



# Bewertungsleitfaden

Gemeinde Uedem

Zusammenstellung der angewandten Bewertungsgrundlagen und Bewertungsverfahren für die einzelnen Vermögensgegenstände der verschiedenen Kontenklassen



## Vorbemerkung

Mit der Verabschiedung des Gesetzes über ein Neues Kommunales Finanzmanagement für Gemeinden im Land Nordrhein-Westfalen (NKFG NRW) am 10. November 2004 durch den nordrhein-westfälischen Landtag steht es nun endgültig fest: Das kameralistische Rechnungswesen hat ausgedient und wird am 01. Januar 2005 –mit einer Übergangsfrist bis zum 01. Januar 2009- durch das „Neue Kommunale Finanzmanagement (NKF)“ abgelöst. Das NKF hat das kaufmännische Rechnungswesen als Referenzmodell. Es erfolgt insoweit eine Orientierung am Handelsgesetzbuch (HGB) und an den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung (GoB).

Ziel des neuen Rechnungswesen ist neben der Fokussierung des Verwaltungshandelns eine flexible Mittelbewirtschaftung, Aufhebung der Fragmentierung des Rechnungswesens sowie in erster Linie die Darstellung des Vermögens der Kommune sowie die Darstellung des Ressourcenverbrauchs.

Mit einem am Ressourcenverbrauch orientiertem Rechnungswesen kann künftig der Aufwand durch das Vorhalten bzw. Nutzen von Ressourcen sichtbar gemacht werden. Will man den Verbrauch abbilden, der durch die Nutzung von gebundenem Vermögen entsteht, ist die Bewertung dieses Vermögens unumgänglich.

Dreh- und Angelpunkt des neuen Rechnungswesens ist daher die Bilanz, die das Anlagevermögen sowie dessen Mittelherkunft aufzeigt. Voraussetzung zur Aufstellung der Bilanz ist eine Bestandsaufnahme aller Vermögensgegenstände und der Schulden, die im Anschluss ihrer Aufnahme zu bewerten sind. Für die Ermittlung der Wertansätze sind bei der Erstellung der Eröffnungsbilanz vorsichtig geschätzte Zeitwerte zu Grunde zu legen.

Im folgenden Bewertungsleitfaden sollen nicht die angewandten Verfahren in „lehrbuchmäßiger Form“ erläutert werden. Vielmehr soll dargelegt werden, wie die jeweiligen Wertansätze für die Bilanz ermittelt wurden, welche Ausgangsdaten zugrunde gelegt und welche Nutzungsdauern angesetzt wurden. Oberstes Ziel hierbei war, pragmatische Lösungsansätze zu finden, die es einerseits der Gemeinde Uedem ermöglicht, nach einheitlichen, nachvollziehbaren Verfahren, mit eigenem Personal, die Bewertung vorzunehmen, die andererseits den handelsrechtlichen und spezialgesetzlichen (NKF) Regelungen entspricht und einer späteren Überprüfung (Rechnungsprüfungsausschuss/Wirtschaftsprüfer) Rechnung trägt. Er dient somit der Dokumentation der Wertfindung für die jeweiligen Bilanzpositionen.



# Angewandte Erfassungs- und Bewertungsvereinfachungen

Erfasst und anschließend bewertet werden alle Vermögensgegenstände, an denen die Gemeinde Uedem das wirtschaftliche Eigentum hat. Die Zugehörigkeit zum Anlagevermögen ist somit nach wirtschaftlichen und nicht nach zivilrechtlichen Gesichtspunkten zu beurteilen. Während der zivilrechtliche Eigentumsbegriff die rechtliche Verfügungsgewalt über Vermögensgegenstände beschreibt, trägt das wirtschaftliche Eigentum den tatsächlichen Verhältnissen Rechnung: Wer hat Verfügungsmacht über den Gegenstand und trägt die Gefahren und Lasten hieraus? In der Regel stimmen wirtschaftliches und zivilrechtliches Eigentum überein. Bei Unklarheiten ist im Einzelfall zu entscheiden.

## Erfassung

Die Vorgehensweise bei der Erfassung ist in der Inventurrichtlinie für die Gemeinde Uedem (2. Auflage) erörtert. Insofern wird hier auf die Aufführung von Details verzichtet.

## Bewertung

Die Zeitwerte von beweglichem Anlagevermögen, das nach dem 01.01.2003 (Anschaffungsstichtag zur Bewertung) angeschafft wurde, wurden grundsätzlich auf der Grundlage der Anschaffungs-/Herstellungskosten, unter Berücksichtigung von Gesamtnutzungsdauer und Alter, ermittelt. Bei Anlagevermögen, das vor dem 01.01.2003 angeschafft wurde, wird der Zeitwert und die Restnutzungsdauer, ggf. unter Hinzuziehung eines sachverständigen Dritten (Händler, Sachkundiger etc.), geschätzt.

## Gebäude

Gebäude wurden grundsätzlich nach dem Sachwertverfahren bewertet. Grundlage hierbei bilden die Normalherstellkosten nach der Wertermittlungsverordnung (NHK 2000). Nach diesem Verfahren werden u. a. bewertet: Rathaus, Schulen, Turn- und Sporthallen, Feuerwehrhäuser, Sportumkleidegebäude, Kindertagesstätten, Jugendeinrichtungen etc.). Die Gemeinde Uedem hat sich zur Bewertung der Gebäude u.a. eines sachverständigen Dritten, der Firma BauGrund, Bonn, bedient.



### **Festwertverfahren:**

Für Gegenstände, die **regelmäßig ersetzt** werden, deren **Bestand in seiner Größe, Wert und seiner Zusammensetzung nur geringen Schwankungen unterliegen** und deren **Gesamtwert von nachrangiger Bedeutung** ist, kann ein **Festwert** gem. § 34 I GemHVO gebildet werden. Hierbei wird unterstellt, dass Verbrauch, Abgänge und Abschreibungen der in dem Festwert einbezogenen Vermögensgegenstände bis zum Bilanzstichtag durch Zugänge ausgeglichen werden. Sie können daher mit gleich bleibendem Wert und mit gleich bleibender Menge angesetzt werden. Bei der erstmaligen Bildung eines Festwertes wird der Neuwert insgesamt ermittelt und ein Abschlag in Höhe von grds. 50 % angesetzt. Die Festwerte sind gem. den gesetzlichen Vorschriften alle drei Jahre durch eine Inventur zu prüfen. Anwendungsbeispiele sind Schlauchmaterial und persönlicher Schutzausrüstung der Feuerwehr, Lehr- und Unterrichtsmittel etc.

### **Gruppenwertverfahren:**

**Gleichartige** oder **annähernd gleichwertige bewegliche Vermögensgegenstände**, die einem **einheitlichen Zweck** dienen, können zu Gruppen zusammengefasst und mit ihrem Durchschnittswert, verbunden mit einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer angesetzt werden. Beispiele hier: Büroausstattung Rathaus, Schulmöblierung etc.



## Grundlagen für die Bewertung von Grund und Boden

Grundlage für die Bewertung von Grund und Boden im NKF bildet in erster Linie die Bodenrichtwertkarte. Zur Vereinfachung der Bewertungen wurden aus den verschiedenen Ansätzen der Bodenrichtwertkarte (Stand 01.01.2007) für verschiedene Bereiche und Bodenarten Durchschnittswerte gebildet, die entsprechend angesetzt bzw. modifiziert wurden:

### Kontenklasse 02 – Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

<b>Ackerland:</b>	< 50 Bodenpunkte	2,60 €/m <sup>2</sup>
	> 50 Bodenpunkte	3,30 €/m <sup>2</sup>
<b>Wiese:</b>		2,30 €/m <sup>2</sup>
<b>Gärtnerflächen</b>		4,75 €/m <sup>2</sup>
<b>Wald:</b>		0,53 €/m <sup>2</sup>
<b>Bauland:</b>	Mittelwerte aus der Bodenrichtwertkarte 01.01.2007: planungsrechtlicher Innenbereich (30er und 34-er Bereich)	
	Wohnen Uedem	105,00 €/m <sup>2</sup>
	Wohnen Keppeln	90,00 €/m <sup>2</sup>
	35-er Bereich	25,00 €/m <sup>2</sup>
	Wohnen Uedemerbruch	85,00 €/m <sup>2</sup>

Basisverkaufspreise der Gemeinde Uedem:  
Wohnbauland –ohne Straßenausbaukosten- 100,00 €/m<sup>2</sup>

**Hinweis:** Die nachfolgenden Bewertungen wurden aufgrund von Angaben aus dem Fachbereich 4 – Planen und Bauen - erstellt.  
Sofern für einzelne Objekte Gutachten vorliegen, wurden die entsprechenden Werte aus dem Gutachten entnommen.



