

**Bewertungseckpunkte  
der  
Gemeinde Ostrach**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Vorwort</b>	<b>3</b>
<b>2. Bewertungsgrundlagen</b>	<b>4</b>
2.1 Vollständigkeit	4
2.2 Einzelbewertung	6
2.3 Wirklichkeitsgetreue Bewertung	6
<b>3. Besondere Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften</b>	<b>7</b>
3.1 Immaterielle Vermögensgegenstände	7
3.2 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	7
3.3 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	8
3.4 Infrastrukturvermögen	9
3.5 Bauten auf fremden Grund und Boden	11
3.6 Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler	11
3.7 Vorräte	11
3.8 Anlagen im Bau	11
3.9 Finanzvermögen	12
3.9.1 Anteile an verbundenen Unternehmen	12
3.9.2 Sonstige Beteiligungen und Kapitaleinlagen in Zweckverbänden, Stiftungen und anderen kommunalen Zusammenschlüssen	12
3.9.3 Sondervermögen	13
3.9.4 Ausleihungen	13
3.9.5 Wertpapiere und sonstige Einlagen	13
3.10 Sonderposten	14
<b>4. Inkrafttreten</b>	<b>14</b>

## **1. Vorwort**

Die Gemeindeverwaltung Ostrach beabsichtigt die Einführung des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens (NKHR) zum 01.01.2019.

Das NKHR verlangt die Erstellung einer Eröffnungsbilanz, die das kommunale Vermögen und die Schulden umfassend darstellt. Dementsprechend hat die Kommune ihr Vermögen sowie die Schulden zu erfassen und zu bewerten.

Ziel der Bewertung ist eine detaillierte Übersicht über die Vermögenslage, dabei sollen möglichst die tatsächlichen Verhältnisse dargestellt werden. Das Vorgehen bei der Bewertung der Vermögensgegenstände basiert auf den Regelungen der GemO und der GemHVO.

Da die gesetzlichen Regelungen lediglich Rahmenbedingungen für das Vorgehen zur Bewertung und zur Erstellung der Eröffnungsbilanz liefern, beruht das Vorgehen zur Bewertung bei der Gemeinde Ostrach im Wesentlichen auf den Ausführungen im „Leitfaden zur Bilanzierung nach den Grundlagen des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens (NKHR) in Baden-Württemberg“.

Der Leitfaden Bilanzierung ist eine Orientierungs- und Arbeitshilfe für alle Kommunalverwaltungen und Verbände, die sich aufgrund der Regelung des NKHR aktiv mit der Erfassung und Bewertung von Vermögen und Schulden beschäftigen.

Diese Bewertungseckpunkte regeln das Vorgehen bei der erstmaligen Bewertung im Rahmen der Eröffnungsbilanz sowie das künftige Vorgehen bei der Aktivierung von Vermögensgegenständen.

Diese Bewertungseckpunkte beruhen im Wesentlichen auf den Ausführungen im „Leitfaden zur Bilanzierung nach den Grundlagen des neuen kommunalen Haushaltsrechts (NKHR) in Baden-Württemberg (3. Auflage).

## **2. Bewertungsgrundlagen**

### **2.1 Vollständigkeit**

In der Bilanz sind Vermögensgegenstände mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten (AHK), vermindert um Abschreibungen gem. § 91 Abs. 4 GemO anzusetzen.

Sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten bekannt, müssen diese bei der Bewertung angesetzt werden. Die Kommune hat grundsätzlich keinen Ermessensspielraum und keine Wahlrechte, es sei denn, es kommen die Vereinfachungsregelungen der GemHVO zum Tragen.

Die Gemeinde Ostrach macht von den Vereinfachungsregelungen der GemHVO wie folgt Gebrauch:

- Wurden Vermögensgegenstände vor dem 01.01.2013 angeschafft oder hergestellt, so wird der den Preisverhältnissen zum Anschaffungsdatum entsprechende Erfahrungswert, vermindert um Abschreibungen nach § 46 GemHVO, angesetzt. Soweit möglich, werden die Preisverhältnisse aus der Vergangenheit angesetzt.
- Für Vermögensgegenstände, die mehr als sechs Jahre vor dem Stichtag der Eröffnungsbilanz angeschafft bzw. hergestellt wurden, werden fiktive Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkte auf der Basis des aktuellen Zustands des Vermögensgegenstands und der danach geschätzten Restnutzungsdauer angesetzt. Diese Regelung findet nur Anwendung, wenn keine Recherche der tatsächlichen Herstellungsdaten möglich ist und betrifft

folgende Bereiche des Sachanlagevermögens: Grünanlagen, Spielplätze, ing.-techn. Bauwerke sowie das sonstige Infrastrukturvermögen.

