



Stadt Crivitz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: IV Cri SV 423/17 Datum: 24.04.2017 Status: öffentlich
Bewertung der Sporthalle an der Regionalen Schule und des Kita Gebäudes	
Fachbereich:	Rechnungsprüfung
Sachbearbeiter/-in:	Herr Rachau

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Rechnungsprüfungsausschuss der Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Anhörung)	09.05.2017
Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Anhörung)	29.05.2017

Sachverhaltsdarstellung:

In seiner Sitzung am 14.03.2017 beauftragte der Rechnungsprüfungsausschuss der Stadtvertretung der Stadt Crivitz den hauptamtlichen Rechnungsprüfer mit der Überprüfung der im Rahmen der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2012 vorgenommenen Bewertung der Sporthalle an der Regionalen Schule und des Gebäudes der Kindertagesstätte „Uns Lütten“.

Die Bilanzansätze sind dem Grunde und der Höhe nach nicht zu beanstanden.

Im Rahmen der Prüfung verdeutlichten sich jedoch die haushaltspolitischen Auswirkungen des Verbots zur Bildung von Sonderposten für ältere Gebäude.

Der Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens in Mecklenburg-Vorpommern besagt, dass Sonderposten nur für Zuwendungen zu bilden sind, die eine Gemeinde nach dem 01.07.1990 erhalten hat.

Diese Regelung schließt die Bildung von Sonderposten für zwingend ersatzbewertete Gebäude (Herstellung vor dem 01.07.1990) faktisch aus.

Von dieser Regelung ist sowohl das Gebäude der Kindertagesstätte als auch der Substanzbau der Sporthalle betroffen. Der Rechnungsprüfungsausschuss weist auf die drastischen Auswirkungen dieser Regelung für die Haushaltsführung der Stadt Crivitz hin.

So enthält der Jahresabschluss 2012 der Stadt Crivitz Abschreibungen für Gebäude, für die kein Sonderposten gebildet werden durfte in Höhe von 93.707,51 EUR.

Die beiliegende Aufstellung des Ressourcenverbrauchs der Gebäude in der Stadt Crivitz soll die Auswirkungen verdeutlichen.

Ein Ziel der Haushaltrechtsreform war unter anderem eine gerechtere Verteilung der Lasten

zwischen den Generationen. Diesem Zweck dient der mit Einführung der Doppik durch die Abschreibungen abgebildete Ressourcenverbrauch. Hierdurch soll die Gemeinde rechtzeitig Vorsorge für Ersatzinvestitionen treffen und in der Nutzergeneration die Investition refinanzieren (sog. Kapitalerhaltungsfunktion).

Es erscheint höchstfraglich, ob der aktuelle, jährliche Ressourcenverbrauch des Kindergartengebäudes (oder der anderen betreffenden Gebäude) dem Gedanken der Generationengerechtigkeit entspricht oder über das Ziel hinaus schießt.

Momentan suggeriert die Abschreibung, dass die Stadt Crivitz für eine zukünftige Ersatzinvestition des Kitagebäudes jährlich 22.873,39 EUR erwirtschaften muss.

Die Ausschussmitglieder vertreten die einhellig Meinung, dass es auch für zwingend ersatzbewertete Gebäude die Möglichkeit geben sollte Sonderposten auf Grundlage von Erfahrungswerten zu bilden.

Eine Anpassung der einschlägigen Bestimmung ist nur durch politische Bemühungen denkbar.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n:

Prüfvermerk Sporthalle

Prüfvermerk Kindertagesstätte

Aufstellung über den Ressourcenverbrauch der Gebäude für die Stadt Crivitz

Beschlussvorschlag:

Kein Beschluss



Amt Crivitz - Rechnungsprüfung -

Datum: 21.04.2017
Bearbeiter: Hr. Rachau
Tel: 03863/5454-600

Bewertung Kindertagesstätte „Uns Lütten“

In seiner Sitzung am 14.03.2017 beauftragte der Rechnungsprüfungsausschuss der Stadtvertretung der Stadt Crivitz den hauptamtlichen Rechnungsprüfer mit der Überprüfung der im Rahmen der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2012 vorgenommenen Bewertung der Kindertagesstätte „Uns Lütten“.

In strenger Anlehnung an das Handelsrecht sind bei der Erstellung der Eröffnungsbilanz grundsätzlich die Vorschriften entsprechend anzuwenden, die auch für die Erstellung der Bilanz im Rahmen des Jahresabschlusses gelten. Nur so kann die Eröffnungsbilanz den richtigen Ausgangspunkt und Bezugsrahmen für das NKHR-MV bilden. Die Bewertung in der Eröffnungsbilanz erfolgt deshalb grundsätzlich mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten (AHK) vermindert um Abschreibungen oder Zuschreibungen für die Zeit der Nutzung bis zum Bewertungsstichtag (fortgeführte Anschaffungs- oder Herstellungskosten).

