

I. Amtliche Texte

327 **Sonderrichtlinien zur Bewertung in der Eröffnungsbilanz**

Vom 6. November 2006

Auf Grund des § 53 Abs. 6 der Kommunalhaushaltsverordnung vom 10. Oktober 2006 (Amtsbl. S. 1842) erlässt das Ministerium für Inneres, Familie, Frauen und Sport folgende Richtlinien:

§ 1

Bewertung in der Eröffnungsbilanz

(1) In der Eröffnungsbilanz sind gemäß § 53 Abs. 2 Kommunalhaushaltsverordnung grundsätzlich die zum Stichtag der Aufstellung vorhandenen Vermögensgegenstände mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen nach § 36 Kommunalhaushaltsverordnung, anzusetzen.

(2) Für Vermögensgegenstände, die vor dem Stichtag für die Aufstellung der Eröffnungsbilanz angeschafft oder hergestellt worden sind, darf von Absatz 1 abgewichen werden, wenn die tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand ermittelt werden können. In diesem Fall sind den Preisverhältnissen des Jahres 1990 entsprechende Erfahrungswerte anzusetzen, die für die Folgeabschlüsse als fiktive Anschaffungs- und Herstellungskosten gelten.

(3) Zur Berechnung der Erfahrungswerte im Sinne von Absatz 2 wird auf die nachfolgenden Bestimmungen verwiesen.

§ 2

Bewertung des Grund und Bodens

(1) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte sind grundsätzlich zu den Bodenrichtwerten der entsprechenden Bodenrichtwertzonen anzusetzen, soweit die folgenden Bestimmungen nichts Abweichendes festlegen.

(2) Sofern keine Bodenrichtwerte vorliegen, sind die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte auf der Grundlage von Erfahrungswerten aus dem An- bzw. Verkauf vergleichbarer Grundstücke unter Beachtung eines Anpassungsbedarfs an die Besonderheiten des zu bewertenden Grundstücks zu bewerten (Vergleichsverfahren).

§ 3

Bewertung von Gebäuden

(1) Gebäude und sonstige Bauten sind grundsätzlich nach dem Sachwertverfahren (Wertermittlungsrichtlinien 2006 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen – WertR 2006 –) auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2000 (NHK

2000) zuzüglich eines Zuschlags für Baunebenkosten und abzüglich der planmäßigen Wertminderung für die Zeit der Nutzung bis zum Zeitpunkt der Erstellung der Eröffnungsbilanz (Alterswertminderung) sowie eines Abschlags für Baumängel und Bauschäden zu bewerten (Anlagen 1 und 2). Für Baunebenkosten kann anstelle der in den NHK 2000 genannten Sätze auch ein Zuschlag von 15 vom Hundert in Ansatz gebracht werden. Ein Regionalisierungsfaktor und der Wert der Außenanlagen sowie der Ausstattung und Kunst bleiben außer Ansatz. Grundlage für die Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer ist die vom Ministerium für Inneres, Familie, Frauen und Sport aufgrund § 36 Abs. 2 Kommunalhaushaltsverordnung bekannt gegebene Abschreibungstabelle für Kommunen.

Sofern bei Mietwohngrundstücken die ortsübliche Miete erreicht wird, ist an Stelle des Sachwertverfahrens das Ertragswertverfahren anzuwenden (Anlage 3).

(2) Der nach Absatz 1 ermittelte Wert der baulichen Anlagen (ohne Bodenwert) ist nach § 53 Abs. 3 S. 2 Kommunalhaushaltsverordnung auf den 1. Januar 1990 zurück zu indizieren (Anlage 4).

(3) Bei der Bewertung des Grund und Bodens sind gemäß der Praxis der Gutachterausschüsse Abschläge auf die ortsüblichen Bodenrichtwerte vorzunehmen, sofern bleibender Gemeinbedarf vorliegt. Bei Gebäuden, die auf Dauer Zwecken des Gemeinbedarfs dienen, wird vereinfachend ein Abschlag von 50 vom Hundert des Bodenrichtwerts berechnet.

(4) Der an Gebäuden vorhandene Instandhaltungsstau ist sachgerecht zu ermitteln und grundsätzlich im Rahmen des Sach- oder Ertragswertverfahrens nach Absatz 1 als Abschlag wegen Bauschäden zu berücksichtigen. Für Zwecke der Eröffnungsbilanz kann eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung abweichend von § 32 Abs. 1 Kommunalhaushaltsverordnung auch gebildet werden, sofern die Nachholung der unterlassenen Instandhaltung innerhalb der nächsten drei Jahre konkret geplant ist sowie die vorgesehenen Maßnahmen am Abschlussstichtag einzeln bestimmt und wertmäßig beziffert sind. Rückstellungen, die nach drei Jahren nicht entsprechend verwendet wurden, sind erfolgsneutral durch aktivische Kürzung des Anlagevermögens zu verrechnen. Übersteigt der Betrag des Instandhaltungsstaus den Wert des Gebäudes und wird der Instandhaltungsstau als Abschlag wegen Bauschäden wertmindernd berücksichtigt, dann ist das Gebäude in diesem Fall mit dem Erinnerungswert von 1 Euro anzusetzen und der übersteigende Betrag als Rückstellung zu passivieren.

§ 4

Bewertung von Straßen, Wegen und Plätzen

(1) Straßen, Wege und Plätze sind nach dem Sachwertverfahren auf der Grundlage von Erfahrungswerten aus der Herstellung vergleichbarer Straßen unter Beachtung eines Anpassungsbedarfs an die Besonderheiten

der zu bewertenden Straßen, Wege und Plätze anzusetzen (Anlage 5). Im Rahmen dieses Sachwertverfahrens ist ein Abschlag wegen Alterswertminderung sowie ggf. auch ein Abschlag wegen Bauschäden vorzunehmen. Die ermittelten Werte der baulichen Anlagen sind vereinfachend auf den 1. Januar 1990 zurück zu indizieren (Anlage 4).