## Grünflächen

**Sportflächen:** Die Sportflächen der Gemeinde Uedem befinden sich teilweise im Außenbereich und teilweise im planungsrechtlichen Innenbereich. Der Sportplatz Keppeln liegt im absoluten Außenbereich, der Sportplatz Uedem mit dem Rasenplatz im beplanten Innenbereich und mit dem Tennenplatz im Außenbereich. Hinsichtlich der Bewertung ergeben sich somit unterschiedliche Ansätze.

Die Sportanlage Keppeln befindet sich im absoluten Außenbereich. Aus diesem Grunde wurde hier der 1,5-fache durchschnittliche Bodenwert für landw. Flächen (2,60 €/m<sup>2</sup>) angesetzt:

$$2,60 \text{ €} \times 1,5 = \mathbf{3,90 \text{ €/m}^2}$$

Die Bewertung der Sportanlage in Uedem erfolgt für den Rasenplatz im planungsrechtlichen Innenbereich anhand der umliegenden Wohnbebauung. Auf Grund der Tatsache, dass die Fläche nur teilweise unmittelbar an eine Wohnbebauung angrenzt, wurden 25 % von 105 € somit **26,25 €/m<sup>2</sup>**- angesetzt.

Der Tennenplatz liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Abweichend von der Regelung zur Sportanlage in Keppeln wurde auf Grund der besonderen Lage für diesen Bereich der Sportanlage Tönisstraße der Wert für Gärtnereiflächen (6 €) und der Faktor 2,5 zu Grunde gelegt.

$$6,00 \text{ €} \times 2,5 = \mathbf{15,00 \text{ €/m}^2}$$

Die Fläche für Tennisplätze ist nach dem KSK-Modell mit 25 % des umliegenden Baulandpreises anzusetzen (planungsrechtlicher Innenbereich). Auf Grund der Tatsache, dass die Fläche nur in zum Teil unmittelbar an eine Wohnbebauung angrenzt, wurden 25 % von 105 € somit **26,25 €/m<sup>2</sup>**- angesetzt.

**Spielplätze:** planungsrechtl. Innenbereich: 25 % des durchschnittlichen Bauland-Bodenwertes für umliegendes Bauland:

$$\text{Uedem: Wohnen: } 105 \text{ €/m}^2 \times 25 \% = \mathbf{26,25 \text{ €/m}^2}$$

$$35\text{-er Bereich (Satzung) } 105 \text{ €/m}^2 \times 25 \% = \mathbf{26,25 \text{ €/m}^2}$$

### **Übrige Grünflächen:**

Für die übrigen Grünflächen werden 10 % des durchschnittlichen Bauland-Bodenwertes angesetzt:

$$105 \text{ €/m}^2 \times 10 \% = \mathbf{10,50 \text{ €/m}^2}$$

### **Ausgleichsflächen/Renaturierung:**

Derartige Flächen werden von der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung der Gemeinde Uedem bilanziert.

## Friedhöfe

Die Gemeinde Uedem unterhält keine eigenen Friedhöfe!



## Aufbauten und Betriebsvorrichtungen auf Grünflächen und Sportplätzen

### - Sportplätze

Die Gemeinde Uedem besitzt diverse Sportflächen. Hierzu zählen sogenannte DIN-gerechte Sportplätze. Dies sind der Rasensportplatz und der Tennenplatz an der Tönisstraße und die Tennisanlage am Kleinbergsbäumchen. Zu den nicht DIN-gerechten Sportplätzen (bodennahe Bauweise) zählen die Sportrasenplätze am Schafheider Weg und das Rasenkleinspielfeld an der Tönisstraße.

Der Rasensportplatz einschließlich der Leichtathletikanlage an der Tönisstraße wurde im Jahr 2005 vollständig saniert. Ebenso wurde im Jahr 2005 der Trainingsplatz am Schafheider Weg neu angelegt.

Aus vorliegenden Rechnungen (nicht älter als 3 Jahre) der Sanierungs- bzw. Neubaumaßnahme wurden Baukostenpreise ermittelt. In den übrigen Fällen wurden auf die Einheitswerte aus dem Bewertungsleitfaden der Stadt Straelen übernommen.

Die Zustandsfaktoren wurden durch den Mitarbeiter des Fachbereiches 4 durch Inaugenscheinnahme festgelegt und danach die Restnutzungsdauern bestimmt.

Bei den nicht DIN-gerechten Sportplätzen (bodennahe Bauweise) wurde die Bewertung der Spielfläche nach der Kategorisierung des Aufwuchses (s. S. 8 des Bewertungsleitfadens) vorgenommen, ansonsten nach den nachstehend aufgeführten Einheitspreisen.

Folgende Neuwerte und Nutzungsdauern wurden bei der Bewertung zu Grunde gelegt:

<b>Bezeichnung</b>	<b>Wert je m<sup>2</sup>/lfd. mtr.</b>	<b>Nutzungsdauer in Jahren</b>
Rasenplatz ohne Beregnungsanlage	28,00 €	30
Rasenplatz mit Beregnungsanlage	33,40 €	30
Rasenplatz als Trainingsfläche	28,00 €	20
Tennenplatz ohne Beregnungsanlage	29,00 €	25
Tennenplatz mit Beregnungsanlage	34,00 €	25
Laufbahn (Asche)	24,00 €	20
Stankett (verzinkt)	35,00 €	25
Umzäunung 2 mtr. hoch (Maschendraht)	37,00 €	20
Umzäunung 2 mtr. hoch (Stabgitterzaun)	42,00 €	30
Ballfangzaun 6 mtr. hoch	211,50 €	20
Wege/Zuwegungen/Zuschauerwege w a s s e r g e b u n d e n	8,00 €	20
Pflasterflächen	29,00 €	30
Flutlichtanlage 6 Maste, je Stück:	39.050,00 €	20
Tennisplatz als Reihenplatz mit Einzäunung	33,00 €	25



## Aufwuchs und Anlagen auf Grünflächen

### **- Aufwuchs**

Nach der Bewertung des Grund und Bodens der Grünanlagen sind die Werte für Aufwuchs und Anlagen zu ermitteln. Hierunter sind sowohl die Befestigungen (z. B. Wege) als auch der Aufwuchs zu verstehen.

Aus Praktikabilitätsgründen werden hierfür **Festwerte** je Quadratmeter Fläche angesetzt. Hierbei wurden zunächst Durchschnittskosten für die Erstellung adäquater Anlagen ermittelt. Dazu wurden die Grünanlagen im Bereich der Gemeinde Uedem in zwei Kategorien eingeteilt:

#### **Kategorie 1 -einfache Gestaltung-**

Hier wurden die Anlagen mit kostengünstigen Pflanzen verschiedener Sorten bepflanzt (z. B. Ortsrandbegrünung mit einfachen Gehölzen und Wildgräsern). Der Aufwuchs ist grundsätzlich als einfach zu betrachten. Die Pflanzenarten sind von geringem Wert. Auch nach längeren Wachstumszeiten treten keine Wertsteigerungen auf.

Herstellungswert **5,50 €/m<sup>2</sup>**

#### **Kategorie 2 -mittlere Gestaltung-**

Hier wurde die Grünanlage nicht nur nach einer einfachen Funktionalität angelegt. Vielmehr wurden auch hochwertigere Pflanzen verwandt, die das Erscheinungsbild der Anlage insgesamt aufwerten (z. B. Hecken, Wege, Rasenflächen, Gehölzstreifen etc.)