Eine Besonderheit ergibt sich aus der Tatsache, dass die Eröffnungsbilanz nicht mit Beginn der Tätigkeit erstellt wird, sondern zu einem durch die Umstellung des Rechnungswesens festgelegten Zeitpunkt und die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Vermögensgegenstände bisher nicht vollständig nachgehalten wurden.

Deshalb ist ein **Ersatzwert** auf der Grundlage geschätzter historischer AHK zu bestimmen, wenn die AHK

- nicht oder
- nicht mit einem vertretbaren Zeitaufwand ermittelt werden können.

Es handelt sich nicht um ein Wahlrecht. Soweit Vermögensgegenstände nach dem 30. Juni 1990 angeschafft oder hergestellt wurden und die AHK ermittelt werden können, sind diese zwingend anzusetzen. Für Vermögensgegenstände, die nach dem 31. Dezember 1999 angeschafft oder hergestellt wurden, wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen Belege zur Ermittlung der AHK vorliegen und die Ermittlung eines Ersatzwertes nicht erforderlich ist. Für Vermögensgegenstände, die schon vor dem 1. Juli 1990 zum kommunalen Vermögen gehört haben, ist hingegen stets ein Ersatzwert anzusetzen, da Berechnungsgrößen aus der Zeit vor diesem Stichtag keine Relevanz mehr besitzen.

Das Gebäude der Kindertagesstätte wurde im Jahr 1985 als DDR-Typenbau in Plattenbauweise errichtet. Es handelt sich um ein 2-geschossiges, vollunterkellertes Gebäude. Aufgrund seines Baujahres ist das Gebäude zwingend im Ersatzwertverfahren zu bewerten.

Bei abnutzbaren Vermögensgegenständen des Anlagevermögens ist zum Stichtag der Eröffnungsbilanz grundsätzlich die voraussichtliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer, unabhängig von der bisherigen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände, neu festzulegen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Der Ersatzwert tritt an die Stelle der fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten und stellt somit für die weitere Bewertung die Bewertungsobergrenze dar.

Im Bereich der Gebäudebewertung unterscheidet man 3 verschiedene Methoden zur Ersatzwertermittlung.

Das **Sachwertverfahren** ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind.

Das **Ertragswertverfahren** wird regelmäßig bei solchen Grundstücken herangezogen, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht.

Das **Vergleichswertverfahren** kommt vor allem bei Grundstücken zur Anwendung, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind (z.B. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Siedlungen).

In vorliegendem Fall hatte die Ersatzbewertung zwingend nach dem Sachwertverfahren zu erfolgen.

Typische Sachwertobjekte sind z.B. Schulen, kulturelle und soziale Einrichtungen, wirtschaftlich genutzte Immobilien ohne Marktnähe (Betriebs-, Lager- und Feuerwehrgebäude), Straßen, Plätze, Ingenieurbauwerke, Sportanlagen.

Für die Anwendung des Sachwertverfahrens sind die Wertermittlungsrichtlinien des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen in der jeweils gültigen Fassung maßgebend (seinerzeit: Wertermittlungsrichtlinien 2002, WertR 2002).

Hiernach ist der Herstellungswert für Gebäude auf Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK) zu ermitteln.

Zur Ermittlung des Herstellungswertes des Gebäudes sind die Normalherstellungskosten je Flächen- oder Raumeinheit mit der Fläche oder dem Rauminhalt des Gebäudes zu vervielfachen.

Die Kindertagesstätte fällt unter den Gebäudetyp 11 der NHK 2000.

Die Bruttogrundfläche des Gebäudes beläuft sich auf 2.050 qm. Der Ausstattungsstandard des Gebäudes (Fassade, Fenster, Sanitär, etc.) ist unter dem mittleren Standard gemäß NHK 2000 zu erfassen.

Gemäß Checkliste Gebäudeschäden wurden folgende Sanierungsmaßnahmen am Gebäude durchgeführt:

- Teilerneuerung Dach
- Erneuerung Elektroanlage
- Heizungsanlage
- Teilerneuerung Fenster und Außentüren
- Modernisierung des Innenausbau
- Sanierung Sanitäreanlagen

Dementsprechend wurde das Gebäude knapp über dem mittleren Modernisierungsgrad eingeordnet. Hieraus resultiert eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 53 Jahren.