(2) Die zugehörigen Bodenflächen von Straßen, Wegen und Plätzen sind im planungsrechtlichen Innenbereich der Kommune mit zehn vom Hundert des durchschnittlichen Bodenrichtwerts für baureifes Land in mittlerer Lage in der Kommune, gegebenenfalls nach Bezirken gegliedert, anzusetzen. Im planungsrechtlichen Außenbereich der Kommune sind die Bodenflächen von Straßen, Wegen und Plätzen mit zehn vom Hundert des Bodenwertes bzw. Kaufpreises für land- und forstwirtschaftliche Flächen anzusetzen, mindestens jedoch mit 0,25 Euro pro Quadratmeter.

(3) Grundsätzlich gehören zu dem baulichen Straßenkörper insbesondere: die einzelnen Schichten des Straßenkörpers (Planum, Damm bzw. Geländeeinschnitt, Frostschuttschicht, Tragschicht, Binderschicht, Deckschicht), Verkehrsinseln, Geschwindigkeitsbremsen, Fahrbahnmarkierungen, Fußgängerüberquerungshilfen, Pflanzbeete in der Fahrbahn, Gräben, Bankette, Mulden, Parkstände (innerhalb des Fahrbahnbereichs).

(4) Zusätzlich können auch mit dem Straßenkörper zusammen bewertet werden: Straßenabläufe, Durchlässe, Grünstreifen, mehrjährige Pflanzen und Bäume in Pflanzbeeten und auf Grünstreifen, Straßenbegleitgrün, Schutzplanken, Betonschutzwände, Betongleitwände, Radwege, Gehwege, kombinierte Rad- und Gehwege, Stützmauern, Parkbuchten, Parktaschen, Parkstreifen, Taxistände und Schilder.

(5) Grundsätzlich selbständig zu erfassende und zu bewertende Immobilien sind insbesondere Verkehrslenkungsanlagen (Kreisel), Lärmschutzwände, Bushaltestellen, Parkplätze und sonstige Plätze. Selbständig zu bewertende bewegliche Vermögensgegenstände sind insbesondere Verkehrsampeln, Signalanlagen, Straßenbeleuchtung, Litfasssäulen, Werbetafeln, Fahrradständer, Ruhebänke, Parkleitsysteme.

§ 5

Bewertung von (sonstigen) ingenieurtechnischen Infrastrukturbauwerken (Brücken, Tunnel, Stützbauwerke, Lärmschutzbauwerke, Verkehrszeichenbrücken usw.)

(1) Ingenieurtechnische Infrastrukturbauwerke sind grundsätzlich auf der Grundlage der vorhandenen Aufzeichnungen in Bauwerksakten (z. B. Brückenbüchern usw.) zu bewerten. Sofern keine Aufzeichnungen vorliegen, können sie auf der Grundlage von Erfahrungswerten aus der Herstellung vergleichbarer Bauwerke unter Beachtung eines Anpassungsbedarfs an die Besonderheiten der zu bewertenden ingenieurtechnischen Bauwerke angesetzt werden. Im Rahmen dieses Sachwertverfahrens ist ein Abschlag wegen Alterswertminderung sowie ggf. auch ein Abschlag wegen Bauschäden vorzunehmen.

(2) Die nach Absatz 1 ermittelten Werte sind vereinfachend auf den 1. Januar 1990 zurück zu indizieren (Anlage 4).

(3) Die zugehörigen Bodenflächen von ingenieurtechnischen Infrastrukturbauwerken sind analog zu § 4 Abs. 2 zu bewerten.

§ 6

Bewertung von Grün- und Freiflächen sowie von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen

(1) Der Bodenwert von Grün- und Freiflächen (Grün- und Parkanlagen usw.) ist grundsätzlich analog zu § 4 Abs. 2 unter Berücksichtigung eines angemessenen Abschlags wegen Gemeinbedarf anzusetzen. Demgegenüber ist der Bodenwert von Sportplätzen mit einem Abschlag auf den ortsüblichen Bodenrichtwert von lediglich 50 vom Hundert wegen Gemeinbedarf zu berechnen. Für innerörtliche Parkanlagen, deren zeitliche Gemeinbedarfsbindung differiert und schwer einzuschätzen ist, kann vereinfachend auch ein Bodenwert von 7,50 Euro pro Quadratmeter angesetzt werden; in diesem Fall sind keine weiteren Abschläge wegen Gemeinbedarf zu berechnen.

(2) Die Befestigungen sowie der Aufwuchs in Grün- und Freiflächen sind nach dem Sachwertverfahren auf Basis von Erfahrungswerten über die Wiederbeschaffungs- bzw. Wiederherstellungskosten pro Stück bzw. Quadratmeter der jeweiligen Flächenart zu bewerten; die insoweit ermittelten Werte werden für die Eröffnungsbilanz um eine durchschnittliche Alterswertminderung von 60 vom Hundert korrigiert und in den Folgeabschlüssen nach den Grundsätzen der Festbewertung (§ 29 Abs. 2 Kommunalhaushaltsverordnung) fortgeschrieben. Als Anlage 6 beigelegt sind Hinweise zur Ermittlung von Katalogpreisen bei Grün- und Freiflächen.

(3) Bei landwirtschaftlich genutzten Flächen sind grundsätzlich die entsprechenden Bodenrichtwerte heranzuziehen. Ein eventueller Aufwuchs bleibt ohne Ansatz. Vereinfachend kann für landwirtschaftliche Nutzflächen ein durchschnittlicher Wert von 0,50 Euro pro Quadratmeter angesetzt werden.

(4) Bei Waldflächen gelten in der Eröffnungsbilanz als Anschaffungskosten vereinfachend 0,75 Euro je m² für den Aufwuchs und 0,25 Euro je m² für den Grund und Boden. Die nach Satz 1 ermittelten Werte sind in den Folgeabschlüssen vereinfachend analog zu den Grundsätzen für nichtabnutzbare Vermögensgegenstände fortzuschreiben. Diese Vereinfachung bedeutet, dass der Wert des Aufwuchses (genauso wie der Bodenwert) in den Folgeabschlüssen im Regelfall unverändert bleibt, sofern keine Forstgrundstücke erworben oder veräußert werden.