Herstellungswert **11,00 €/m<sup>2</sup>**

Für die Eröffnungsbilanz werden die Werte mit den Quadratmeteranteilen multipliziert und um eine durchschnittliche Alterswertminderung von **60** Prozent korrigiert und dann als Festwert in die Bilanz eingestellt.

### **- Spielplätze**

Die Gemeinde Uedem verfügt über eine Vielzahl von zum Teil gut ausgestatteten und permanent unterhaltenen Spielplätzen. Die Wertermittlung erfolgte durch den zuständigen Mitarbeiter auf der Grundlage von Anschaffungs- oder Herstellungskosten (Rechnungen) oder, wenn keine Rechnungen mehr vorlagen, durch Ermittlung von aktuellen Anschaffungspreisen (durch Recherche und Preisanfragen). Die grundsätzliche Nutzungsdauer für Spielplätze wird mit 10 Jahren angesetzt. Eine Indizierung wurde insofern nicht durchgeführt.



## Ackerland

<b>Acker:</b>	sofern keine Anhaltspunkte vorliegen, die eine Abweichung rechtfertigen (Nässe, unförmiges Grundstück, besonders große Fläche, Hofnähe etc.):	
	< 50 Bodenpunkte	<b>2,60 €/m<sup>2</sup></b>
	> 50 Bodenpunkte	<b>3,30 €/m<sup>2</sup></b>

**Gartenland:** wie Ackerland

### **Wiesen/Dauergrünland:**

Lt. Auskunft des Fachbereichsleiters Herr Kolender bilanziert die eigenbetriebsähnliche Einrichtung „Grundstückssondervermögen der Gemeinde Uedem“ alle Flächen des Außenbereichs.

## Wald / Forsten

Waldfläche (Laubwald / Mischwald)  
einschl. Aufwuchs **0,53 €/m<sup>2</sup>**  
als Mittelwert aus der Bodenrichtwertkarte.

*Anmerkung:* Der Uedemer Hochwald wird nicht ertragsorientiert bewirtschaftet. Vielmehr spielt das öffentliche Interesse (Erholungszweck, ökologische Funktion) die dominierende Rolle. Aus diesem Grunde wird bei der Bewertung des Waldes auf eine separate Bewertung des Bewuchses verzichtet. Der Bodenrichtwert enthält auch einen Wertanteil für den Baumbewuchs.

## Sonstige unbebaute Grundstücke

<b>Gräben</b>		<b>0,50 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Unland / ehem. Bahntrasse</b>	einschl. Durchlässe (Tunnel)	<b>0,50 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Historische Anlagen</b>	Alle Bodendenkmäler befinden sich in Privatbesitz oder sind Eigentum des Landes NRW	<b>0,50 €/m<sup>2</sup></b>
<b>kleinere Flächen für Ver- und Entsorgung</b>	35 % vom Basisverkaufspreis Wohnen 100 € x 35 % =	<b>35,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Teich</b>		<b>0,50 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplätze</b>	Uedem 90 € x 10 % =	<b>9,00 €/m<sup>2</sup></b>



### **Splissparzellen**

Grundsätzlich. sind hierfür 50 % des durchschnittlichen Bodenrichtwertes anzusetzen.

In vielen Fällen sind die Bodenwerte jedoch sehr einzel-fallbezogen abhängig. Auf Grund eines fehlenden Marktes (defacto kein Verkehrswert) werden in diesen Fällen 10 % des umliegenden durchschnittlichen Bodenrichtwertes angesetzt.

Wohnen:

10 % von 105 €/m<sup>2</sup> f. Uedem                    **10,50 €/m<sup>2</sup>**

### **faktisch nicht veräußerbare Miteigentumsanteile**

Hierbei handelt es sich um Miteigentumsanteile, die fak-tisch nicht auf die übrigen Miteigentümer übertragen werden können.

Wertansatz hier unabhängig von der Flächengröße:

Anerkennungswert je Einheit                    **1,-- €**

## **Kontenklasse 03 – Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte**

### **Wohnbaugrundstücke**

#### **Wohn-Bauland**

Wohn-Bauland wird zum Basisverkaufspreis, der keinen Erschließungskostenanteil beinhaltet, bilanziert:

Wertansatz    **100,00 €/m<sup>2</sup>**

#### **Bauerwartungsland**

im Flächennutzungsplan als Bauland ausgewiesen, Pla-nungsrecht (Bebauungsplan) wird voraussichtlich innerhalb von 3 – 6 Jahren geschaffen.

35 % vom Basisverkaufspreis „Wohnen“ der Gemeinde Uedem:

35 % von 100,00 € =                                    **35,00 €/m<sup>2</sup>**



## **Rohbauland**

Bebauungsplan besteht, Baureife kommt kurzfristig (innerhalb v. 3 Jahren)

55 % vom Basisverkaufspreis „Wohnen“ der Gemeinde Uedem:

55 % von 100 €=

**55,00 €/m<sup>2</sup>**

## **Gewerbegrundstücke**

### **Gewerbeflächen**

Die eigenbetriebsähnliche Einrichtung „Grundstückssondervermögen der Gemeinde Uedem“ bilanziert alle Gewerbeflächen. Es stellt sich jedoch immer mehr heraus, dass eine Rückführung in den Kernhaushalt in Betracht kommt, jedoch nicht vor dem Stichtag 01.01.2008.

## **Bewertung von Gebäuden**

**Grund und Boden mit Kinder- und Jugendeinrichtungen**

**Gebäude mit Kinder- und Jugendeinrichtungen**

**Aufbauten und Betriebsvorrichtungen Kinder- und Jugendeinrichtungen**

**Grund und Boden mit Schulen**

**Schulgebäude**

**Aufbauten und Betriebsvorrichtungen bei Schulen**

**Grund und Boden mit Wohnbauten**

**Wohngebäude**

**Aufbauten und Betriebsvorrichtungen bei Wohnbauten**

**Grund und Boden sonst. Dienst- und Geschäftsgebäude**

**Sonstige Dienst-, Geschäfts- und andere Gebäude**

**Aufbauten und Betriebsvorrichtungen bei sonst. Gebäuden**

Die Bewertung der Gebäude erfolgt grundsätzlich nach dem Sachwertverfahren der Normalherstellkosten 2000 (NHK 2000) gemäß der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinie - WertR 2002), herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BS 12 - 63 05 04 - 30/1) in Ergänzung der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988.

Ihre Anwendung soll eine objektive Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen und Verfahren sicherstellen.

Zudem wurde teilweise auf die Berechnungsmethoden nach dem Leitfaden zur Bewertung von Aktiva und Passiva für die Eröffnungsbilanzierung im Rahmen der Einführung eines doppischen Kommunalhaushaltes NRW (KSK-Leitfaden) zurückgegriffen.



Das Ertragswertverfahren wurde bei den Gebäuden Bürgerhaus und Bürgerbegegnungsstätte Keppeln angewendet. Hierzu wurde zur Berechnung eine durch die CURACON bereitgestellte Datei genutzt.

Als Wertermittlungsstichtag wird der **01.01.2008** festgelegt. Als Preisindex wird der Vormonatswert vor dem Ermittlungsstichtag je nach Gebäudetyp festgelegt. Diese Festlegung wird an separater Stelle dokumentiert.

Die Bewertung der Gebäude wird mittels Erfassungsbogen vorgenommen. Im Übrigen werden die im Erfassungsbogen genannten Vorschriften und Verfahren angewandt.

Der Erfassungsbogen ist folgendermaßen aufgebaut:

Zunächst ist das zu bewertende Objekt genau zu bezeichnen mit Orts- und Flurstücksangaben.

Folgend ist die Bewertung für einzelne Bauabschnitte getrennt voneinander vorzunehmen. Grundlage bildet die Bruttogrundfläche (BGF) der einzelnen Geschosse nach DIN 277. Sofern eine Berechnung der BGF nicht aus der Bauakte zu ermitteln ist, wird diese durch die Nutzfläche bzw. Reinigungsfläche mit einem pauschalen Aufschlag von 15% bestimmt.