- Bewegliche und immaterielle Vermögensgegenstände unter 1.000,00 Euro (netto) werden weder erfasst noch bewertet, da eine Befreiung durch den

Bürgermeister nach § 38 Abs. 4 GemHVO erteilt wird (s. Inventurrichtlinie). Dementsprechend werden sie im Jahr der Anschaffung oder Herstellung unmittelbar als ordentlicher Aufwand behandelt.

- Bewegliche und nicht selbst hergestellte immaterielle Vermögensgegenstände werden nur erfasst und bewertet, wenn der Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkt nach dem 01.01.2013, d.h. maximal sechs Jahre vor dem Stichtag der Eröffnungsbilanz liegt.
- Bereits vorhandene Bewertungen in Anlagenachweisen, die den gesetzlichen Vorschriften entsprechen, werden gem. § 62 Abs. 1 Satz 2 GemHVO übernommen. Dies ist vor allem im Bereich der kostenrechnenden Einrichtungen der Fall. Vermögensgegenstände werden mit dem dort geführten Wert in die Eröffnungsbilanz übernommen, soweit davon auszugehen ist, dass diese Werte sachgerecht und wirklichkeitsgetreu sind.
- Die Gemeinde Ostrach macht von ihrem Wahlrecht Gebrauch und verzichtet nach § 62 Abs. 6 GemHVO auf den Ansatz früher geleisteter Investitionszuschüsse in der Eröffnungsbilanz.
- Als Wert für Beteiligungen und Sondervermögen wird gem. § 62 Abs. 5 GemHVO das anteilige Eigenkapital angesetzt, wenn die Ermittlung der tatsächlichen Anschaffungskosten einen unverhältnismäßigen Aufwand verursacht.

Vollständig abgeschriebene aber noch vorhandene, unbewegliche Vermögensgegenstände sind mit einem Erinnerungswert von 0,00 Euro aufzunehmen.

Sofern keine historischen AHK ermittelt werden konnten, beträgt der Erinnerungswert 1,00 Euro.

Es gelten die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung (GoB).

## **2.2 Einzelbewertung**

Die Vermögensgegenstände, Rückstellungen und Schulden sind, soweit nichts Anderes bestimmt ist, zum 01.01.2019 einzeln zu bewerten.

Hiervon kann bei Anwendung der Gruppenbewertung und des Festwertverfahrens abgewichen werden.

Ausnahme: Nach § 46 Abs. 2 GemHVO können bewegliche oder immaterielle Vermögensgegenstände unterhalb der Inventarisierungsgrenze im Zusammenhang mit einer investiven Maßnahme gesondert als notwendige Erstausrüstung aktiviert werden. Hierauf wird bei der erstmaligen Vermögenserfassung und –bewertung verzichtet.

## **2.3 Wirklichkeitsgetreue Bewertung**

Die Bewertung ist wirklichkeitsgetreu vorzunehmen, d.h. bei mehreren Bewertungsvarianten wird der wahrscheinlichsten und nicht einer aus Vorsichtsgründen niedrigen Variante der Vorzug gegeben. Eine wirklichkeitsgetreue Darstellung der Vermögenssituation soll ferner helfen eine finanzielle Überforderung der kommunalen Leistungsfähigkeit zu verhindern.

### **3. Besondere Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften**

Im Folgenden sind einzelne Vermögensgegenstände und Bilanzposten aufgeführt und deren genaue Bewertung näher erläutert. Ist nichts Anderes vermerkt, gelten die grundsätzlichen Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften. Diese werden bei den einzelnen Punkten nicht nochmals aufgeführt.

#### **3.1. Immaterielle Vermögensgegenstände**

Als immateriell gelten alle werthaltigen, abgrenzbaren und unkörperlichen Vermögensgegenstände. Typische Beispiele sind Lizenzen, Software und Konzessionen. Es gilt die 6 Jahre-Regel entsprechend dem beweglichen Vermögen nach § 62 Abs.1 GemHVO. Immaterielles Vermögen wird nur aktiviert, wenn es entgeltlich erworben wurde. Es ist in Höhe der Anschaffungskosten anzusetzen und, sofern es einem laufenden Werteverzehr unterliegt, abzuschreiben.