§ 7

Bewegliche Vermögensgegenstände

(1) Bewegliche Vermögensgegenstände sind auf der Grundlage von Erfahrungswerten aus dem An- und Verkauf, der Herstellung oder aus Listenpreisen vergleichbarer Vermögensgegenstände unter Beachtung

eines Anpassungsbedarfs an die Besonderheiten des zu bewertenden Vermögensgegenstands anzusetzen. Zusammengehörende Vermögensgegenstände der Betriebs- oder Geschäftsausstattung können gemäß § 53 Abs. 5 Kommunalhaushaltsverordnung mit einem Durchschnittswert angesetzt werden, wenn sie in vergleichbarer Zusammensetzung in erheblicher Anzahl vorhanden sind und ihr Gesamtwert für die Gemeinde von nachrangiger Bedeutung ist.

(2) Bewegliche Vermögensgegenstände mit historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bis 410 Euro (ohne Umsatzsteuer) müssen in der Eröffnungsbilanz nicht erfasst werden; sie können auch mit ihren fortgeschriebenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder mit einem Erinnerungswert von 1 Euro angesetzt werden. Gegenstände, die in der Eröffnungsbilanz nicht erfasst wurden, brauchen auch in den Vermögensrechnungen späterer Jahre nicht erfasst zu werden.

(3) Bewegliche Vermögensgegenstände mit historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bis 410 Euro (ohne Umsatzsteuer) können als Gruppe erfasst und bewertet werden, wenn die gesamten historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Gruppe über 410 Euro liegen.

(4) Bewegliche Vermögensgegenstände, die nicht mehr verwendet werden und zur Verschrottung anstehen, sind mit dem Erinnerungswert von 1 Euro auszuweisen. Bewegliche Vermögensgegenstände, bei denen zum Eröffnungsbilanzstichtag bereits die in der Abschreibungstabelle festgelegten Nutzungsdauern abgelaufen sind, die aber noch genutzt werden, sind ebenfalls mit dem Erinnerungswert von 1 Euro anzusetzen.

§ 8

Bewertung von Kunstgegenständen und Sammlungen

(1) Kunstgegenstände sowie Sammlungen und Medienbestände sind – soweit keine historischen Anschaffungskosten vorliegen – auf der Grundlage von Erfahrungswerten aus dem An- bzw. Verkauf oder auf Basis von Katalogpreisen vergleichbarer Gegenstände zu bewerten.

(2) Bei Kunstgegenständen können Versicherungswerte verwandt werden. Wenn keine Abnutzung angenommen werden muss, unterbleibt die planmäßige Abschreibung, sofern mit einer stabilen oder steigenden Wertentwicklung gerechnet werden kann.

(3) Für Medien einer Medienklasse mit einer annähernd gleichen Verweildauer im Ausleihbestand kann ein Gruppen- oder Festwert gebildet werden.

§ 9

Bewertung von Beteiligungen und anderen Finanzanlagen

(1) Beteiligungen sind in der Eröffnungsbilanz gemäß § 53 Abs. 4 Kommunalhaushaltsverordnung – sofern kein Börsen- oder Marktwert vorliegt – grundsätzlich mit dem anteiligen Eigenkapital anzusetzen. Ausnahmsweise kann eine überschlägige Zeitwertermittlung vor-

genommen werden, wenn der Wert der Beteiligung wesentlich vom in der Bilanz des Unternehmens ausgewiesenen anteiligen Eigenkapital abweicht. Für die überschlägige Zeitwertermittlung kommen für ertragbringende Beteiligungen das Ertragswertverfahren und für nichtertragbringende Beteiligungen das Substanzwertverfahren in Frage. Dabei darf die Wertermittlung auf die wesentlichen wertbildenden Faktoren unter Berücksichtigung vorhandener Planungsrechnungen beschränkt werden.

(2) Sofern für die Beteiligungen ein Börsen- oder Marktwert feststellbar ist, gilt für Zwecke der Eröffnungsbilanz der Tiefstkurs innerhalb der letzten zwölf Wochen vor dem Bilanzstichtag.

(3) Sondervermögen, Anteile an Zweckverbänden und andere Anteile werden analog den Absätzen 1 und 2 bewertet. Sofern kein nennenswertes anteiliges Eigenkapital feststellbar ist, erfolgt ein Ansatz zum Erinnerungswert von 1 Euro.

(4) Die Werte nach den Absätzen 1 bis 3 gelten für Folgeperioden als Anschaffungskosten.

(5) Ausleihungen (unverbriefte langfristige Kapitalforderungen) sind nach den allgemeinen Bewertungsvorschriften grundsätzlich zum Nennwert des Anspruchs zu bewerten. Wenn die Ausleihung unverzinslich oder niedrig verzinslich gegeben wurde, erfolgt eine Abzinsung auf den Barwert des Anspruchs und in den Folgeperioden eine jährliche Aufzinsung (insoweit entstehen nachträgliche Anschaffungskosten).

§ 10

Bewertung von Sonderposten

(1) Zuwendungen für Investitionen, einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter, unentgeltlich erbrachte Leistungen der Bürgerinnen und Bürger, Sachgeschenke und ähnliches, die in einen Sonderposten einzustellen sind, sind mit den ursprünglichen Zuführungsbeträgen abzüglich der bis zum Bilanzstichtag vorzunehmenden Auflösungen anzusetzen.

(2) Das Verhältnis zwischen den Zuführungsbeträgen und den bis zum Bilanzstichtag vorzunehmenden Auflösungen entspricht dem Verhältnis von Anschaffungs- oder Herstellungskosten und den bis zum Bilanzstichtag vorzunehmenden Abschreibungen der Vermögensgegenstände, denen die Sonderposten sachlich zuzuordnen sind. Die Auflösung des Sonderpostens über die Dauer der Zweckbindung ist nicht möglich.

