiedlichsten Verwaltungen sowie der DVV BW ihre Erfahrungen zur Erfassung und Bewertung des Vermögens und der Schulden in einem Leitfaden zusammen.

1. [Ziel des Leitfadens](#)
2. [Die Beteiligten bei der Erstellung des Leitfadens im Einzelnen](#)
3. [Auszug aus dem Inhalt](#)
4. [Download des gesamten Werkes](#)

Ziel des Leitfadens

Der Leitfaden zur Bilanzierung ist eine Orientierungshilfe für alle Kommunalverwaltungen, die sich aufgrund der Regelungen des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens aktiv mit der Erfassung und Bewertung von Vermögen und Schulden beschäftigen. Zusätzlich wird eine konkrete Umsetzungshilfe (z.B. beispielhafter Projektablauf, Vorgehensweise bei der Erfassung, Vorlage für eine Inventurrichtlinie) gegeben. Die Vorlagen sind als Grundlage für die Erstellung der einzelnen Dokumente und Richtlinien in den Kommunalverwaltungen und Landkreisen gedacht.

Der Leitfaden zur Bilanzierung beschränkt sich nicht auf die Eröffnungsbilanz sondern beinhaltet auch Hilfestellungen für den laufenden Betrieb. Der Leitfaden hat das Ziel dem Leser die verschiedenen zulässigen Möglichkeiten der Erfassung und Bewertung von Vermögensgegenständen und der hierbei insbesondere für die Eröffnungsbilanz eröffneten Vereinfachungs- und Erleichterungsregelungen nach dem Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen zu erläutern.

Die Beteiligten bei der Erstellung des Leitfadens

In Baden-Württemberg hat sich die Arbeitsgruppe Bilanzierung und Inventarisierung gebildet. Diese beschäftigt sich mit der Zusammenstellung der Erfahrungen und schreibt den Leitfaden zur Bilanzierung fort. Die Arbeitsergebnisse sind mit der Lenkungsgruppe AG Internet abgestimmt. Der Leitfaden geht auf unterschiedlichste Belange ein, empfiehlt aber gleichwohl eine einheitliche Vorgehensweise.

Auszug aus dem Inhalt

Der Leitfaden zur Bilanzierung nach den Grundlagen des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens (NKHR) in Baden-Württemberg ist in 2 Teile gegliedert. Teil 1 (Grundlagen und Bilanzierung von Aktiva) liegt jetzt in abgestimmter Form vor. Teil 2 (Bilanzierung von Passiva sowie Überleitung des letzten kameralen Jahresabschlusses in die Eröffnungsbilanz) soll im Laufe des Jahres 2009 folgen.

Der Leitfaden soll als Nachschlagewerk zu den verschiedenen Themen der Bilanz dienen und umfasst somit viele Seiten. Die Ausführungen zur Eröffnungsbilanz wurden in die Bereiche Aktivseite und Passivseite gegliedert. Somit ergibt sich ein umfassendes jedoch übersichtliches Werk. Wir empfehlen, die kurze Einleitung zu lesen und in den Hauptkapiteln die Aussagen zu studieren. Alle weiteren Erläuterungen und Beispiele sowie Nachschlagewerke finden sie im Anhang zum Leitfaden.

Der Leitfaden umfasst unter anderem folgende Inhalte:

- Einleitung
- Projektablauf
- Eröffnungsbilanz
 - Grundsätzliche Regelungen und Erläuterungen zur erstmaligen Bewertung
 - Einzelregelungen zur erstmaligen Bewertung
 - Bewertung von Waldflächen
 - Bewertung von Naturdenkmälern
 - Bewertung von Grünflächen, Spielplätzen und Kindergartenanlagen

http://www.nkhr-bw.de/servlet/PB/menu/1167850_11_pdruckansicht/druck.html?print... 15.02.2010

Anlage 21: Abschlussbericht Rheinland-Pfalz

<http://www.rlp-doppik.de/Folder.2006-08-18.1688737850/Folder.2006-08-18.1812884988/02%20Abschlussbericht%20BewR.pdf>, Abruf am 09.01.2010

-auszugsweise-

Abschlussbericht

**Empfehlungen
zur Erfassung und Erstbewertung
von Vermögen, Sonderposten,
Rückstellungen, Verbindlichkeiten
und Rechnungsabgrenzungsposten
in der Eröffnungsbilanz der Gemeinde
(Fortschreibung der Empfehlung vom Juni 2005)**

- Stand 31. März 2006 -

[...]