In Ansehung der Aufwendungen für Gebäudeunterhaltung und Anschaffung von Ausstattungsgegenständen der Vorjahre, erscheint diese Einordnung plausibel:

Jahr	Gebäude	Ausstattung
2000	5.844,58 €	6.078,75 €
2001	10.139,43 €	5.761,24 €
2002	8.211,53 €	5.067,27 €
2003	10.563,67 €	4.220,80 €
2004	9.602,79 €	3.741,51 €
2005	7.833,60 €	2.540,21 €
2006	9.930,56 €	.864,94 €
2007	31.870,48 €	8.670,34 €
2008	12.444,51 €	7.000,97 €
2009	4.266,71 €	6.201,27 €
2010	4.731,55 €	5.008,93 €
2011	7.458,02 €	6.282,23 €

Für Gebäude des mittleren Ausstattungsstandards, welche im Jahr 1985 gebaut wurden, bestimmen die NHK 2000 einen Bruttogrundflächenpreis von 1.125 EUR/qm.

Wendet man diesen auf die Bruttogrundfläche von 2.050 qm an, ergibt sich ein Herstellungswert von 2.306.250 EUR. Auf diesen Wert sind die Baunebenkosten aufzuschlagen. Für den Gebäudetyp 11 bestimmen die NHK 2000 Baunebenkosten gemäß Kostengruppe 700 DIN 276 in Höhe von 14%.

Nach Berücksichtigung der Baunebenkosten ergibt sich der Gesamterstellungswert 2000 in Höhe von 2.629.125 EUR.

Dieser Wert ist gemäß Baupreisindex auf das fiktive Herstellungsjahr anzupassen. Der Baupreisindex des Jahres 1985 beträgt 69.60%.

Der rückindizierte Herstellungswert beläuft sich somit auf 1.829.871 EUR. Dieser Wert ist abschließend um die lineare Abschreibung für 27 Jahre bis zum Bewertungsstichtag zu mindern.

Die fortgeführten fiktiven Anschaffungs- und Herstellungskosten des Gebäudes der Kindertagesstätte „Uns Lütten“ belaufen sich demnach auf 1.212.290 EUR.

Neben der eigentlichen Gebäudebewertung wurde auch die mögliche Bildung eines korrespondierenden Sonderpostens durch die Rechnungsprüfung hinterfragt.

Der Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens in Mecklenburg-Vorpommern besagt, dass Sonderposten nur für Zuwendungen zu bilden sind, die die Gemeinde nach dem 01.07.1990 erhalten hat.

Diese Regelung schließt die Bildung von Sonderposten für zwingend ersatzbewertete Gebäude (Herstellung vor dem 01.07.1990) grundsätzlich aus.

Als Folge dessen kann die jährliche Abschreibung des Kita-Gebäudes in Höhe von 22.873,39 EUR nicht durch die Auflösung eines Sonderpostens kompensiert werden.

Die Sinnhaftigkeit und ob die Konsequenz dieses Sonderposten-Verbotes den tatsächlichen Gegebenheiten zum Zeitpunkt der Gebäudeherstellung entspricht, darf zumindest bezweifelt werden.

Auch in Ansehung der Kapitalerhaltungsfunktion der Abschreibungen darf die Zweckdienlichkeit dieser Regelung hinterfragt werden.

Nach Auskunft des Fachbereichs wäre für einen Neubau gleicher Klasse zu heutiger Zeit mit einer Förderquote zwischen 60% und 70% zu rechnen. Die Einstellung eines fiktiven Sonderpostens in entsprechender Höhe würde die abschreibungsbedingte Haushaltsbelastung wesentlich abfedern.

Die Bewertung des Gebäudes entspricht den Regelungen des § 5 KomDoppikEG M-V.

Rachau

Amt Crivitz - Rechnungsprüfung -

Datum: 20.04.2017
Bearbeiter: Hr. Rachau
Tel: 03863/5454-600

Bewertung Sporthalle Regionale Schule

In seiner Sitzung am 14.03.2017 beauftragte der Rechnungsprüfungsausschuss der Stadtvertretung der Stadt Crivitz den hauptamtlichen Rechnungsprüfer mit der Überprüfung der im Rahmen der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2012 vorgenommenen Bewertung der Sporthalle an der Regionalen Schule.

In strenger Anlehnung an das Handelsrecht sind bei der Erstellung der Eröffnungsbilanz grundsätzlich die Vorschriften entsprechend anzuwenden, die auch für die Erstellung der Bilanz im Rahmen des Jahresabschlusses gelten. Nur so kann die Eröffnungsbilanz den richtigen Ausgangspunkt und Bezugsrahmen für das NKHR-MV bilden. Die Bewertung in der Eröffnungsbilanz erfolgt deshalb grundsätzlich mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten (AHK) vermindert um Abschreibungen oder Zuschreibungen für die Zeit der Nutzung bis zum Bewertungsstichtag (fortgeführte Anschaffungs- oder Herstellungskosten).