Nunmehr sind die Herstellungswerte -/kosten unter Bezug auf die Typenblätter nach NHK 2000 inklusive festzustellender Ausstattungsstandards zu ermitteln und in den Vordruck zu übernehmen. Die Werte entsprechen den Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276/1993 einschließlich 16 % Mehrwertsteuer, Preisstand 2000, ohne Baunebenkosten.

Da für Feuerwehrgebäude keine Normalherstellkosten ermittelt wurden, werden hier die Normalherstellkosten für Industriegebäude Typ 30 angewendet. Hierbei ist nicht die BGF, sondern der Brutto-Rauminhalt (BRI) Grundlage der Berechnung.

Um regionale Kosten- und Wertunterschiede zu berücksichtigen, sind die Korrekturfaktoren für Bundesland und Gemeinde/Kreis anzuwenden. Besonderheiten ergeben sich bei der Bewertung von Mehrfamilienhäusern in Bezug auf die Grundrissart und Wohneinheitgröße, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Somit ergibt sich ein korrigierter Herstellungswert, auf den entsprechend der Kostengruppe 700 DIN 276 pauschal 14 % als Baunebenkosten aufgeschlagen werden. Die ermittelten Normalherstellkosten sind anschließend zu indizieren und stellen dann den Herstellungswert zum Stichtag der Erstbilanzierung dar.

Der zum Stichtag ermittelte Herstellungswert ist wegen Alter zu mindern (§ 23 WertV 88). Hierzu ist zunächst die übliche Gesamtnutzungsdauer zu bestimmen, welche aus der Abschreibungstabelle zu entnehmen ist, und dem tatsächlichen Gebäudealter gegenüberzustellen. Die verbleibende rechnerische Restnutzungsdauer ist nunmehr um während der Nutzungsphase durchgeführte signifikante Modernisierungsmaßnahmen zu modifizieren. Dies geschieht mit Hilfe eines Punkterasters für Modernisierungselemente typische Art. Die einzelnen Modernisierungselemente und die maximal zu vergebenen Punkte können sein



- Dacherneuerung (max. 3 Punkte)
- Verbesserung der Fenster (max. 2 Punkte)
- Verbesserung der Leitungssysteme (max. 2 Punkte)
- Einbau einer Sammelheizung bzw. Etagenheizung (max. 2 Punkte)
- Wärmedämmung der Außenwände (max. 2 Punkte)
- Modernisierung von Bädern (max. 2 Punkte)
- Einbau von Bädern (max. 3 Punkte)
- Modernisierung des Innenausbaus (max. 3 Punkte)  
(z.B. Decken und Fußböden)
- Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung (max. 3 P.)

Die Modernisierungsmaßnahmen müssen vor weniger als 20 Jahren durchgeführt worden sein. Bei Totalsanierung ist eine vollständige Neubewertung nach der Inventurrichtlinie der Gemeinde Uedem durchzuführen.

Die Summe der vergebenen Punkte zu Einzelmaßnahmen wird als Gesamtpunktzahl als Modernisierungsgrad aus folgender Tabelle festgelegt:

Modernisierungsgrad				
<b>0 - 1 Punkte</b>	=	nicht modernisiert		
<b>2 - 5 Punkte</b>	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung		
<b>6 - 10 Punkte</b>	=	mittlerer Modernisierungsgrad		
<b>11 - 15 Punkte</b>	=	überwiegend modernisiert		
<b>16 - 22 Punkte</b>	=	umfassend modernisiert		

Im nächsten Schritt wird die modifizierte Restnutzungsdauer anhand des Gebäudealters und des Modernisierungsgrades aus den nachfolgenden Tabellen abgelesen und unter Abzug der üblichen Gesamtnutzungsdauer ein fiktives Herstellungsjahr ermittelt. Durch die Modernisierungsmaßnahmen wird das Gebäude somit verjüngt.

Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren					
Modernisierungsgrad					
Gebäudealter	0 - 1 Punkt	2 - 5 Punkte	6 - 10 Punkte	11 - 15 Punkte	16 - 22 Punkte
>= 100 Jahre	10	20	30	40	50
90 Jahre	14	23	32	41	51
80 Jahre	20	26	34	43	52
70 Jahre	30	32	38	46	54
60 Jahre	40	40	43	49	57
50 Jahre	50	50	50	54	60
40 Jahre	60	60	60	60	65
30 Jahre	70	70	70	70	70
20 Jahre	80	80	80	80	80
10 Jahre	90	90	90	90	90
0 Jahre	100	100	100	100	100



<b>Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren</b>					
<b>Modernisierungsgrad</b>					
<b>Gebäudealter</b>	<b>0 - 1 Punkt</b>	<b>2 - 5 Punkte</b>	<b>6 - 10 Punkte</b>	<b>11 - 15 Punkte</b>	<b>16 - 22 Punkte</b>
>= 90 Jahre	9	18	27	36	45
80 Jahre	13	21	29	37	46
70 Jahre	20	25	32	39	47
60 Jahre	30	31	36	42	49
50 Jahre	40	40	41	46	52
40 Jahre	50	50	50	52	56
30 Jahre	60	60	60	60	61
20 Jahre	70	70	70	70	70
10 Jahre	80	80	80	80	80
0 Jahre	90	90	90	90	90
<b>Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren</b>					
<b>Modernisierungsgrad</b>					
<b>Gebäudealter</b>	<b>0 - 1 Punkt</b>	<b>2 - 5 Punkte</b>	<b>6 - 10 Punkte</b>	<b>11 - 15 Punkte</b>	<b>16 - 22 Punkte</b>
> = 80 Jahre	8	16	24	32	40
70 Jahre	12	19	26	33	41
60 Jahre	20	23	29	35	42
50 Jahre	30	30	34	39	45
40 Jahre	40	40	40	43	48
30 Jahre	50	50	50	50	53
20 Jahre	60	60	60	60	60
10 Jahre	70	70	70	70	70
0 Jahre	80	80	80	80	80
<b>Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren</b>					
<b>Modernisierungsgrad</b>					
<b>Gebäudealter</b>	<b>0 - 1 Punkt</b>	<b>2 - 5 Punkte</b>	<b>6 - 10 Punkte</b>	<b>11 - 15 Punkte</b>	<b>16 - 22 Punkte</b>
>= 70 Jahre	7	14	21	28	35
60 Jahre	11	17	23	29	36
50 Jahre	20	22	26	32	37
40 Jahre	30	30	32	35	40
30 Jahre	40	40	35	41	44
20 Jahre	50	50	50	50	50
10 Jahre	60	60	60	60	60
0 Jahre	70	70	70	70	70



Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren					
Modernisierungsgrad					
Gebäudealter	0 - 1 Punkt	2 - 5 Punkte	6 - 10 Punkte	11 - 15 Punkte	16 - 22 Punkte
>=60 Jahre	6	12	18	24	30
50 Jahre	11	25	20	25	31
40 Jahre	20	21	24	28	33
30 Jahre	30	30	30	32	36
20 Jahre	40	40	40	40	40
10 Jahre	50	50	50	50	50
0 Jahre	60	60	60	60	60

In einem weiteren Schritt ist nunmehr der Brutto/Grundflächenpreis nach NHK 2000 des fiktiven Herstellungsjahres auf die BGF anzuwenden mit den eingangs erwähnten Korrekturen und Indizierung (Zu- und Abschläge). Der so ermittelte Herstellungswert ist wegen der Alterung linear, ausgehend vom fiktiven Herstellungsjahr des Gebäudes, zu mindern. Ergebnis ist der vorläufige Restwert der Bausubstanz ohne Außenanlagen.

Als nächstes sind eventuelle Baumängel bzw. Bauschäden und sonstige wertbeeinflussende Umstände gemäß §§ 24 u. 25 WertV 88 zu ermitteln, die den Wert nochmals mindern.

Als Sachwert für die Außenanlagen werden pauschal **3%** des Sachwertes der Bausubstanz angesetzt.