#### **3.2. Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte**

Unbebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden. Dazu zählen Grünflächen, Ackerland, Wald/ Forsten sowie sonstige unbebaute Grundstücke, wie Bauplätze. Für die erstmalige Bewertung von Grundstücken lässt § 62 Abs. 4 GemHVO über die Vereinfachungen hinaus weitere Erleichterungen zu. Demgemäß erfolgt eine Bewertung nach örtlichen Durchschnittswerten unabhängig vom Anschaffungsjahr.

Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, Grünflächen, Straßengrundstücke und ähnliche Grundstücksarten mit geringen Werten wird der örtliche Durchschnittswert von 2,10 € (= BRW z. 31.12.2014: Ackerland 2,60 € + Grünland 1,60 € / 2) angesetzt.

##### Wald

Für Waldflächen gilt Folgendes: Die Fläche des Grund- und Bodens wird mit 0,26 Euro pro m<sup>2</sup> und der Aufwuchs mit 0,79 Euro pro m<sup>2</sup> angesetzt (§ 62 Abs. 4 GemHVO).

### Grünanlagen

Aufwuchs, Ein-/Aufbauten bei Grünanlagen sind separat zu erfassen. Sofern die Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht oder nicht ohne unverhältnismäßigen Aufwand ermittelt werden können, dienen als Erfahrungswerte die Pauschalpreise für Grünanlagen (Kategorie 1: hochwertig – 59 €/m<sup>2</sup>, Kategorie 2: vielfältig – 14,50 €/m<sup>2</sup>, Kategorie 3: einfach – 3,50 €/m<sup>2</sup>). Die Pauschalpreise für die Kategorien 1-3 sind über den Baupreisindex auf das ermittelte Herstellungsjahr zu indizieren.

### Mehrere Nutzungsarten

Einigen Flurstücken sind mehrere Nutzungsarten zugeordnet. In diesem Fall werden fiktive Grundstücke entsprechend der anteiligen Nutzung gebildet.

### **3.3. Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte**

Die Bilanzposition setzt sich aus dem Grund und Boden sowie den sich darauf befindlichen Gebäuden zusammen. Sie beinhaltet die Grundstückswerte einschließlich der Gebäudewerte.

Sofern vorhanden, werden die tatsächlichen Anschaffungs-/Herstellungskosten angesetzt, ansonsten der Bodenrichtwert zum Anschaffungsjahr.

Es gelten die allgemeinen Bewertungsgrundsätze des § 62 Abs. 1-3 GemHVO. Grundstücken, die dauerhaft einem öffentlichen Zweck dienen, können außerdem mit 50% Abschlag bewertet werden (§ 62 Abs.4 S.2 GemHVO). Hierauf wird verzichtet.

Zu den bebauten Grundstücken zählen Grundstücke mit Wohnbauten, mit sozialen Einrichtungen, mit Schulen, mit Kultur-, Sport-, Freizeit- und Gartenanlagen und Grundstücke mit sonstigen Dienst-, Geschäfts-, und anderen Betriebsgebäuden.

### Gebäude

Zum Gebäudevermögen zählen Gebäude, Aufbauten und Betriebsvorrichtungen bei Wohnbauten, sozialen Einrichtungen, bei Schulen, Kultur-, Sport-, und Gartenanlagen sowie bei sonstigen Dienst-, Geschäfts-, und anderen Betriebsgebäuden.

Sofern die Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht oder nicht ohne unverhältnismäßigen Aufwand ermittelt werden können, dienen als Erfahrungswerte die dem Gebäude zugrundeliegenden rückindizierten Gebäudeversicherungswerte. Dabei ist als Bewertungsgrundlage der aktuelle Gebäudeversicherungswert 1914 heranzuziehen. Investive bauliche Maßnahmen sind dabei entsprechend der vorhanden Datengrundlage zu berücksichtigen bzw. abzugrenzen.

### Spielplätze

Sofern die Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht oder nicht ohne unverhältnismäßigen Aufwand ermittelt werden können, dienen als Erfahrungswerte die Pauschalpreise der Grünanlagen (Kategorie 2 und 3). Es erfolgt somit die Bewertung des Spielplatzes ohne die Spielgeräteaufbauten, denn die Spielgeräte sind grundsätzlich separat zu erfassen und zu bewerten. Für die Spielgeräte gelten die Vereinfachungsregeln nach § 62 GemHVO. Somit werden nur die Spielgeräte erfasst die seit dem 01.01.2013 angeschafft bzw. hergestellt wurden und über der Wertgrenze von 1.000,00 € netto liegen.

