



Ministerium des Innern des Landes Brandenburg | Postfach 601165 | 14411 Potsdam

An die Hauptverwaltungsbeamten der kreisfreien Städte, amtsfreien Gemeinden, Ämter und Landkreise des Landes Brandenburg

nachrichtlich

Runderlass-Verteiler A und B

Henning-von-Tresckow-Straße 9-13
14467 Potsdam

Bearb.: Herr Rohland

Gesch.Z.: III/2.1-352-40

Hausruf: 0331 866 2321

Fax: 0331 866 2302

Internet: www.mi.brandenburg.de

Bus: 695; Tram: 91, 92, 93, 96, X98, 99

Zug: RE 1, RB 20, RB 21, RB 22; S-Bahn: S7

Potsdam, 17. Dezember 2009

**Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung des kommunalen Vermögens und der kommunalen Verbindlichkeiten sowie Hinweise für die Erstellung einer kommunalen Eröffnungsbilanz im Land Brandenburg
(Bewertungsleitfaden Brandenburg – BewertL Bbg)**

Schreiben vom 30. September 2009 - III/2.1-352-40

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit oben genannten Schreiben übermittelte Neufassung des Bewertungsleitfadens hat zu Nachfragen insbesondere hinsichtlich der unter Ziffer 5.5 BewertL dargestellten Rückindizierung bei Anwendung des Sachwertverfahrens nach Ziffer 5.8.3 BewertL geführt. Dies veranlasst mich, nachstehende erläuternde Hinweise zu geben:

§ 78 Abs. 2 BbgKVerf schreibt verbindlich vor, dass Vermögensgegenstände im Vermögensnachweis mit ihrem fortgeschriebenen Anschaffungs- oder Herstellungswert anzusetzen sind. Im Kontext dazu legt § 85 Abs. 2 BbgKVerf auch für die Eröffnungsbilanz fest, dass das nachzuweisende Vermögen auf Grundlage der Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu bewerten ist. Nur in den Fällen, in denen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht bekannt oder nicht mit vertretbarem Aufwand zu ermitteln sind, können abweichende Bewertungsmethoden angewandt werden. Die so ermittelten Werte gelten gemäß § 67 Abs. 2 KomHKV als Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Die BbgKVerf und die KomHKV legen nicht explizit fest, in welcher Weise abweichende Bewertungsmethoden anzuwenden sind. Insoweit bestehen keine rechtlichen Bedenken, wenn in Ermangelung von Nachweisen über historische Anschaf-

fungs- oder Herstellungskosten Bewertungsmethoden angewandt werden, die - unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten – fortgeschriebene Werte auf Basis aktueller Bewertungen ergeben. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass die haushaltsrechtlichen Regelungen der Brandenburgischen Kommunalverfassung vom Grundsatz her eine Vermögensbewertung auf Grundlage der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten vorsehen. Der überarbeitete Bewertungsleitfaden trägt dieser brandenburgischen Konzeption Rechnung, indem unter Ziffer 5.8.3 BewertL nunmehr auch bei Anwendung des **Sachwertverfahrens** die **Rückindizierung** des auf Grundlage der NHK 2000 ermittelten Gebäudewertes **empfohlen** wird.

Die Empfehlung zur Rückindizierung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die unter den einzelnen Gebäudebaujahrsklassen für die jeweiligen Gebäudetypen ausgewiesenen Werte der NHK 2000 die fiktiven im Jahre 2000 aufzuwendenden Kosten für die Neuerrichtung eines Gebäudes in der in den jeweiligen Zeiträumen üblichen Ausstattung, nicht aber die damaligen (fiktiven) Kosten ausweisen. Aber auch der Umstand, dass insbesondere in den neuen Bundesländern die tatsächlichen Verkehrswerte in vielen Fällen unter den auf Grundlage der Wertermittlungsrichtlinien 2006 ermittelten Sachwerten liegen und somit ohnehin entsprechende Wertkorrekturen erforderlich werden, spricht dafür, die anempfohlene Rückindizierung auf das ermittelte oder vermutete Anschaffungs- oder Herstellungsjahr vorzunehmen.

Im Hinblick auf die oben beschriebene Rechtslage ergibt sich für die Kommunen, die ihre Bewertung bereits abgeschlossen oder weitgehend durchgeführt haben, aus der im Bewertungsleitfaden vom September 2009 modifizierten Empfehlung zur Anwendung des Sachwertverfahrens **keine Verpflichtung zur Neubewertung** der betreffenden Objekte. Andererseits ist die Kommune nicht daran gehindert, in Anwendung der neuen Erkenntnisse eine Neubewertung der auf Grundlage des Sachwertverfahrens bewerteten Objekte vorzunehmen.