Vom danach festzustellenden Sachwert der Bausubstanz und der Außenanlagen sind gegebenenfalls Zuwendungen abzugrenzen und als Sonderposten auszuweisen. Die pauschalierte Höhe der Zuwendung ergibt sich aus der Ziffer 231 Sonderposten aus Zuwendungen dieses Leitfadens.

Die separat für jeden Bauabschnitt ermittelte, gegebenenfalls fiktive Restnutzungsdauer ist für nicht selbstständig nutzbare Gebäudeteile zu einer einheitlichen Restnutzungsdauer des Gesamtgebäudes mit folgender Formel zusammen zu fassen, die anhand BGF und RND der einzelnen Bauabschnitte gewichtet wird.

Formel:

$$\text{Gesamt-RND} = \frac{\text{Summe der Produkte aus BGF x RND je Bauabschnitt}}{\text{Summe BGF}}$$

Abschließend sind Rückstellungen für gegebenenfalls unterlassene Instandhaltungen zu bilden, die an Stelle der zu berücksichtigenden Baumängel treten können.

Diese werden auf Grund einer Kostenschätzung der einzelnen Gewerke ermittelt.

Die nach diesem Verfahren ermittelten Werte sind in die Anlagenbuchhaltung zu übernehmen.



## Grund und Boden Kindertageseinrichtungen

## Grund und Boden Schulen

## Grund und Boden Wohnbauten

## Grund und Boden sonstige Dienst-, Geschäfts- und andere Betriebsgebäude

### **planungsrechtlicher Innenbereich**

Für die bebauten Grundstücke der o. a. Kontenarten ist gem. § 55 I GemHVO ein vom Hundertsatz zwischen 25 bis 40 des aktuellen Wertes des umgebenden erschlossenen Baulandes in der bestehenden örtlichen Lage anzusetzen. Auf Grund der Tatsache, dass der Gutachterausschuss für den Kreis Kleve bei seiner Arbeit hier einen Wert von 30 % zu Grunde legt, wurde dieser auch bei der Bewertung im Rahmen des NKF berücksichtigt:

Wohnbereich Uedem	30 % von 105 € =	<b>31,50 €/m<sup>2</sup></b>
Wohnbereich Keppeln	30 % von 90 € =	<b>27,00 €/m<sup>2</sup></b>
Außenbereich Keppeln	30 % von 70 € =	<b>21,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>34-er Bereich</b>		
<b>35-er Bereich (Satzung)</b>		
	30 % von 90 € =	<b>27,00 €/m<sup>2</sup></b>
Hohe Mühle	30 % von 40 € =	<b>12,00 €/m<sup>2</sup></b>

### **planungsrechtlicher Außenbereich**

In solchen Situationen ist grundsätzlich ein Ansatz für „begünstigtes Agrarland“ festzusetzen. Dieser beläuft sich auf den 1,5 bis 2,5-fachen Wert des durchschnittlichen Bodenwertes für landwirtschaftliche Flächen (2,60 €/m<sup>2</sup>). Auf Grund der Tatsache, dass die Grundstücke durchweg bebaut sind, wurde hier der 2,5-fache Wert angesetzt, somit:

**6,50 €/m<sup>2</sup>**

## Kontenklasse 04 – Infrastrukturvermögen

### Grund und Boden des Infrastrukturvermögens

#### **Straßen/Wege/Plätze**

#### **planungsrechtlicher Innenbereich**

Diese Grundstücke sind entsprechend der Vorschrift des § 55 II2 GemHVO zu bewerten. Dabei ist der nach § 13 I der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte abgeleitete gebietstypische Wert für das Gemeindegebiet für baureifes Land für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser des individuellen Wohnbaus in mittlerer Lage zu Grunde zu legen. Von diesem Wert sind für alle Straßen des Gemeindegebietes innerhalb des planungsrechtlichen Innenbereichs 10 % in Ansatz zu bringen. Hier ist über das gesamte Gemeindegebiet (innerhalb von planungsrechtlichen Innenbereichen) ein und derselbe Wert anzusetzen. Der Wert darf daher nicht mit dem durchschnittlichen Bodenrichtwert verwechselt werden.



Der Gutachterausschuss hat diesen Wert für Uedem mit **95 €** festgesetzt.

#### **planungsrechtlicher Außenbereich**

Gem. der Regelung des § 55 II GemHVO ist für Infrastrukturvermögen ein Wert von 10 % des umliegenden Ackerlandwertes an zu setzen; mindestens jedoch 1 €. Da sich bei einer Anwendung der 10 % Regelung ein rechnerischer Wert ergibt, der kleiner als ein Euro ist, beläuft sich der Wertansatz hier auf

**1,-- €/m<sup>2</sup>**

### **Brücken und Tunnel**

In der Gemeinde Uedem gibt es 2 brückenartige Bauwerke, sog. Durchlässe, die aus der Zeit der Nutzung der Bahntrasse (Konversionsfläche) stammen. Die Bauwerke wurden immer von der Deutschen Bahn gewartet und instandgesetzt. Nach Eigentumsübertragung obliegt die Wartung und Instandhaltung der Gemeinde Uedem.

Das genaue Baujahr der Durchlässe kann anhand der eigenen Akten und Nachforschungen bei der Deutschen Bundesbahn nicht bestimmt werden, so dass der Wert dieser Bauwerke mit **1 €** je Bauwerk in die Anlagenbuchhaltung aufgenommen wird.



## Entwässerungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen

Gem. § 56 Abs. 4 GemHVO sind die für die Entwässerungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen zum Zwecke der Gebührenkalkulation ermittelten Wertansätze übernommen worden. Die Zuordnung von Sonderposten zu den einzelnen Positionen des Kanalvermögens erfolgte gemäß nachstehender Darstellung.

Das als Sonderposten zu erfassende Abzugskapital wurde für die Erstellung der Eröffnungsbilanz erstmals ermittelt. Hierbei wurden die Werte ab dem Haushaltjahr 1980 aus den Jahresrechnungen entnommen und den Auszahlungen für den Vermögenserwerb des entsprechenden Jahres gegenübergestellt. Dies wurde sowohl für die Beiträge als auch die Zuweisungen durchgeführt.

Die sich daraus errechneten Quoten betragen für:

Beiträge	<b>31,40 %</b>
Zuweisungen	<b>45,41 %</b>

Das Anlagevermögen „Abwasserbeseitigungsanlagen“ (Kanäle) wird in der Anlagenbuchhaltung nach Haltungen und Schächten geführt.

Im Übrigen wird auf die Dokumentation zur Ermittlung der Sonderposten, Az. 244023-080614 verwiesen.



## **Straßennetz mit Wegen, Plätzen und Verkehrslenkungsanlagen**

Zur Erfassung und Bewertung der Straßen, Wege und Plätze (sowie Grünanlagen) wird auf die Dokumentation der Firma Geo-Daten-Service, Borken, verwiesen.

### **Verkehrszeichen**

Die an Straßen, Wegen und Plätzen fest installierten Verkehrszeichen sind im Rahmen der Bewertung des Straßennetzes mit berücksichtigt worden. Im Bereich des Baubetriebshofes werden mobile Verkehrsschilder, die bei versch. Ereignissen/Veranstaltungen eingesetzt werden, vorgehalten. Die in Augenschein genommenen Schilder haben allesamt nur noch Schrottwert und die Absperrbaken (Eigenbau) entsprechen nicht den Vorschriften der StVO.

### **Verkehrslenkungsanlagen (Lichtsignalanlagen)**

Die Gemeinde Uedem besitzt keine Lichtsignalanlagen!

## **Kontenklasse 06 – Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler**

### **Kunstgegenstände**

Zu den Kunstgegenständen gehören Plastiken, Skulpturen, Gemälde etc. Sind diese Vermögensgegenstände aus kulturhistorischer Sicht finanziell bedeutsam, sind sie –sofern vorhanden- mit dem Versicherungswert in die Eröffnungsbilanz einzustellen. Sofern ggfs. Anschaffungskosten bekannt sind, können auch diese als Wert zugrunde gelegt werden. Sollte eine Wertermittlung auf diese Art nicht möglich sein, werden die Kunstgegenstände jeweils mit einem Erinnerungswert von 1 € in die Bilanz eingestellt.