(3) Sofern die Höhe der Zuführungsbeträge nicht oder nicht mit einem vertretbaren Zeitaufwand ermittelt werden kann, kann diese sachgerecht gemeindebezogen in Anlehnung an die damaligen Anschaffungs- oder Herstellungskosten geschätzt werden.

(4) Zuwendungen, die für die Anschaffung von Vermögensgegenständen gewährt wurden, sind den damit geförderten Vermögensgegenständen sachgerecht zuzuordnen. Ist eine Zuordnung der Sonderposten nicht oder nicht mit einem vertretbaren Zeitaufwand möglich, dann sind diese Zuwendungen in einen gesonderten Sonderposten einzustellen. Der Auflösung dieses Sonderpostens ist dann ein

1. sachgerechter, gemeindebezogen ermittelter Vomhundertsatz oder
2. ein pauschaler Vomhundertsatz von fünf vom Hundert

zugrunde zu legen.

(5) Pauschale Zuwendungen, die für eine Gruppe beweglicher Vermögensgegenstände gewährt wurden, können in einem Sonderposten ausgewiesen werden. Dieser kann dann in Höhe des durchschnittlichen Abschreibungssatzes der geförderten Vermögensgegenstände aufgelöst werden.

(6) Zuwendungen für Vermögensgegenstände, deren Nutzung zeitlich nicht begrenzt ist, werden in einem gesonderten Sonderposten erfasst, der keiner Auflösung unterliegt.

(7) Grabnutzungsentgelte und Entgelte für die Pflege von Gräbern sind in Rechnungsabgrenzungsposten einzustellen und über die Dauer der Nutzung aufzulösen.

Saarbrücken, den 6. November 2006

**Die Ministerin
für Inneres, Familie, Frauen und Sport**

Kramp-Karrenbauer



Anlage 1:

Hinweise zur Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2000)

Grundlage für das Sachwertverfahren bilden die Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000). Die Normalherstellungskosten sind die amtlich unter der Abkürzung NHK 2000 veröffentlichten und auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche bzw. den Kubikmeter Brutto-Rauminhalt im Sinne der DIN 277 bezogenen gewöhnlichen Herstellungskosten von Gebäuden.

Das beiliegende Formblatt S1 (mit einem Berechnungsbeispiel) soll die Vorgehensweise bei der Ermittlung der NHK 2000 verdeutlichen und kann als Grundlage für deren Ermittlung dienen.

Die folgende Ausfüllanleitung bezieht sich auf dieses Formblatt.

Ausfüllanleitung zu Formblatt S1

Spalte 1; lfd. Nr.

Frei wählbare Zähl- oder Klassifizierungsspalte; soweit bereits Identifikationsnummern z. B. aus der Anlagenbuchhaltung vorhanden sind, sollten diese übernommen werden.

Spalte 2; Objekt

Objektbezeichnung des zu bewertenden Gebäudes

Spalte 3; Baujahr

Baujahr des zu bewertenden Gebäudes für die Zuordnung zu den NHK 2000-Typen

Spalte 4; Typ gem. NHK 2000

Zur Bestimmung der Normalherstellungskosten (NHK) ist für das zu bewertende Gebäude der Gebäudetyp aus dem NHK-Katalog zu bestimmen.

Spalte 5; Ausstattung gem. NHK 2000

Der Normalherstellungskostenkatalog 2000 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen stellt zur Einordnung der einzelnen Bautypen in die Kategorien „einfach“, „mittel“ und „gehoben“ entsprechende Beschreibungen des Ausstattungsstandards zur Verfügung. Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten ist das Gebäude gem. diesen Ausstattungsstandards zu kategorisieren. Aus der Ermittlung der Einzelstandards ist anschließend ein Gesamtstandard festzulegen.

Spalte 6; NHK 2000

Aus der Bestimmung des Typs und der Festlegung des Ausstattungsstandards sind aus dem Normalherstellungskostenkatalog die entsprechenden Baukosten abzuleiten. Sofern der vorhandene Bautyp nicht in dem Baukostenkatalog enthalten ist, können auch Erfahrungswerte oder Kosten aus anderen aktuellen Baukostenkatalogen übernommen werden.

Spalte 7; Baunebenkosten

Zu den bis jetzt ermittelten NHK sind noch die Baunebenkosten zu berücksichtigen, die vereinfachend mit 15 vom Hundert angesetzt werden können. Dieser pauschale Zuschlag beinhaltet vereinfachend auch die Kostenbestandteile für Außenanlagen sowie für Ausstattung und Kunst, die also – anders als im baurechtlichen Sachwertverfahren – nicht über separate Zuschlagsätze berücksichtigt werden.

Spalte 8; spezifische NHK

Der Endwert für die Normalherstellungskosten ergibt sich aus Spalte 8. Der ermittelte Wert wird im Blatt S2 in der Spalte 5 im Rahmen des Sachwertverfahrens weiterverwendet (vgl. Anlage 2 zu den Sonderrichtlinien).

**Anlage 2:
Hinweise zur Bewertung von Gebäuden
– Sachwertermittlung**

1. Sachwertverfahren

Bei der Ermittlung des Sachwertes von Gebäuden wird, ausgehend von den spezifischen NHK 2000 (vgl. Anlage 1) je Bezugsseinheit (z. B. je qm Nutzfläche), deren Herstellungswert bestimmt. Hiervon wird zur Bestimmung des rechnerischen Zeitwertes die Alterswertminderung abgesetzt, die in Form von überwiegend linear unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND) ermittelten Abschreibungen bestimmt wird. Durch Abzug der Wertminderung wegen unterlassener Reparaturen und Baumängeln wird der tatsächliche Zeitwert (Bauzeitwert) festgestellt.