Grundstücke, die im Tauschwege, im Rahmen von Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren erworben wurden

Wurden Grundstücke durch Flurbereinigungs-, Umlegungs- o.ä. Verfahren erworben, sind diese wie Grundstücke zu bewerten, die im Tauschwege erworben wurden. Die erhaltenen Grundstücke sind grundsätzlich mit dem Wert der hingegebenen Grundstücke zu bewerten. Eine Realisierung möglicher Wertsteigerungen zwischen dem Zeitpunkt der Anschaffung der hingegebenen Grundstücke und dem Zeitpunkt des Erwerbs der im Tausch erhaltenen Grundstücke ist unzulässig. Mögliche Ausgleichszahlungen, die die Gemeinde erhalten oder gezahlt hat, wirken sich wertmindernd oder werterhöhend auf die erworbenen Grundstücke aus.

Sind die Anschaffungskosten der hingegebenen Grundstücke und die Höhe der erhaltenen und geleisteten Ausgleichszahlungen nicht vollständig bekannt, erfolgt die Bewertung nach den

Stand 31.03.2006

[...]

Seite: 12

Grundsätzen der Bewertungsrichtlinie, d.h. liegen Vergleichswerte vor, dann sind diese anzusetzen. Sind auch keine Vergleichswerte bekannt, erfolgt die Bewertung anhand von Bodenrichtwerten entsprechend der Bewertungsrichtlinie.

Bei der Grundstücksbewertung auf der Grundlage von Vergleichswerten oder von Bodenrichtwerten ist eine Rückindizierung der Anschaffungskosten auf den Anschaffungszeitpunkt des Grundstücks vorzunehmen, längstens jedoch auf das Jahr 1975. Eine Rückindizierung auf das Jahr 1975 erfolgt auch dann, wenn das Anschaffungsjahr eines Grundstücks unbekannt ist.

Wurden die hingegebenen Grundstücke in unterschiedlichen Haushaltsjahren angeschafft, ist ein durchschnittliches fiktives Anschaffungsjahr zu ermitteln, damit die Rückindizierung aller Anschaffungskosten auf ein einheitliches Haushaltsjahr erfolgen kann.

Anlage 22: Hinweise zu Bewertungsfragen in Niedersachsen

http://cdl.niedersachsen.de/blob/images/C59561316_L20.pdf, Abruf am 09.01.2010, S. 3 (siehe Anlage 23).

-auszugsweise-

Hinweise zu Fragen der Inventur, zur Inventurvereinfachung im Rahmen der ersten Eröffnungsbilanz und zu Bewertungsfragen

Stand: 04.11.2009

(Änderungen gegenüber der vorhergegangenen Version sind unterstrichen)

Auf der Grundlage der Ergebnisprotokolle der zwischen dem Niedersächsischen Ministerium für Inneres und Sport und der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens gebildeten gemeinsamen Arbeitsgruppe „Inventurvereinfachung“ sowie der Ergebnisprotokolle der gemeinsamen Arbeitsgruppe „Umsetzung Doppik“ werden folgende Hinweise gegeben:

[...]

2.1.1.2 Grund und Boden des kommunalnutzungsorientierten Vermögens

Die im Eigentum der Gemeinde befindlichen Grundstücke, die einer kommunal-nutzungsorientierten Zweckbestimmung dienen, werden für die Aufgabenerfüllung der Gemeinde auf den Gebieten der Kernverwaltung (z.B. Rathaus), des Unterrichts-, Erziehungs- und Bildungswesens (z.B. Schulen, Volkshochschulen, Kindertagesstätten, Einrichtungen der Jugendhilfe, Bibliotheken, Museen u.ä.), Sport und Erholung, des Gesundheits- und Sozialwesens des Umweltschutzes sowie ähnlicher Art (z.B. Kultureinrichtungen) benötigt.