### **Bau- und Bodendenkmäler**

Bau- und Bodendenkmäler wurden gem. § 55 IV GemHVO mit je einem Erinnerungswert von 1 € in der Bilanz ausgewiesen.



---

## **Kontenklasse 07 – Maschinen und techn. Anlagen, Fahrzeuge**

### **Fahrzeuge**

Die Gemeinde Uedem besitzt eine Vielzahl von unterschiedlichen Fahrzeugen. Hierzu zählen PKW, Unimog, Kommunalschlepper, VW-Kastenwagen etc.. Die Bewertung erfolgt anhand der historischen AK/HK unter Berücksichtigung des Preisindexes.

Im Gegensatz zu diesen Fahrzeugen ist eine Zeitwertermittlung nach Bewertungslisten bei den Kommunal- bzw. Spezialfahrzeugen wie z. B. Feuerwehrfahrzeug, Kehrmaschine etc. kaum möglich. Hier wurde eine Zeitwertermittlung nach der Methode „Anschaffungstichtag zur Bewertung“ (s. S. 3) vorgenommen.

Bei Feuerwehrfahrzeugen besteht die Besonderheit, dass sie üblicherweise komplett ausgestattet angeschafft werden. Die zum Teil hochwertige Zusatzausrüstung (Rettungsgeräte, Pumpen etc.) werden in der Regel mit dem Fahrzeug nach Beendigung der Nutzungsdauer ausgemustert. Daher wurden die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr aus Vereinfachungsgründen bei der Erstabibilanzierung grundsätzlich als Sachgesamtheit, in die Anlagenbuchhaltung, resp. Bilanz, aufgenommen und abgeschrieben. Die wesentliche Zusatzbeladung wurde bei der Wertermittlung berücksichtigt. Die Nutzung über die gewöhnliche Nutzungsdauer hinaus wurde bei der Ermittlung der Bilanzwerte berücksichtigt.

Nur in begründeten Ausnahmefällen wurde hochwertige Zusatzbeladung separat aufgenommen. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn in einem neuen Fahrzeug vorhandene hochwertige Beladung übernommen oder für ein vorhandenes Fahrzeug solche Vermögensgegenstände nachträglich angeschafft wurden.

## **Kontenklasse 08 – Betriebs- und Geschäftsausstattung**

### **Allgemeines:**

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde durch die Begehung sämtlicher Gebäude und Gebäudeteile ermittelt. Hierbei wurden alle Gegenstände aufgenommen, deren Zeitwert weniger als 410 €(netto) beträgt. Sie werden nicht in die Bilanz aufgenommen, da sie aber dennoch genutzt werden, wird ihr Wert mit 1 €angesetzt.

Durch die Fachbereiche wurde, sofern es nachvollziehbar war, das Jahr der Anschaffung mitgeteilt. Die Bewertung von Vermögensgegenständen oberhalb der vorgenannten Wertgrenze erfolgt nach Rücksprache mit dem Studieninstitut Westfahlen-Lippe, da kein genaues Anschaffungsdatum ermittelt wurde, zur Hälfte im Jahr der Anschaffung. D.h., wurde z.B. ein VG im Jahr 2003 angeschafft, wurden bereits 6 Monate Abschreibung für dieses Jahr berücksichtigt und daraus die Restnutzungsdauer ermittelt.



## Rathaus

### **Büromöbel**

Sämtliche Büros der Gemeinde Uedem wurden in den Jahren 2001 bis 2003 mit neuen Möbeln ausgestattet. Hier wurde eine **Gruppenbewertung** gem. § 34 III GemHVO vorgenommen. Dabei wurde in 3 Bürokategorien unterschieden: Fachbereichsleiterbüros, Einzelbüros und Doppelbüros. Das Büro des Bürgermeisters konnte anhand von Rechnungen für sich ermittelt werden. Das Büro „Vorzimmer“ wird zu den Einzelbüros gezählt.

Für jede Kategorie wurde die vorhandenen Möblierung auf Grund der Anschaffungskosten ein gewogener Durchschnittswert gebildet. Dieser beläuft sich auf:

Fachbereichsleiterbüro	6.900 €
Einzelbüro	5.335 €
Doppelbüro	8.974 €
Bürgermeister	18.069 €

Diese Durchschnittswerte werden mit der jeweiligen Anzahl an Büros multipliziert. Aus Vereinfachungsgründen wurde für die Erstellung der Eröffnungsbilanz als einheitliches Anschaffungsjahr **2001** zu Grunde gelegt. Lt. Abschreibungstabelle (Anlage 13 zum NKFG) beläuft sich die Nutzungsdauer für Büromöbel zwischen 13 und 20 Jahren. Auf Grund der gemachten Erfahrungen in der Vergangenheit werden die Büromöbel im Bereich der Gemeinde Uedem rd. 20 Jahre genutzt. Diese Nutzungsdauer wurde entsprechend zu Grunde gelegt.

**Ausnahmen:** Das Büro des Bürgermeisters wurde bereits im Jahr 1991 angeschafft. Hier beträgt die Restnutzungsdauer lediglich noch 4 Jahre. Das Büro E17 wurde im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II (Hartz IV) neu eingerichtet. Die Kosten beliefen sich auf insgesamt 10.000 € die zu 100 % vom Kreis Kleve (Optionsmodell) bezuschusst wurden (s. Abrechnung vom xx.xx.xxxx). Hier ist ein entsprechender Sonderposten einzustellen.

	FB-Leiter	Einzelb.	Doppelb.	Vorzimmer	BM
Erdgeschoss*	1	6	4	-	-
I. OG**	1	3	3	1	1
II. OG***	1	3	2	-	-
Gesamtanzahl	3	12	9	1	1

*Erdgeschoss\*: Zentrale als Einzelbüro, ohne Polizei*

*I. OG\*\*: Vorzimmer als Einzelbüro*

*II. OG\*\*\*: ohne Kreisjugendamt*



## **Möblierung Ratssaal, Ausschusszimmer und Besprechungszimmer 1**

### **Ratssaal**

Die Möblierung des Ratssaales im Jahre 1988 wurde als Sonderanfertigung hergestellt. Eine Zeitwertermittlung erweist sich wg. der doch sehr beschränkten Verwertbarkeit als äußerst schwierig. Aus diesem Grunde wurden hier die seinerzeitigen Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des Alters zu Grunde gelegt.

Auf Grund der relativ geringen Beanspruchung der Möbel kann durchweg von einer Nutzungsdauer von 25 Jahren ausgegangen werden. Die Anschaffungskosten beliefen sich 1988 auf umgerechnet 33.332,91 €. Somit ergibt sich zum 31.12.2007 ein Restwert von 7.333,24 € bei einer Restnutzungsdauer von 5,5 Jahren.

### **Ausschusszimmer**

Zeitgleich mit der Ausstattung des Ratssaales wurde das Ausschusszimmer im 2. Obergeschoss angeschafft. Hier sind Anschaffungskosten/Herstellungskosten in Höhe von insgesamt 16.666,46 € entstanden. Hier ergibt sich ein Restwert von 3.666,62 € zum Stichtag 31.12.2007 und eine Restnutzungsdauer von 5,5 Jahre.

### **Erweiterung Ratssaal**

Im Jahre 1999 wurde der Ratssaal um Einzeltische erweitert. Die AK/HK betragen insgesamt 6.545,41 €. Es wird unterstellt, dass ein Austausch aller Möbel nach 25 Jahren Anlehnung an die Abnutzung der zuerst angeschafften Möbel erfolgt, so dass sich eine Nutzungsdauer für die Einzeltische von insgesamt 13 Jahren ergibt. Dementsprechend verändert sich die Abschreibungsrate. Es wird zum Stichtag 31.12.2007 ein Restwert von 2.571,41 € ermittelt und analog eine Restnutzungsdauer von 5,5 Jahren.