Durch Rückindizierung des ermittelten Wertes auf den 1. Januar 1990 sowie durch Addition des Bodenwertes ergibt sich der Sachwert des Grundstücks. Die nachfolgende Abbildung zeigt das grundsätzliche Bewertungsschema im Sachwertverfahren:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Bruttorauminhalt [cbm]} & & \text{Alterswert-} & \text{Unterlassene} & \text{Faktor} & \text{Boden-} & \\ \text{oder} & \times & \text{minderung} & \text{Instandhaltung} & \times & \text{wert} & \\ \text{Bruttogrundfläche [qm]} & \times & \text{[€] oder [€/qm]} & \text{[€]} & \text{Rückindizierung} & \text{[€/qm]} & \\ & & & & \text{01.01.1990} & & \end{array}$$

2. Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ergibt sich als Ergebnis der Gegenüberstellung von Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer, wobei von einer linearen Abschreibung ausgegangen wird. Gemäß der Definition der WertR 2006 ist die Restnutzungsdauer „die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.“

Die Berechnung der Alterswertminderung setzt also die Ermittlung der voraussichtlichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer voraus. Diese sollte auch unter dem Aspekt des demografischen Wandels vorsichtig geschätzt werden.

3. Unterlassene Instandhaltung (Reparaturstau)

Der an Gebäuden vorhandene Instandhaltungsstau ist gemäß § 3 Abs. 4 der Sonderrichtlinien zur Bewertung in der Eröffnungsbilanz sachgerecht zu ermitteln und grundsätzlich im Rahmen des Sach- oder Ertragswertverfahrens als Abschlag wegen Bauschäden oder als Rückstellung für unterlassene Instandhaltung zu berücksichtigen.

4. Rückindizierung

Nach § 3 Abs. 2 der Sonderrichtlinien ist der nach dem Sachwertverfahren ermittelte Zeitwert des Gebäudes auf den 1. Januar 1990 zurück zu indizieren. In Anlage 4 der Sonderrichtlinien sind die Baupreisindizes seit 1990 zusammengefasst.

5. Formblatt S2

Das beiliegende Formblatt S2 (mit einem Berechnungsbeispiel) soll die Vorgehensweise bei der Ermittlung des Sachwertes verdeutlichen und kann als Grundlage für dessen Ermittlung dienen.

Ausfüllanleitung zu Blatt S2

Spalte 1, lfd. Nr.

Frei wählbare Zähl- oder Klassifizierungsspalte; soweit bereits Identifikationsnummern z. B. aus der Anlagenbuchhaltung vorhanden sind, sollten diese übernommen werden.

Spalte 2; Objekt

Objektbezeichnung des zu bewertenden Gebäudes

Spalte 3; Baujahr

Baujahr des zu bewertenden Gebäudes für die Zuordnung zu den NHK 2000-Typen.

Spalte 4; Bruttogrundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes und aufgrund der WertR 2006 zu ermitteln.

Spalte 5; spezifische NHK

Die spezifischen NHK werden aus Blatt S1 übernommen.

Spalte 6; Herstellungswert

Der Herstellungswert der baulichen Anlage ergibt sich aus der Multiplikation der Spalten 4 und 5.

Spalte 7; Gesamtnutzungsdauer (GND)

Hier ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer entsprechend der aufgrund § 36 Abs. 2 KommHVO bekannt gegebenen Abschreibungstabelle für Kommunen einzutragen.

Spalte 8; Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer ist individuell für jedes Gebäude zu bestimmen. Bei der Festlegung der Restnutzungsdauer wird auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, nicht auf die technische Lebensdauer abgestellt.

Spalten 9 und 10; Alterswertminderung

In Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer (Spalte 7) und Restnutzungsdauer (Spalte 8) wird die Alterswertminderung in v. H. und unter Ansatz auf den Herstellungswert (Spalte 6) ermittelt.

Spalte 11; Rechnerischer Zeitwert

Der rechnerische Zeitwert wird durch Verminderung des Herstellungswerts (Spalte 6) um die Alterswertminderung (Spalte 10) ermittelt.

Spalten 12 und 13; Unterlassene Instandhaltung

Die unterlassene Instandhaltung wird entweder direkt in Euro oder als Prozentsatz geschätzt.

Spalte 14; Tatsächlicher Zeitwert Gebäude

Der tatsächliche Zeitwert des Gebäudes ergibt sich, indem der rechnerische Zeitwert (Spalte 11) um die bewertete unterlassene Instandhaltung (Spalte 13) vermindert wird.

Spalten 15 und 16; Rückindizierung Zeitwert

Aufgrund der Baupreisindizes wird der ermittelte Zeitwert (Spalte 14) auf das Jahr 1990 zurück indiziert. Die einschlägigen Baupreisindizes sind in Anlage 4 zur Sonderrichtlinie zusammen gefasst.

Spalte 17; Bodenwert

Zur Ermittlung des Bodenwerts wird auf § 2 i.V.m. § 3 Abs. 3 der Sonderrichtlinien verwiesen.

Spalte 18; Sachwert

Der Sachwert ergibt sich durch Addition des rückindizierten Zeitwertes Gebäude (Spalte 16) und des Bodenwertes (Spalte 17).

Bewertung von Gebäuden – Sachwertermittlung

Blatt S2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Lfd. Nr.	Objekt	Baujahr	BGF/BRI	spezifische NHK €/m²	Herstellungswert T€	GND J.	RND J.	Alterswertminderung		Rechnerischer Zeitwert T€	Unterlassene Instandhaltung		Tatsächlicher Zeitwert Gebäude T€	Faktor Index zur Rückindizierung 01.01.1990	rückindizierter Zeitwert Gebäude T€	Bodenwert T€	Sachwert T€
								%	T€		%	T€					
1	Schulgebäude	1905	1500	1104,00	1656,00	80	60	25,0	414	1.242,0	10,0	165,6	1.076,4	0,799	860	1.000,0	1.860,0

Anlage 3:**Hinweise zur Bewertung von Gebäuden und Außenanlagen – Ertragswertermittlung**

Beim Ertragswertverfahren wird ausgehend von nachhaltig erzielbaren (tatsächlichen oder kalkulatorischen) Nutzungserlösen je Bezugseinheit (z. B. monatliche Miete je qm Nutzfläche oder Bruttogrundfläche) zunächst der periodenbezogene Rohertrag ermittelt, aus dem durch Abzug der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten der Reinertrag errechnet wird. In der Regel wird dabei von einer Nettokaltmiete ausgegangen, von der Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis als nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten abgesetzt werden.