Sofern die ursprünglich ermittelten Werte bereits in die beschlossene Eröffnungsbilanz eingeflossen sind, wird eine nachträgliche **Korrektur** dieser **Bilanz** auf Grundlage von § 141 Abs. 21 BbgKVerf als zulässig angesehen. Die genannte Vorschrift führt als Muss-Vorschrift aus, dass Wertansätze zu berichtigen oder nachzuholen **sind**, wenn Vermögensgegenstände, Sonderposten oder Schulden in der Eröffnungsbilanz fehlerhaft angesetzt wurden oder der Ansatz zu Unrecht unterblieb, und es sich dabei um einen wesentlichen Betrag handelt. Die zitierte Übergangsregelung legt somit fest, unter welchen Voraussetzungen eine Bilanzkorrektur zwingend vorzunehmen ist. Sie legt dabei nicht fest, was als **fehlerhaft**

ter **Ansatz** zu verstehen ist, und sie schließt weitere Berichtigungen der Eröffnungsbilanz nicht generell aus.

Im Hinblick auf noch fehlende umfassende Erfahrungen bei der Erstbewertung des gemeindlichen Vermögens wird die Möglichkeit zur nachträglichen Korrektur der - auch bereits in die Eröffnungsbilanz eingeflossenen - Vermögensnachweise für zulässig und gerechtfertigt angesehen. Insbesondere den Kommunen, die schon frühzeitig die Umstellung der Haushaltswirtschaft auf das doppelte Rechnungswesen eingeleitet haben, muss eine angemessene Möglichkeit zur nachträglichen Korrektur aufgrund neuer wertbestimmender Erkenntnisse eröffnet bleiben. Eine nachträgliche ergebniswirksame Berichtigung der in der Eröffnungsbilanz insoweit falsch angesetzten Werte wird dem gegenüber als nicht sachgerecht angesehen, weil hierdurch das tatsächliche wirtschaftliche Ergebnis des betreffenden Haushaltsjahres verfälscht würde. Insoweit wird vor dem Hintergrund des den Kommunen gegebenen Ermessensspielraums bei der Anwendung alternativer Bewertungsmethoden gemäß § 85 Abs. 2 BbgKVerf eine nachträgliche Korrektur der Eröffnungsbilanz als zulässig angesehen. Auch bei der freiwilligen Korrektur ist die **zeitliche Befristung** nach § 141 Abs. 21 BbgKVerf zu beachten.

Die Empfehlungen zur alternativen Anwendung der Bodenrichtwerte bei Grundstücken (Ziffer 5.8 BewertL) und der alternativen Bewertung von Straßen auf Grundlage des Wiederbeschaffungszeitwertes (Ziffer 5.8.5.1 BewertL) in den Fällen, in denen die Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht bekannt oder nicht mit vertretbarem Aufwand zu ermitteln sind, werden von den obigen Ausführungen nicht berührt.

Aufgrund von wiederholten Anfragen dazu, welche Indexreihe für die Rückindizierung bei Anwendung des Sachwertverfahrens anzuwenden sei, füge ich diesem Schreiben eine entsprechend Übersicht mit dem Basisjahr 2000 (= 100 v.H.) bei und empfehle deren Anwendung (Anlage 1). Im Hinblick auf das Inkrafttreten der gemeindegewirtschaftlichen Vorschriften der Kommunalverfassung zum 1. Januar 2008 wurde die Indexreihe mit Stand vom November 2007 gewählt. Für Gebäude, die vor 1958 hergestellt oder angeschafft wurden, wird die Anwendung der als Anlage 2 beigefügten Indexreihe empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.
Keseberg

Preisindizes für den Neubau von Nichtwohngebäuden (Basisjahr 2000 = 100)

Nebenstehende Indexreihe wurde den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes aus der

Fachserie 17 Reihe 4 - Preisindizes für die Bauwirtschaft, Nr. 5 - Preisindizes für den Neubau von Nichtwohngebäuden (November 2007)

entnommen.

Quelle der Indexreihe:

<https://www-ec.destatis.de/csp/shop/sfg/bpm.html.cms.cBroker.cls?cmspath=struktur,vollanzeige.csp&ID=1021481>

Jahr	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude
1958	16,5	17,3
1959	17,4	17,9
1960	18,6	19,1
1961	19,9	20,3
1962	21,4	21,9
1963	22,5	22,8
1964	23,4	23,7
1965	24,3	24,6
1966	25,1	25,3
1967	24,5	24,0
1968	25,5	25,3
1969	27,1	27,6
1970	31,7	32,6
1971	34,9	36,2
1972	37,1	38,0
1973	39,8	40,2
1974	42,5	42,6
1975	43,4	43,8
1976	44,8	45,6
1977	46,9	47,5
1978	49,6	50,0
1979	53,5	53,9
1980	59,0	59,5
1981	62,6	63,2
1982	64,9	65,7
1983	66,4	67,2
1984	68,3	68,8
1985	69,0	69,4
1986	70,2	70,8
1987	71,8	72,4
1988	73,6	73,9
1989	76,3	76,5
1990	80,7	81,3
1991	85,9	86,3
1992	91,1	91,5
1993	95,4	95,5
1994	97,6	97,5
1995	99,9	99,7
1996	100,0	100,0
1997	99,5	99,5
1998	99,5	99,6
1999	99,3	99,3
2000	100	100
2001	100,4	100,4
2002	100,5	100,6
2003	100,6	100,9
2004	102,1	102,5
2005	103,4	104,6
2006	105,8	107,2
2007	113,5	115,2