### **Besprechungszimmer 1**

Das Besprechungszimmer im 1. Obergeschoss wurde im Jahr 2000 vollständig neu eingerichtet. Gesamtkosten in Höhe von 13.032,42 € inkl. der Auslegeware, Tapete und Beleuchtung konnten nach Aktenlage ermittelt werden. Die abnutzbaren Gegenstände hatten einen Anschaffungswert von umgerechnet 8.833,18 €. Die Nutzungsdauer wird hier aufgrund der stärkeren Beanspruchung auf 20 Jahre festgelegt. Insofern ergibt sich ein Restwert zum Stichtag 31.12.2007 in Höhe von 5.520,74 € und eine Restnutzungsdauer von 12,5 Jahren.

## **DV-Hardware**

Die Datenverarbeitungs-Hard- und Software wird in Clients zusammengefasst. Diese bestehen in der Regel aus einem Rechner, einem Monitor, einer Tastatur und einer Maus. Darüberhinaus verfügt jeder der Rechner über entsprechend lizenzierte Software. Die Nutzungsdauer der DV-Hardware liegt nach Einschätzung der TUIV bei 4 Jahren. Üblicherweise werden die Rechner alle 4 Jahre ausgetauscht.

Diese Vorgehensweise gilt für alle von der Gemeinde Uedem angeschafften DV-Geräte (Rathaus, Schulen etc.).

Zur Datenaufbereitung und -sicherung verfügt die Gemeinde über einen großen Server nebst Software. Die Ak/HK wurden von der TUIV ermittelt und mitgeteilt.



## DV-Software

Software kann ein immaterielles oder materielles Wirtschaftsgut sein. Systemsoftware, die im Rechner fest integriert ist (Lieferung zusammen mit der Hardware), ist unselbständiger Teil der Hardware und wird zusammen mit ihr bilanziert.

Sofern IT-Software (Anwendersoftware) separat erworben wurde, wird sie zu den Anschaffungskosten aktiviert. Hierbei wird von einer Nutzungsdauer von fünf Jahren ausgegangen. Diese Nutzungsdauer wurde nach Rücksprache mit DV Fachleuten (KRZN / Softwareanbieter) auf Grund der vorliegenden Erfahrungen angesetzt.

Die Gemeinde Uedem besitzt keine selbsterstellte DV-Software. Für die übrige DV-Software sind Lizenzen erworben, entweder über das KRZN oder über den Hardware-Lieferanten.

## Schulen und Jugendeinrichtungen

### **Klassen-Möblierung**

Bei der Erfassung und Bewertung des beweglichen Anlagevermögens in den Schulen wird für die Grundausrüstung von der Möglichkeit der **Gruppenbewertung** Gebrauch gemacht. Dazu werden Standardklassenräume gebildet und dann zu einem gewogenen Durchschnittswert erfasst. Zu der Grundausrüstung gehören: Schülerdoppeltische, Schülerstühle, Pult, Lehrstuhl, Tafel, Overheadprojektor, Schülereinzeltische flexibel und Schülerstühle flexibel. Die Grundausrüstung kann variieren.

Davon ausgehend wurde dieser Durchschnittswert (Gruppe) mit der Anzahl der Klassen multipliziert. Die Grundschule hat 16 und die Hauptschule hat 14 Klassen. Aufgrund des unterschiedlichen Alters der Klassenausstattung wurde bei der jeweiligen Schule ein Mittelwert als Anschaffungsjahr festgelegt. Bei der Grundschule ist dies das Jahr 1996 und bei der Hauptschule das Jahr 2000. Von diesen Jahren aus wurde dann die Restnutzungsdauer und die entsprechenden Abschreibungsbeträge ermittelt.

Die Spezialräume der Hauptschule (Physik, Chemie, Vorbereitungsraum etc.) wurden im Jahr 2002 mit dem Erweiterungsbau neu eingerichtet. Die Bilanzierung erfolgt daher zu den AK/HK. Eine Nutzungsdauer dieser Neueinrichtung wurde mit 15 Jahren festgelegt.

Der Verwaltungstrakt wurde im Jahr 2001 neu ausgestattet. Die Büroausstattung und ein Sicherheitsschrank wurden mit einer Nutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt.

Die Grundschule erhielt im Jahr 2003 neues Mobiliar für den Verwaltungstrakt. Die Nutzungsdauer wurde hier mit 20 Jahren festgelegt und auf Grundlage der AK/HK berechnet. Die übrige Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde ebenfalls mit 20 Jahren berechnet.



### **Einrichtung (sonstige)**

Hier wurde entsprechend der Inventurrichtlinie der Gemeinde Uedem verfahren: Bei Vermögensgegenständen, die nach dem 01.01.2003 angeschafft wurden, erfolgte eine Zeitwertermittlung auf der Grundlage der Anschaffungskosten sowie der Nutzungsdauer - unter Berücksichtigung der kumulierten Abschreibung -. Bei Gegenständen, die vor dem 01.01.2003 angeschafft worden sind, wurde der Zeitwert unter Berücksichtigung der Anschaffungskosten - wenn diese nicht vorlagen, auf Grund fiktiver Anschaffungskosten -, des Alters und des Zustandes geschätzt. Ausnahmen hiervon wurden in den jeweiligen Bewertungsbogen erläutert.

### **Lehr- und Unterrichtsmittel**

Es wurde die **Festwertmethode** gem. § 34 I GemHVO angewandt. Auf Grund von Erfahrungswerten haben diese unterschiedlichsten Gegenstände eine durchschnittliche Nutzungsdauer von fünf Jahren. Um hier einen Festwert zu ermitteln, wurden die kameralen Ausgaben der letzten fünf Jahre zu Grunde gelegt und mit einem 50prozentigen Ansatz als Festwert in die Bilanz eingestellt.

### **PC-Arbeitsplatz**

Einzelcomputer (z. B. Sekretariat, Schulleiter etc.) wurden als eine wirtschaftliche Einheit „PC-Ausstattung komplett) bilanziert. Im Regelfall gehört hierzu:

- Rechner
- Monitor
- Maus und Tastatur
- Drucker
- Zubehör (Verkabelung etc.)
- Software (Betriebssystem, übliche Office-Anwendungen als Standardinstallation)

Hier wurden die jeweiligen Anschaffungskosten mit einer Nutzungsdauer von fünf Jahren zu Grunde gelegt.

### **Feuerwehr**

#### **Ausrüstung**

Hierunter fallen beispielsweise folgende Gegenstände:

Einrichtung Schulungsraum, Funkgeräte, Strahlrohre, Sicherheitseinrichtungen, etc.

Hier wurde entsprechend der Vorgabe unter Nr. 4.3 der Inventurrichtlinie der Gemeinde Uedem verfahren: Bei Vermögensgegenständen, die nach dem 01.01.2003 angeschafft wurden, erfolgte eine Zeitwertermittlung auf der Grundlage der Anschaffungskosten sowie der Nutzungsdauer - unter Berücksichtigung der kumulierten Abschreibung -. Bei Gegenständen, die vor dem 01.01.2003 angeschafft worden sind, wurde der Zeitwert unter Berücksichtigung der Anschaffungskosten - wenn diese nicht vorlagen, auf Grund fiktiver Anschaffungskosten -, des Alters und des Zustandes von einem sachverständigen Dritten (Feuerwehr-Fachberater) geschätzt.



### **Persönliche Schutzausrüstung**

Auf Grund der Tatsache, dass diese Gegenstände regelmäßig ersetzt werden, der Bestand in seiner Größe, Wert und seiner Zusammensetzung nur geringen Schwankungen unterliegt und der Gesamtwert von nachrangiger Bedeutung ist, wurden diese Gegenstände im Rahmen des **Festwertverfahren** bewertet.

## **Kontenklasse 09 – Geleistete Anzahlungen, Anlagen in Bau**

Durch den Fachbereich 4 wurden die zum Bilanzstichtag vorhandenen Anlagen im Bau mitgeteilt. Diese wurden ergänzt um die im Rahmen der Jahresrechnung ermittelten weiteren Anlagen im Bau.

