



## Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Rechnungsprüfungsausschuss	06.05.2010	

Anlass:

Mitteilung der Verwaltung

Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

Stellungnahme zu einem Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

### **Anfrage der FDP-Fraktion AN/0590/2010**

### **Neues Kommunales Finanzmanagement: Eröffnungsbilanz Wohnbauten**

Die FDP-Fraktion bittet um Beantwortung folgender Fragen zur Eröffnungsbilanz:

1. Weshalb wurde in der Eröffnungsbilanz von der üblichen Relation von Boden Wohngebäude und Wohngebäude abgewichen?

### **Die Verwaltung antwortet wie folgt:**

Nach § 55 Abs. 1 Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) sollen die Gebäude bei bebauten Grundstücken anhand des Sachwertverfahrens bewertet werden, wenn sie für die in § 107 Abs. 2 Nr. 2 der Gemeindeordnung benannten Aufgabenbereiche genutzt werden. Dabei sind in der Regel die aktuellen Normalherstellungskosten zu Grunde zu legen, sofern nicht ausnahmsweise besser geeignete örtliche Grundlagen für die Wertermittlung verfügbar sind. Insbesondere Gebäude oder wesentliche Gebäudeteile, die in marktvergleichender Weise (nicht kommunal-nutzungsorientiert) genutzt werden, können in Abweichung vom Sachwertverfahren anhand des Ertragswertverfahrens bewertet werden.

Der Grund und Boden ist nach § 55 Abs. 1 Satz 4 GemHVO mit 25 bis 40 v. H. des aktuellen Wertes des umgebenden erschlossenen Baulandes in der bestehenden örtlichen Lage anzusetzen.

Aus dieser Vorschrift folgt zum einen, dass der Wert der Aufbauten unabhängig vom Wert des dazugehörigen Grund und Bodens zu ermitteln ist. Zum anderen ergibt sich aus dem Verweis auf § 107 Gemeindeordnung, dass kommunal-nutzungsorientiert errichtete Gebäude grundsätzlich mit dem Sachwertverfahren zu bewerten sind. Laut der Handreichung des Innenministers sind dies Gebäude, für die im Immobilienbereich kein Markt besteht und zudem aufgrund der Nutzung zur Erfüllung von Pflichtaufgaben eine langfristige, gleichbleibende Nutzung vorgesehen ist (beispielsweise Obdachlosenunterkünfte).

War im Rahmen der Bewertung für die Eröffnungsbilanz eine eindeutige Zuordnung zu einem der Verfahren nicht möglich, so stand immer der langfristige Zweck des entsprechenden Gebäudes im Vordergrund.

Nach den Vorschriften zum Neuen Kommunalen Finanzmanagement sind Grund und Boden sowie die Aufbauten getrennt voneinander zu bewerten. Die nach Steuerrecht grundsätzlich mögliche pauschale Wertzumessung in Relation zum Gesamtwert ist nicht zulässig.

2. Welche Folgen für die Eröffnungsbilanz hätte eine Berechnung nach der üblichen Methode, bei der der Anteil des Bodens am Wohnbauwert mit 20% veranschlagt wird?

**Die Verwaltung antwortet wie folgt:**

Da eine pauschale Wertermittlung des Anteils Grund und Bodens am Wohnbauwert nicht zulässig ist (siehe oben), erübrigt sich eine Alternativberechnung.

gez. Dr. Walter-Borjans