## **3.4 Infrastrukturvermögen**

Zum Infrastrukturvermögen gehören u.a. der Grund und Boden des Infrastrukturvermögens, die Gemeindestraßen, Wege, Plätze, hochwertiges Straßenzubehör, wasserbauliche Anlagen, Friedhöfe und Bestattungseinrichtungen, ingenieurbauliche Anlagen (wie Brücken, Treppenanlagen, Stützbauwerke und Lärmschutzbauwerke) sowie sonstiges Infrastrukturvermögens (wie Brunnen, Buswartehäuschen, Leerrohre für Breitband).

Abwasserentsorgung sowie die Wasserversorgung sind in den Eigenbetrieben bereits bilanziert.

Bei der Bewertung des Grund- und Bodens finden die Regelungen für unbebaute Grundstücke Anwendung.

Bei der Bewertung des Straßenkörpers wird eine Straße als ein Vermögensgegenstand betrachtet. Es erfolgt keine Unterteilung der einzelnen Schichten. Die Straßen sind entsprechend ihres Ausbaustandards bzw. ihrer Verkehrsbeanspruchung, unter Beachtung der gemeindespezifischen Gegebenheiten, in verschiedene Straßentypen und Bauklassen zu unterteilen.

Den verschiedenen Straßenarten werden unterschiedliche Nutzungsdauern zugeordnet um die reguläre Abschreibungszeit der jeweiligen Straßenart ermitteln zu können. Die Nutzungsdauern der einzelnen Straßenarten werden in Abstimmung mit dem Bauamt festgelegt.

Die Bewertung des Straßenkörpers erfolgt grundsätzlich nach Anschaffungs-, bzw. Herstellungskosten. Sind nicht für alle Straßen Anschaffungs- und Herstellungskosten ermittelbar oder deren Ermittlung mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden, werden Erfahrungswerte als Bewertungsgrundlage herangezogen.

Als Erfahrungswert gilt ein aktueller pauschalierter m<sup>2</sup> Durchschnittspreis je Bauklasse, in welchem die Anschaffungs- und Herstellungskosten der Straße, das Straßenbegleitgrün, die Böschungen und sonstigen Teileinrichtungen (Aufwuchs, Leitpfosten, Beschilderung, Gehweg, Gehwegeinfassung, Verkehrsinseln usw.) berücksichtigt sind. Die pauschalierten Durchschnittspreise werden aus einer repräsentativen Anzahl von Erschließungsbeitragsabrechnungen ermittelt. Diese ermittelten Erfahrungswerte werden dann anhand des Baupreiskostenindex auf das jeweilige Herstellungsjahr der Straße rückindiziert.

Selbständig nutzbar ingenieurtechnische Bauwerke werden separat erfasst und bewertet. Sofern keine anderweitigen Erfahrungswerte vorliegen, werden die im Leitfaden zur Bilanzierung dargestellten Pauschalsätze angewandt.

Treppen und Stützmauern, die Bestandteile von Außenanlagen bei Gebäuden sind, werden nicht separat erfasst und bewertet. Diese gehen im Wert der Außenanlage unter.

Sofern möglich, wird hochwertiges Straßenzubehör (u.a. Straßenbeleuchtung) separat erfasst und bewertet.

### **3.5 Bauten auf fremden Grund und Boden**

Fremde Grundstücke stehen im Eigentum eines Dritten und werden deshalb nicht bewertet. Eigene Bauten auf fremden Grundstücken sind nach den in den anderen Kapiteln aufgezeigten Möglichkeiten zu bewerten, gleiches gilt für sogenannte Mietereinbauten.

### **3.6 Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler**

Grundsätzlich sind Kunstwerke und Kulturdenkmäler mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten anzusetzen. Die Vereinfachungsregel des § 62 Abs. 1 Satz 3 GemHVO, wonach bewegliche Vermögensgegenstände, die älter als 6 Jahre sind, nicht in die Eröffnungsbilanz aufgenommen werden müssen, gilt auch für bewegliche Kunstwerke bis zu einem Anschaffungspreis von 1.000,00 €. Kunstgegenstände und Kunstwerke unterliegen im Regelfall keiner gewöhnlichen Wertminderung, d.h. sie werden nicht abgeschrieben.

### **3.7 Vorräte**

Die Vorräte werden mit der Erstellung der Eröffnungsbilanz erfasst.

### **3.8 Anlagen im Bau**

Anlagen im Bau werden erst bei Fertigstellung des Vermögensgegenstandes aktiviert und abgeschrieben.

Das Vorgehen bei den korrespondierenden Zuschüssen erfolgt analog.