Der Reinertrag wird in den Bodenwertanteil und den Gebäudewertanteil aufgeteilt, weil der Reinertrag aus dem Gebäude methodisch nur über die Nutzungsdauer des Gebäudes erzielt werden kann; demgegenüber wird die Bodennutzung als zeitlich nicht beschränkt unterstellt.

Das beiliegende Formblatt E (mit Berechnungsbeispiel) soll die Vorgehensweise bei der Ermittlung des Ertragswertes verdeutlichen und kann als Grundlage für dessen Ermittlung dienen.

Ausfüllanleitung zu Blatt E**Spalte 3; Restnutzungsdauer**

Entsprechend der WertR 2006 ist die Restnutzungsdauer die Anzahl von Jahren, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Auf die technische Restlebensdauer kommt es bei der Bemessung der Restnutzungsdauer nur insoweit an, als sie der Restnutzungsdauer Grenzen setzen kann.

Spalte 4; Mietfläche

Die Mietfläche umfasst alle im Gebäude vermietbaren Flächen. Temporär leerstehende Flächen sind ebenfalls zu berücksichtigen. Die Mietflächen eines Gebäudes sind nach Nutzungsarten zu differenzieren.

Spalten 5 und 6; Mietsatz und Mietertrag

Der Mietertrag (Jahresrohertrag) eines Gebäudes ergibt sich aus den nachhaltig erzielbaren Nutzungserlösen je Bezugseinheit (z. B. monatliche Miete je qm Nutzfläche, Bruttogrundfläche oder je Stück). Bei der Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nutzungserlöse ist ggf. von der ortsüblichen Miete auszugehen, die auf dem Wege einer Marktrecherche zu ermitteln ist.

Wenn die Höhe der vertraglich vereinbarten Miete von der ortsüblichen, nachhaltig erzielbaren Miete abweicht und der Mietvertrag nicht kurzfristig kündbar ist, sind diese mietvertraglichen Erlösabweichungen gesondert zu berücksichtigen. Dabei wird die Differenz zwischen ortsüblicher und vereinbarter Miete über die Restlaufzeit des Mietvertrages kapitalisiert.

Spalten 7 und 8; Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Nach § 16 Abs. 1 der WertV ist bei Ermittlung des Ertragswertes baulicher Anlagen von dem nachhaltig zu erzielenden Jahresreinertrag auszugehen. Dieser ergibt sich aus dem nachhaltig erzielbaren Jahresrohertrag abzüglich der bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten (bei gewerblicher Vermietung in aller Regel für Dach und Fach) sowie des Mietausfallwagnisses.

- **Verwaltungskosten** sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und Geschäftsführung. Sie sind nicht auf die Miete umlegbar.
- **Instandhaltungskosten** sind die Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung und Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie sind nicht auf die Miete umlegbar.
- **Mietausfallwagnis** ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstand von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch der Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Sie sind nicht auf die Miete umlegbar.

Spalte 9; Reinertrag

Hierbei handelt es sich um die Subtraktion der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten von dem Rohertrag.

Spalte 10; Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwerts ist hier nicht dargestellt; sie erfolgt grundsätzlich durch Multiplikation des Bodenrichtwerts mit der Grundstücksfläche oder nach dem Vergleichswertverfahren. Gegebenfalls sind nach § 14 WertV Zu- oder Abschläge auf den Bodenrichtwert bzw. den Kaufpreis von Vergleichsgrundstücken zu berechnen. Zur Berücksichtigung der zeitlichen Aktualität der Bodenrichtwerte bzw. Vergleichsgrundstücke sind eventuell Bodenpreisindizes anzuwenden (nur zur Überbrückung einzelner Jahre geeignet).

Spalten 11 bis 14; Bodenzins bzw. Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz ist das Maß für die durchschnittliche marktübliche Verzinsung des in einer Liegenschaft in der Regel langfristig gebundenen Kapitals, er enthält einen (risikofreien) Basiszinssatz und Risikozuschläge und ist darüber hinaus ein Maß für künftig erwartete Wertsteigerungen. Der Liegenschaftszins ist u. a. abhängig von Nutzungsart, Lagemerkmalen, Miethöhe und Restnutzungsdauer. Seine sachgerechte Ermittlung ist allein schon deswegen geboten, weil er für die Berechnung des Gebäudewertes – insbesondere bei längeren Restnutzungsdauern – von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Der Bodenwertanteil ergibt sich, indem der Bodenwert mit einem marktgerechten Zinssatz (Bodenzinssatz) multipliziert wird. Ein gegebenenfalls am Bodenwert vorgenommener Abschlag für Abbruchkosten bleibt dabei grundsätzlich unberücksichtigt, diese Kosten werden in einem späteren Schritt wirksam.

Die Differenz aus Reinertrag und Bodenwertanteil ist der Gebäudewertanteil. Dieser wird für die Restnutzungsdauer des Gebäudes unter Ansatz des Gebäudezinssatzes kapitalisiert (Barwertberechnung); das Ergebnis ist der Gebäudewert.

In den meisten Fällen stimmen Boden- und Gebäudezinssatz überein und werden dann üblicherweise als Liegenschaftszinssatz bezeichnet.

Spalte 15; Zwischensumme Gebäudewert

Hier wird der Gebäudewertanteil mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors berechnet.