Preisindizes für die Bauwirtschaft (Basisjahr 1914 = 1 Deutsche Mark)

Für Gebäude, die vor 1958 angeschafft oder hergestellt wurden, wird die Anwendung der nachstehenden Wiederherstellungswerte 1914 empfohlen.

Der Index wurde auf Grundlage der auf Euro umgerechneten Preise im Verhältnis zum Preis in 2000 (= 10,32 Euro) errechnet.

Aufgrund dieses Umrechnungssystems ergeben sich von der in der Anlage 1 abgebildeten Tabelle abweichende Preisindizes. Da diese abweichenden Indizes der Relation der vom Statistischen Bundesamt für das Basisjahr 1914 herausgegebenen Preisen entsprechen, bestehen keine Bedenken, die Indizes bei den vor 1958 angeschafften oder hergestellten Gebäuden anzuwenden.

Jahr	DM	EUR	Index
1913	0,94	0,48	4,64
1914	1,00	0,51	4,96
1915	1,12	0,57	5,56
1916	1,24	0,63	6,13
1917	1,54	0,78	7,61
1918	2,13	1,09	10,54
1919	3,50	1,79	17,33
1920	10,00	5,11	49,57
1921	16,88	8,63	83,67
1924	1,29	0,66	6,41
1925	1,59	0,81	7,89
1926	1,55	0,79	7,67
1927	1,57	0,80	7,77
1928	1,64	0,84	8,11
1929	1,66	0,85	8,24
1930	1,59	0,81	7,89
1931	1,46	0,75	7,23
1932	1,24	0,63	6,13
1933	1,17	0,60	5,81
1934	1,23	0,63	6,09
1935	1,23	0,63	6,09
1936	1,23	0,63	6,09
1937	1,26	0,64	6,22
1938	1,27	0,65	6,29
1939	1,29	0,66	6,38
1940	1,31	0,67	6,47
1941	1,37	0,70	6,79
1942	1,48	0,76	7,36
1943	1,52	0,78	7,51
1944	1,55	0,79	7,67
1945	1,60	0,82	7,93
1946	1,71	0,87	8,46
1947	1,99	1,02	9,88
1949	2,46	1,26	12,19
1950	2,34	1,20	11,62
1951	2,71	1,39	13,45
1952	2,89	1,48	14,34
1953	2,80	1,43	13,86
1954	2,81	1,44	13,92
1955	2,96	1,51	14,68
1956	3,04	1,55	15,06
1957	3,15	1,61	15,59
1958	3,25	1,66	16,10
1959	3,42	1,75	16,95

Jahr	DM	EUR	Index
1960	3,68	1,88	18,22
1961	3,96	2,02	19,60
1962	4,28	2,19	21,22
1963	4,50	2,30	22,32
1964	4,71	2,41	23,36
1965	4,91	2,51	24,34
1966	5,07	2,59	25,13
1967	4,96	2,54	24,60
1968	5,17	2,64	25,64
1969	5,47	2,80	27,10
1970	6,37	3,26	31,57
1971	7,03	3,59	34,83
1972	7,50	3,84	37,19
1973	8,05	4,12	39,92
1974	8,64	4,42	42,82
1975	8,84	4,52	43,84
1976	9,15	4,68	45,35
1977	9,59	4,90	47,55
1978	10,19	5,21	50,49
1979	11,08	5,67	54,92
1980	12,26	6,27	60,78
1981	12,98	6,64	64,34
1982	13,36	6,83	66,2
1983	13,64	6,97	67,6
1984	13,97	7,14	69,27
1985	14,03	7,17	69,56
1986	14,23	7,27	70,52
1987	14,50	7,41	71,85
1988	14,81	7,57	73,39
1989	15,35	7,85	76,06
1990	16,33	8,35	80,96
1991	17,47	8,93	86,59
1992	18,59	9,50	92,13
1993	19,50	9,97	96,68
1994	19,97	10,21	98,99
1995	20,44	10,45	101,32
1996	20,41	10,43	101,14
1997	20,25	10,35	100,38
1998	20,18	10,32	100,03
1999	20,11	10,28	99,67
2000	20,17	10,32	100,00