### **3.9 Finanzvermögen**

Die Erfassung der Beteiligungen erfolgt mit der Erstellung der Eröffnungsbilanz. Grundsätzlich werden Beteiligungen mit den Anschaffungskosten bilanziert. Es erfolgt keine planmäßige Abschreibung. Sofern die Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht ermittelbar sind, wird für die Eröffnungsbilanz das anteilige Eigenkapital angesetzt. Anteilige Rücklagen sind nur dann zu Grunde zu legen, wenn die Mittel nachweislich von der Kommune eingebracht wurden. Gewinnrücklagen, Gewinn- oder Verlustvorträge oder das laufende Betriebsergebnis kommen aus dem Unternehmen selbst und werden daher nicht angesetzt.

#### **3.9.1 Anteile an verbundenen Unternehmen**

In Anlehnung an § 271 HGB ist die Kommune dann an einem verbundenen Unternehmen beteiligt, wenn sie auf das Unternehmen einen beherrschenden Einfluss ausübt, z.B. die Mehrheit der Stimmrechte (>50%) innehat.

#### **3.9.2 Sonstige Beteiligungen und Kapitaleinlagen in Zweckverbänden, Stiftungen und anderen kommunalen Zusammenschlüssen**

Eine sonstige Beteiligung liegt vor, wenn kein beherrschender Einfluss auf das Unternehmen ausgeübt wird. Die freiwillige Mitgliedschaft in einem Zweckverband und in anderen kommunalen Zusammenschlüssen ist zu bilanzieren, da sie einen (verwertbaren) Vermögensgegenstand darstellt. Im Gegensatz dazu ist die Mitgliedschaft in einem Pflichtverband bzw. die gesetzliche Mitgliedschaft in anderen kommunalen Zusammenschlüssen nicht zu bilanzieren.

Damit ein vollständiges Bild der Beteiligungen entsteht, werden diese Beteiligungen (zumindest) namentlich in der Erläuterung zur Bilanzposition „Sonstige Beteiligungen und Kapitaleinlagen in Zweckverbänden, Stiftungen und anderen kommunalen Zusammenschlüssen“ im Anhang genannt. Rechtlich selbstständige örtliche Stiftungen stellen Treuhandvermögen dar.

Eine Bilanzierung des Stiftungsvermögens erfolgt nicht. Der Stiftungsbetrag wird nicht aktiviert, sondern ist als außerordentlicher Aufwand (eine Einlage, die als verloren anzusehen ist) in der Ergebnisrechnung auszuweisen.

### **3.9.3 Sondervermögen**

Sondervermögen sind u.a. Eigenbetriebe und rechtlich unselbstständige örtliche Stiftungen. Sofern die Ermittlung der Anschaffungskosten einen unverhältnismäßigen Aufwand verursachen, kann als Wert nach § 62 (4) S.2 GemHVO das anteilige Eigenkapital angesetzt werden.

### **3.9.4 Ausleihungen**

Ausleihungen sind dem Finanzvermögen zugeordnet und umfassen ausschließlich finanzielle Forderungen, z.B. Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sowie Darlehen. Waren- und Leistungsforderungen zählen nicht dazu. Zur Bewertung gelten die allgemeinen Grundsätze.

### **3.9.5 Wertpapiere und sonstige Einlagen**

Wertpapiere sind grundsätzlich mit ihren Anschaffungskosten anzusetzen.

### **3.10 Sonderposten**

Empfangene Investitionszuschüsse sind brutto in der tatsächlich eingegangenen Höhe abzüglich der bisherigen Auflösungsbeträge als Sonderposten auszuweisen. Sofern das bezuschusste Anlagegut bereits abgeschrieben ist, wird auf die Bewertung des ebenfalls abgeschriebenen Zuschusses verzichtet. Ist die tatsächliche Höhe der Zuschüsse nicht mehr zu ermitteln, es wurde jedoch mit Sicherheit ein Zuschuss gewährt, werden folgende Pauschalsätze als Erfahrungswerte angewandt:

Feuerwehr	30 %
Grund-/Haupt-/Realschulen	30 %
Turn- und Sporthallen	20 %
Sportplätze	15 %
Straßen, Wege, Plätze (früher GVFG)	75 %
Straßen, Wege, Plätze (Erschließungsbeiträge)	90 %

### **4. Inkrafttreten**

Diese Bewertungseckpunkte wurden am 22.11.2021 vom Gemeinderat beschlossen.

---

Ort, Datum, Unterschrift Bürgermeister