Spalte 16; Unterlassene Instandhaltung (Reparaturstau)

Der Gebäudewert ist bei Vorliegen bestimmter Merkmale anzupassen. Insbesondere sind ggf. Abschläge für unterlassene Reparaturen und Baumängel abzusetzen. Zwischen der Restnutzungsdauer und der nachhaltig erzielbaren Miete einerseits und den Abschlägen für unterlassene Reparaturen andererseits besteht ein enger sachlicher Zusammenhang: Gegebenenfalls muss abgewogen werden, ob bei der Wertermittlung von auslaufender Nutzung zu geringen Mieten und geringeren Abschlägen oder von langfristiger Fortführung der Nutzung zu höheren Mieten und durchgreifenden Reparaturmaßnahmen auszugehen ist.

Außenanlagen

Nur sofern die Nutzung von Außenanlagen zu abgrenzbaren Erträgen (z. B. Miete für Pkw-Stellplätze oder Freilagerflächen) führt, kann ihr Ertragswert gesondert ermittelt werden. Gleiches gilt für andere nicht gebäudeflächenbezogene Erträge, z. B. für Antennenträger, Werbeflächen u. ä. Ansonsten erfolgt keine gesonderte Berücksichtigung.

Anlage 4: Preisindex für Bauwerke im Saarland
(langfristige Übersicht)
2000 = 100

	Wohngebäude	Übrige Gebäude	Straßen und andere Infrastrukturbawerke
1990	79,5	79,9	76,5
1991	84,0	84,4	79,8
1992	87,8	88,0	84,3
1993	91,7	91,7	89,2
1994	94,1	94,1	91,1
1995	96,4	96,4	94,2
1996	97,5	97,4	97,0
1997	97,5	97,4	95,4
1998	98,5	98,4	96,7
1999	99,2	99,0	97,9
2000	100,0	100,0	100,0
2001	101,0	101,0	101,2
2002	101,8	101,8	101,9
2003	102,4	102,4	102,8
2004	104,5	104,5	103,7
2005	106,4	106,5	104,4

Quelle: Statistisches Landesamt SAARLAND

**Anlage 5:
Hinweise zur Bewertung von Straßen**

1. Vorbemerkung

Aufgrund des hohen Aufwandes bei der Erfassung und Bewertung des Straßenaufbaus sollen Vereinfachungsverfahren möglich sein. Grundsätzlich wird bei der Bewertung von Straßen zwischen der Erfassung und Bewertung des Grund und Bodens und der Erfassung und Bewertung des Straßenaufbaus unterschieden. Auf eine weitere Aufteilung des Straßenaufbaus z. B. zwischen Tragschichten und Deckschichten wird verzichtet.

Hinsichtlich der Bildung von möglichen Straßenklassen wird empfohlen, die in den Tiefbauämtern der Gemeinden vorhandenen Systematisierungen der Straßen auch für die Bewertung zu wählen. Insofern haben die bei Tz. 5 angegebenen Straßenklassifizierungen nur Beispiel- bzw. Hinweischarakter.

Das beiliegende Formblatt Str 1 (mit Berechnungsbeispielen) soll die empfohlene Vorgehensweise bei der Ermittlung der Werte von Straßen verdeutlichen und kann als Grundlage für deren Ermittlung dienen.

2. Bewertung des Grund und Bodens

Die Bewertung der zugehörigen Bodenflächen von Straßen, Wegen und Plätzen ergibt sich unmittelbar aus § 4 Abs. 2 der Sonderrichtlinien.

3. Erfassung und Bewertung des Straßenaufbaus

Bei fehlenden Anschaffungs- und Herstellkosten sind Straßen, Wege und Plätze gem. § 4 Abs. 1 der Sonderrichtlinien nach dem Sachwertverfahren auf der Grundlage von Erfahrungswerten aus der Herstellung vergleichbarer Straßen unter Beachtung eines Anpassungsbedarfs an die Besonderheiten der zu bewertenden Straßen, Wege und Plätze anzusetzen. Im Rahmen dieses Sachwertverfahrens ist ein Abschlag wegen Alterswertminderung sowie ggf. auch ein Abschlag wegen Bauschäden vorzunehmen. Die ermittelten Werte der baulichen Anlagen sind auf den 1. Januar 1990 zurück zu indizieren (zur Indexreihe vgl. Anlage 4 zu den Sonderrichtlinien).

Diese Bewertung erfolgt also schematisch analog zu dem Sachwertverfahren bei der Bewertung der kommunalen Gebäude.

4. Was gehört zum Straßenkörper (bauliche Anlage)?

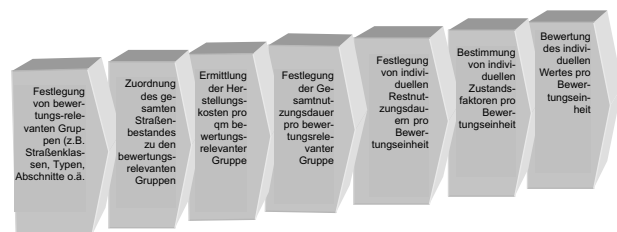
Was im Einzelnen bei der Straße und mit der Straße bewertet werden sollte, ergibt sich unmittelbar aus § 4 Abs. 3 bis 5 der Sonderrichtlinien.

5. Vorgehensweise bei der Straßenbewertung

Die Erfassung und Bewertung des Straßenaufbaus sollte aus Vereinfachungsgründen in individualisierten Gruppen erfolgen, wobei jede Kommune in der Gruppenbildung frei ist. Dadurch kann auf die individuellen Erfassungssysteme der Kommune (z. B. geographische Informationssysteme) aufgesetzt werden.