## **Kontenklasse 13 – Ausleihungen**

Unter der Position „Ausleihungen“ ist gem. Rücksprache mit dem Wirtschaftsprüfer das Eigenkapital der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung „Grundstückssondervermögen der Gemeinde Uedem“ zum Stichtag 31.12.2007 anzusetzen. Dem Prüfungsbericht war somit das ausgewiesene Eigenkapital des Eigenbetriebes zu entnehmen. Es beträgt 1.940.138,38 €

## **Kontenklasse 15 – Vorräte**

### **Vorräte (Roh-, Hilfs-, Betriebsstoffe, Waren)**

Grundsätzlich wird im Bereich der Gemeinde Uedem keine Lagerhaltung betrieben. Im Bereich der Verwaltung werden Büromaterialien „just-in-time“ beschafft. Lediglich geringe Bestände an Papier und Büromaterial werden vorgehalten.

Im Bereich des Baubetriebshofes lagern verschiedene Warenarten: Dünger, Spritzmittel, Farben, Kies, Schlacke, Betriebsstoffe sowie weitere verschiedene Werkstoffe, alle in unbedeutender Menge. Die Bestände haben durchweg einen Wert je Warenart von weniger als 2.500 € Aus Vereinfachungsgründen gelten diese Waren als verbraucht und sind nicht in die Bilanz aufzunehmen. Im Falle einer Erneuerung des Warenbestandes werden die hierfür anfallenden Kosten als Aufwand gebucht.

Eine Ausnahme bildet hier das Streusalz für den Winterdienst. Hier werden rd. 36 Tonnen in einem Hochsilo gelagert, welches kontinuierlich nachgefüllt wird. Aus diesem Grunde wird der Vorrat an Streusalz mit einem **Festwert** in Höhe von 2.800 € eingestellt. Zugänge werden direkt als Aufwand gebucht.



Außerdem gehört zu den Vorräten das zu veräußernde Wohngebäude „Lernstube“.

## **Kontenklasse 19/39 – Aktive (19) und passive (39) Rechnungsabgrenzung**

### **Rechnungsabgrenzungsposten**

Gemäß § 42 Abs. 1 GemHVO sind vor dem Bilanzstichtag geleistete Auszahlungen zu berücksichtigen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen (Aktive Rechnungsabgrenzungsposten). Nach Abs. 3 dieser Vorschrift sind passive Rechnungsabgrenzungsposten für die vor dem Abschlussstichtag eingegangenen Einnahmen, soweit sie einen Ertrag nach diesem Tag darstellen, zu bilden.

In Absprache mit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wird der Sockelwert für die Bildung von Rechnungsabgrenzungsposten für die Gemeinde Uedem auf **1.000 €** festgelegt.

## **Kontenklasse 20 – Eigenkapital**

Das Eigenkapital der Gemeinde Uedem wird folgendermaßen berechnet:

Gesamtsumme der Aktiva  
- Summe der Sonderposten  
- Summe der Rückstellungen  
- Summe der Verbindlichkeiten  
- Summe der passiven Rechnungsabgrenzung  
≡ Summe des Eigenkapitals

Gemäß § 75 Abs. 3 GO ist die Ausgleichsrücklage in der Bilanz zusätzlich zur allgemeinen Rücklage als gesonderter Posten des Eigenkapitals anzusetzen. Sie kann in der Eröffnungsbilanz bis zur Höhe eines Drittels des Eigenkapitals gebildet werden, höchstens jedoch bis zur Höhe eines Drittels der jährlichen Steuereinnahmen und allgemeinen Zuweisungen. Die Höhe der Einnahmen bemisst sich nach dem Durchschnitt der drei Haushaltsjahre, die dem Eröffnungsbilanzstichtag vorausgehen. Die Gemeinde Uedem hat eine Ausgleichsrücklage in Höhe von **2.609.092,98 €** ermittelt.



## Kontenklasse 23 – Sonderposten

**Allgemeines:** Für die Eröffnungsbilanz sind auch die in der Vergangenheit erhaltenen Zuwendungen und Zuschüsse für Investitionen zu erfassen und zu bewerten. Der Investitionszuschuss im Sonderposten wird analog zur Nutzungsdauer des bezuschussten Vermögensgegenstandes aufgelöst. Jedoch stellt sich die Erfassung der Zuschüsse für die einzelnen Maßnahmen als sehr aufwändig dar. Außerdem wird ein vollständiges Erfassen kaum möglich sein, da in diesem Zusammenhang auch zu prüfen ist, ob das seinerzeit bezuschusste Wirtschaftsgut noch genutzt wird. Darüber hinaus ist eine maßnahmenbezogene Erfassung der Zuschüsse mit einem sehr zeitaufwändigen Aktenstudium im Archiv verbunden.

### Sonderposten aus Zuwendungen und Beiträgen

#### **Erhaltene Erschließungsbeiträge nach BauGB / KAG**

Hier werden auf den ermittelten Restwert des Straßenkörpers die seinerzeit erhobenen prozentualen Anteile als Erschließungsbeiträge (90 %, 50 % bzw. 10 %) angesetzt. Sofern Erschließungsstraßen durch Dritte (z. B. Bauträger) erstellt und anschließend an die Gemeinde Uedem übertragen wurden, sind 100 % des Restwertes als Sonderposten anzusetzen.

#### **Zuwendungen**

Um einen Überblick über die erhaltenen Zuwendungen zu bekommen, wurden im Herbst 2007 die Haushaltsrechnungen der Jahre 1980 bis 2006 ausgewertet, und die einzelnen Beträge nebst Nennung der Haushaltsstellenbezeichnung und des Haushaltsjahres ermittelt. Dabei wurden die Unterabschnitte 630 und 700 nicht ausgewertet, da hier unter Anwendung der Regelung des § 56 Abs. 5 GemHVO NRW ein Vom-Hundert-Anteil der erhaltenen Zuweisungen und Beiträge an den Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt werden kann. Auch hierbei wurden die maßgeblichen Beträge aus den Jahresrechnungen 1980 – 2007 ermittelt.

Weiterhin wurden aus den Jahresrechnungen die erhaltenen allgemeinen Investitionspauschalen tabellarisch erfasst.

Im Übrigen wird auf die Verfügung zur Ermittlung der Sonderposten „Vorgehensweise“ vom 14.06.2008, Az. 24 40 23, verwiesen.

#### **Sonderpostenquoten:**

Infrastrukturvermögen	
- Beiträge	36,23 %
- Zuwendungen	39,03 %
Kanalvermögen	
- Beiträge	31,40 %
- Zuwendungen	45,41 %



## **Kontenklasse 25 - 29 – Rückstellungen**

### **Rückstellungen**

Gemäß § 88 GO NRW und § 36 GemHVO sind Rückstellungen für verschiedene Zwecke zu bilden, wenn die Voraussetzungen für ihre Bildung vorliegen.

#### **Pensionsrückstellungen/Beihilferückstellungen**

Die Ermittlung der Pensionsrückstellungen und Beihilferückstellungen werden von der Rheinischen Versorgungskasse Köln durchgeführt. Bewertet wurden Pensions- und Beihilfeverpflichtungen gegenüber aktiven Beamten sowie Versorgungsempfängern. Die Bewertung erfolgte mit dem im NKF-Gesetz des Landes NRW vorgesehenen Rechnungszins von 5 % auf Basis der Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck. Der Barwert wurde im Teilwertverfahren ermittelt:

- Pensionsverpflichtungen	2.836.148 €
- Beihilfeverpflichtungen	710.011 €

#### **Erstattungsanspruch aufgrund von Aufteilung von Pensionsverpflichtungen gem. § 107 b BeamtVG**

Der Barwert des Erstattungsanspruches beträgt	375.706 €
---	-----------

## **Kontenklasse 39 – Passive Rechnungsabgrenzungsposten**

Passive Rechnungsabgrenzungsposten waren durch die Gemeinde Uedem nicht zu bilden. Hierunter fallen die Nutzungsrechte für Grabstätten.



## **Änderung am 07.07.2008**

### Sportplätze, Seite 7

Aufgrund eines Gespräches mit Herrn Hermsen, FB 4, wurden die Nutzungsdauern teilweise verändert, da Herr Hermsen äußerte, dass die gewählten Nutzungsdauern aus seinen in Uedem gemachten Erfahrungen zu kurz seien.