Aufgrund der dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung sind diese Flächen der privatwirtschaftlichen Nutzung und damit auch der Wertentwicklung entzogen und werden wie Bauerwartungsland bewertet. Bei der Beurteilung der Dauerhaftigkeit, muss sichergestellt sein, dass zumindest für den Zeitraum der mittelfristigen Finanzplanung die Kommunalnutzungsorientierung sichergestellt ist. Der Wert für Bauerwartungsland ist entweder über Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte oder über einen indirekten Vergleich zu ermitteln. Da es für Bauerwartungsland meist an Vergleichsflächen fehlt, ist der indirekte Vergleich vorzuziehen. Der Wert für bebaute Grundstücke des kommunalnutzungsorientierten Vermögens kann allerdings im Rahmen des NKR vereinfacht mit 25-40 % des Bodenrichtwertes der umliegenden Grundstücke angesetzt werden.

Weitere Abschläge für mögliche Belastungen im Grundbuch, Eintragungen im Baulastverzeichnis sowie wegen (vermuteter) Altlasten sind möglich.

Empfehlungen für die Bewertung des kommunalnutzungsorientierten Vermögens nach Kontenarten:

011 Grünflächen	
• Parkanlagen	30 % des BRW der umliegenden Grundstücke, Für die Eröffnungsbilanz wird der Aufwuchs pauschal mit 6,50 €/m ² als Festwert berechnet.
• Wasserflächen (nicht fischereiwirtschaftlich genutzt)	0,10 € je qm
• Waldflächen (nicht forstwirtschaftlich genutzt), Unland, Moor, Naturschutzflächen	0,10 € je qm
019 Sonstige unbebaute Grundstücke	30 % des BRW der umliegenden Grundstücke
0221 Grund und Boden mit sozialen Einrichtungen	25 % des BRW in der Umgebung

Literaturverzeichnis

- Bernhardt, Horst:** Die Eröffnungsbilanz – Ihre Stellung im Reformprozess des kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens, die Bedeutung ihrer Prüfung und Bestätigung, in: ZKF, 2005, Nr. 12, S. 265-271
- Bogner, Alexander/Littig, Beate/Menz, Wolfgang (Hrsg.):** Experteninterviews, Theorien, Methoden, Anwendungsfelder, 3. Aufl., Wiesbaden 2009
- Brodbeck, Klaus:** Kommunale Doppik und Bilanzpolitik, in: Landkreisnachrichten Baden-Württemberg, 48. Jg., 2009, Nr. 4, S. 331-333
- Christmann, Gabriela B.:** Telefonische Experteninterviews – ein schwieriges Unterfangen, in: Bogner, Alexander/Littig, Beate/Menz, Wolfgang (Hrsg.): Experteninterviews, Theorien, Methoden, Anwendungsfelder, 3. Aufl., Wiesbaden 2009, S. 197-222
- Dieterich, Hartmut:** Baulandumlegung, 5. Aufl., München 2006
- Faiß, Konrad (Hrsg.):** Finanzwirtschaft, Gesetz zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts, in: Die Gemeindekasse, Fachzeitschrift für das kommunale Finanzwesen, 55. Jg., 2009, Nr. 7, S. 145-149
- Freese, Herbert:** Aufstellung des Jahresabschlusses, in: Henneke, Hans-Günter/Strobl, Heinz/Diemert, Dörte (Hrsg.): Recht der kommunalen Haushaltswirtschaft, Doppik – Neue Steuerung, München 2008, S. 430-455
- Fudalla, Mark/Tölle, Martin/u.a.:** Bilanzierung und Jahresabschluss in der Kommunalverwaltung, Grundsätze für das „Neue Kommunale Finanzmanagement“ (NKF), 2. Aufl., Berlin 2008

- Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg (GPA) (Hrsg.):** Geschäftsbericht 2009, Karlsruhe/Stuttgart
- Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg (GPA) (Hrsg.):** Geschäftsbericht 2008, Karlsruhe/Stuttgart
- Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg (GPA) (Hrsg.):** Geschäftsbericht 2007, Karlsruhe/Stuttgart
- Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg (GPA) (Hrsg.):** Geschäftsbericht 2006, Karlsruhe/Stuttgart
- Güse, Eva:** Bewertung der Grün- und Freiflächen bei der Einführung der Doppik – Ergebnisse einer empirischen Untersuchung, in: Der Gemeindehaushalt, 2008, Nr. 8, S. 169-175
- Halaczinsky, Raymond,** in: Rössler, Rudolf/Troll, Max: Bewertungsgesetz Kommentar, 10. Aufl., München 2007
- Hartmann, Anette:** Heterogene Entwicklung auf dem Baulandmarkt, in: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg, 2004, Nr. 12, S. 33-36
- Henneke, Hans-Günter/Strobl, Heinz/Diemert, Dörte (Hrsg.):** Recht der kommunalen Haushaltswirtschaft, Doppik – Neue Steuerung, München 2008
- Innenministerkonferenz (IMK):** Beschlussniederschrift über die 173. Sitzung der Ständigen Konferenz der Innenminister und -senatoren der Länder am 21. November 2003 in Jena

Innenministerium Baden-Württemberg (Hrsg.): Leitlinien zur Kommunalen Kostenrechnung in Baden-Württemberg, Schriftenreihe des Innenministeriums Baden-Württemberg zum kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen, Heft 8, 2. Aufl., Stuttgart 2002

Kleiber, Wolfgang/Simon, Jürgen: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV, 5. Aufl., Köln 2007

Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt): Stand der Einführung des neuen Haushalts- und Rechnungswesens, Ergebnisse einer bundesweiten Umfrage, KGSt-Materialien Nr. 4/2008

Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt): Auf dem Weg in das Ressourcenverbrauchskonzept: Die kommunale Bilanz, Erste Überlegungen und Empfehlungen, KGSt-Bericht Nr. 7/1997

Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt): Vom Geldverbrauchs- zum Ressourcenverbrauchskonzept: Leitlinien für ein neues kommunales Haushalts- und Rechnungsmodell auf doppischer Grundlage, KGSt-Bericht Nr. 1/1995

Konrad, Klaus: Mündliche und schriftliche Befragung, Ein Lehrbuch, 5. Aufl., o.O. 2007

Lüder, Klaus: Konzeptionelle Grundlagen des Neuen Kommunalen Rechnungswesens (Speyerer Verfahren), Schriftenreihe des Innenministeriums Baden-Württemberg zum kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen, Heft 6, 2. Aufl., Stuttgart 1999

- Mahnkopf, Rudolf:** Vermögenswirtschaft und Anlagenbuchhaltung, in: Henneke, Hans-Günter/Strobl, Heinz/Diemert, Dörte (Hrsg.): Recht der kommunalen Haushaltswirtschaft, Doppik – Neue Steuerung, München 2008, S. 257-281
- Marettke, Christian/Dörschell, Andreas/Hellenbrand, Andreas:** Kommunales Vermögen richtig bewerten, 2. Aufl., München 2006
- Mayer, Horst Otto:** Interview und schriftliche Befragung, Entwicklung, Durchführung und Auswertung, 4. Aufl., München 2008
- Notheis, Klaus/Ade, Klaus:** Das Neue Kommunale Haushaltsrecht Baden-Württemberg, Leitfaden für Praxis, Aus- und Fortbildung, 2. Aufl., Stuttgart 2009
- Raupach, Björn/Stangenberg, Katrin:** Doppik in der öffentlichen Verwaltung, Grundlagen, Verfahrensweisen, Einsatzgebiete, 2. Aufl., Wiesbaden 2009
- Rössler, Rudolf/Troll, Max:** Bewertungsgesetz Kommentar, 10. Aufl., München 2007
- Schuster, Falko:** Doppelte Buchführung für Städte, Kreise und Gemeinden, 2. Aufl., München 2007
- Semelka, Thomas/Meier, Norbert:** Sonderposten in der kommunalen NKF-Eröffnungsbilanz, in: Der Gemeindehaushalt, 2008, Nr. 2, S. 36-39
- Thormann, Martin:** Die Gestaltung der kommunalen Eröffnungsbilanz im Hinblick auf den doppischen Haushaltsausgleich und eventuelle spätere Vermögensveräußerungen, in: Der Gemeindehaushalt, 2008, Nr. 1, S. 10-17