Beispielsweise kann folgendes Schema angewandt werden:

Beispiel Straßenbewertung Vorgehensweise



Festlegung von bewertungsrelevanten Gruppen

Im ersten Schritt wird der vorhandene Straßenbestand in bewertungsrelevante Gruppen eingeteilt. Diese bewertungsrelevanten Gruppen sind soweit möglich an bereits vorhandenen Einteilungen zu orientieren. Die Unterteilung kann auf verschiedene Arten, beispielsweise nach Straßenklassen, nach

Belastungsklassen, nach Typen, nach Funktionsgliederungen, nach Oberflächen o. ä. erfolgen. Dabei ist im Rahmen der Beschreibung der Gruppen genau zu definieren, was alles zu der jeweiligen Gruppe dazugehört. Zum Beispiel ist festzulegen, ob die Grünstreifen, die Entwässerung, die Straßenbäume usw. in der Bewertungsgruppe enthalten sind, oder ob diese separat bewertet werden.

Zuordnung zu bewertungsrelevanten Gruppen

Nach Festlegung der Bewertungsgruppen sind auch die zu bewertenden Einheiten zu bestimmen. Als Einheiten können z. B. Abschnitte, die durch Knotenpunkte oder Kilometrierungsangaben definiert sind oder auch ganze Straßen definiert werden. Im Ergebnis werden anschließend die Bewertungseinheiten den bewertungsrelevanten Gruppen zugeordnet. Bei der Zuordnung ist darauf zu achten, dass jede Bewertungseinheit genau einer Bewertungsgruppe zugeordnet wird. Alle vorhandenen Bewertungseinheiten müssen auf die Bewertungsgruppen verteilt werden.

Ermittlung der Herstellungskosten

Für die bewertungsrelevanten Gruppen wird ein durchschnittlicher Herstellungswert bezogen auf den m² Straße festgelegt. Dabei sind aufgrund der regional unterschiedlichen Herstellkosten in erster Linie Erfahrungen aus den örtlichen Straßenbauabteilungen heranzuziehen. Soweit keine entsprechenden Werte verfügbar sind, können auch die folgenden Werte oder andere Literaturwerte verwendet werden (soweit sie den getroffenen Unterteilungen und den Definitionen der Bewertungsgruppen entsprechen oder entsprechend angepasst werden):

Art der Straße	Innerortsstraße						Außerortsstraße			
	hoher Verkehr		niedriger Verkehr		Wohnstraße		hoher Verkehr		niedriger Verkehr	
	Brutto-HK (€)	ND	Brutto-HK (€)	ND	Brutto-HK (€)	ND	Brutto-HK (€)	ND	Brutto-HK (€)	ND
asphaltierte Straße	126	30	119	40	115	50	108	30	108	40

Art der Straße	BruttoHK (€)	ND
Pflasterstraße	153	50
Betonstraße	108	40
Schotterstraße	98	30
selbständige Rad-/Gehwege	108	50
asphaltierte Feldwege	115	50

Zu den Bruttoherstellungskosten (Brutto-HK) muss ein Zuschlag von 25 v. H. hinzugerechnet werden, sofern es sich um eine Wiederherstellung handelt (Abriss der alten Straßen).

Festlegung der Gesamtnutzungsdauern

Die Gesamtnutzungsdauern werden ebenfalls für die bewertungsrelevanten Gruppen festgelegt. Was die Gesamtnutzungsdauern angeht, sollte die Straße als ganzer Vermögensgegenstand betrachtet und die Gesamtnutzungsdauer entsprechend pauschal geschätzt werden. Als Anhaltspunkte dienen die in den o. g. Tabellen enthaltenen Nutzungsdauern.

Festlegung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauern sind individuell für jede Bewertungseinheit festzustellen. Dabei ist unter Berücksichtigung der für die Gruppe festgelegten Gesamtnutzungsdauern die Restnutzungsdauer sorgfältig einzuschätzen.

Bestimmung der unterlassenen Instandhaltung

Neben der Restnutzungsdauer ist auch die möglicherweise vorhandene unterlassene Instandhaltung für jede Bewertungseinheit zu bestimmen. Unter unterlassener Instandhaltung werden im Bereich Straßenbewertung alle vorhandene Schäden, die über die altersgerechte Abnutzung hinaus festgestellt werden, zusammengezogen. Wichtig ist dabei die Unterscheidung von Abnutzung aufgrund des Alters und zusätzlichen Schäden, die bei ausreichender Instandhaltung der Straßen noch nicht hätten auftreten dürfen. Die jährliche Alterswertminderung wird in der Bilanz auf der Aktivseite abgesetzt (aktivische Wertminderung) und in der Buchhaltung für die notwendigen Abschreibungen verwendet. Zusätzliche Schäden können sowohl als Rückstellung (passivische Wertminderung), soweit die Behebung der Schäden in den nächsten 3 Jahren vorgesehen ist, als auch analog zu den Alterswertminderungen auf der Aktivseite der Bilanz abgesetzt werden.

Anlage 6:**Hinweise zur Ermittlung von Katalogpreisen
bei Grün- und Freiflächen**

Die nachstehend aufgeführten Preise, die auf Erfahrungswerten über die Wiederherstellungskosten zu Vollkosten von 1 m² Fläche (d. h. was eine Erstanlage der jeweiligen Fläche kosten würde) beruhen, können als Anhaltspunkte dienen:

Bezeichnung	Einheit	Wiederherstellungskosten
Rasenflächen	m ²	2 €
Wiesenflächen	m ²	2 €
Einzelbäume in Grünanlagen	Stck.	250 €
Straßenbäume	Stck.	2.000 €
Bodendecker	m ²	30 €
hochwachsende Strauchpflanzen	m ²	10 €
Hecken	m ²	10 €
Formhecken	m ²	20 €
Rosenpflanzen	m ²	25 €
Stauden	m ²	25 €
Wechselflor	m ²	60 €
Wege wassergebunden	m ²	30 €
Wege Verbundsteine	m ²	50 €
Wege Asphalt	m ²	40 €
Wege Naturpflaster	m ²	100 €
Mauern	m ²	350 €
Sandflächen	m ²	20 €
Fallschutz	m ²	20 €
Teiche, Seen	m ²	50 €