Ulrich, Grit: Konzeptionen der Bewertung des kommunalen Sachanlagevermögens unter Berücksichtigung der Kriterien des HGB, in: Der Landkreis, 2005, Nr. 1, S. 42-44

Wolfrum, Gudrun: Welche Fragen sind im Vorfeld und bei der Einführung der kommunalen Doppik zu entscheiden?, in: Der Gemeindehaushalt, 2009, Nr. 9, S. 193-198

Internetquellen

Abschlussbericht Rheinland-Pfalz, <http://www.rlp-doppik.de/Folder.2006-08-18.1688737850/Folder.2006-08-18.1812884988/02%20Abschlussbericht%20BewR.pdf>, Abruf am 09.01.2010

Abschreibungstabelle für Baden-Württemberg, Stand: Februar 2009,
<http://www.nkhr-bw.de/servlet/PB/show/1288008/AfA%20BW%20fr%20Verffentlichung%202009-02-20.xls>, Abruf am 12.01.2010

Bundesministerium der Finanzen, Afa-Tabelle für die allgemein verwendbaren Anlagegüter (AV),
http://www.bundesfinanzministerium.de/DE/Wirtschaft__und__Verwaltung/Steuern/Veroeffentlichungen__zu__Steuerarten/Betriebspruefung/005.html, Abruf am 11.01.2010

Entwurf Kontenrahmen für Baden-Württemberg, Stand: 20.11.2009,
<http://www.nkhr-bw.de/servlet/PB/show/1309614/Kontenrahmen%20Baden-Wrttemberg%20Stand%2020091120%20UAG.xls>, Abruf am 19.12.2009

Entwurf Zuordnungsvorschriften zum Kontenrahmen Baden-Württemberg,

Stand 20.11.2009, <http://www.nkhr-bw.de/servlet/PB/show/1309615/ZuordVor%20BW%-20091120%20UAG..xls>, Abruf am 14.01.2010

Hinweise zu Bewertungsfragen in Niedersachsen,

http://cdl.niedersachsen.de/blob/images/C59561316_L20.pdf, Abruf am 09.01.2010

Innenministerium Baden-Württemberg (Hrsg.): Informationen zum Neuen

Kommunalen Haushaltsrecht für Baden-Württemberg, Stand: März 2006, <http://www.innenministerium.baden-wuerttemberg.de/fm7/1227/Informationen%20zur%20Reform%20des%20Gemeindehaushaltsrechts%20032006.pdf>, Abruf am 21.12.2009

Leitfaden zur Bilanzierung nach den Grundlagen des Neuen Kommunalen

Haushalts- und Rechnungswesens (NKHR) in Baden-Württemberg, Teil 1 (Grundlagen und Bilanzierung von Aktiva), Stand: 19. Mai 2009, http://www.nkhr-bw.de/servlet/PB/show/1301043/2009-05-19%20Aktivseite_Bilanzierungsleitfaden.pdf, Abruf am 12.12.2009 (zitiert als Leitfaden zur Bilanzierung, Stand:19.05.2009)

Leitfaden zur Bilanzierung nach den Grundlagen des Neuen Kommunalen

Haushalts- und Rechnungswesens (NKHR) in Baden-Württemberg, Stand: 29. Oktober 2007, <http://www.nkhr-bw.de/servlet/PB/show/1178317/Leitfaden-Bilanzierung-Stand-29-10-2007.pdf>, Abruf am 12.12.2009 (zitiert als Leitfaden zur Bilanzierung, Stand: 29.10.2007)

Vermögensrechnung (Bilanz), Vermögen erfassen und bewerten,

http://www.nkhr-bw.de/servlet/PB/menu/1162831_11/index.html, Abruf
am 15.02.2010 (zitiert als Vermögensrechnung (Bilanz))

Ziel des Leitfadens, <http://www.nkhr->

[bw.de/servlet/PB/menu/1167850_11/index.html](http://www.nkhr-bw.de/servlet/PB/menu/1167850_11/index.html), Abruf am 15.02.2010

Erklärung nach § 36 Abs. 3 APrOVwgD

„Ich versichere, dass ich diese Diplomarbeit selbstständig und nur unter Verwendung der angegebenen Quellen und Hilfsmittel angefertigt habe.“

Ludwigsburg, 02.03.2010

Kathrin Zöllner