Eine Besonderheit ergibt sich aus der Tatsache, dass die Eröffnungsbilanz nicht mit Beginn der Tätigkeit erstellt wird, sondern zu einem durch die Umstellung des Rechnungswesens festgelegten Zeitpunkt und die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Vermögensgegenstände bisher nicht vollständig nachgehalten wurden.

Deshalb ist ein **Ersatzwert** auf der Grundlage geschätzter historischer AHK zu bestimmen, wenn die AHK

- nicht oder
- nicht mit einem vertretbaren Zeitaufwand ermittelt werden können.

Es handelt sich nicht um ein Wahlrecht. Soweit Vermögensgegenstände nach dem 30. Juni 1990 angeschafft oder hergestellt wurden und die AHK ermittelt werden können, sind diese zwingend anzusetzen. Für Vermögensgegenstände, die nach dem 31. Dezember 1999 angeschafft oder hergestellt wurden, wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen Belege zur Ermittlung der AHK vorliegen und die Ermittlung eines Ersatzwertes nicht erforderlich ist. Für Vermögensgegenstände, die schon vor dem 1. Juli 1990 zum kommunalen Vermögen gehört haben, ist hingegen stets ein Ersatzwert anzusetzen, da Berechnungsgrößen aus der Zeit vor diesem Stichtag keine Relevanz mehr besitzen.

Die Sporthalle an der Regionalen Schule wurde vor dem 01.07.1990 errichtet. Demnach ist sie zwingend im Ersatzwertverfahren zu bewerten.

Das gewählte Bewertungsverfahren ist nicht zu beanstanden.

Für die Sporthalle ergibt sich die Besonderheit, dass diese in den Jahren 2009/2010 umfangreich energetisch saniert wurde. Die Sanierungskosten stellen Herstellungskosten dar und sind grundsätzlich zu aktivieren. Die Gesamtaufwendungen (inkl. Planungskosten) belaufen sich auf 1.874.346,39 EUR.

Fraglich erscheint, wie diese Herstellungskosten im Rahmen der Ersatzbewertung zu berücksichtigen sind.

Um eine Bewertung auf Grundlage der AHK vornehmen zu können, müssten die Herstellungskosten in ihrer Gesamtheit bekannt sein. Da in vorliegendem Fall lediglich die Kosten der Sanierung bekannt sind, sind die Folgen der Sanierung im Rahmen der Ersatzbewertung zu berücksichtigen.

Die Anwendung eines Mischverfahrens (z.B. Ersatzwert vor Durchführung der Maßnahme zzgl. der tatsächlichen Aufwendungen nachdem 01.07.1990) kommt nicht in Frage, da die Ermittlung eines Ersatzwertes vor Durchführung der Sanierung heute in der Regel nicht mehr möglich ist, da u.a. der damalige Zustand und die Ausstattung heute nicht mehr bekannt sind.

Bei abnutzbaren Vermögensgegenständen des Anlagevermögens ist zum Stichtag der Eröffnungsbilanz grundsätzlich die voraussichtliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer, unabhängig von der bisherigen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände, neu festzulegen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Durch die energetische Sanierung erhöhten sich der Ausstattungs- und der Modernisierungsstandard der Sporthalle. Dementsprechend ergab sich im Rahmen der Ersatzbewertung eine längere wirtschaftliche Restnutzungsdauer und ein höherer Brutto-Grundflächenpreis (vgl. unten).

Der Ersatzwert tritt an die Stelle der fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten und stellt somit für die weitere Bewertung die Bewertungsobergrenze dar.

Im Bereich der Gebäudebewertung unterscheidet man 3 verschiedene Methoden zur Ersatzwertermittlung.

Das **Sachwertverfahren** ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Wertschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind.

Das **Ertragswertverfahren** wird regelmäßig bei solchen Grundstücken herangezogen, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertschätzung am Markt im Vordergrund steht.

Das **Vergleichswertverfahren** kommt vor allem bei Grundstücken zur Anwendung, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind (z.B. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Siedlungen).

In vorliegendem Fall hatte die Ersatzbewertung zwingend nach dem Sachwertverfahren zu erfolgen.

Typische Sachwertobjekte sind z.B. Schulen, kulturelle und soziale Einrichtungen, wirtschaftlich genutzte Immobilien ohne Marktnähe (Betriebs-, Lager- und Feuerwehrgebäude), Straßen, Plätze, Ingenieurbauwerke, Sportanlagen.

Für die Anwendung des Sachwertverfahrens sind die Wertermittlungsrichtlinien des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen in der jeweils gültigen Fassung maßgebend (seinerzeit: Wertermittlungsrichtlinien 2002, WertR 2002).

Hiernach ist der Herstellungswert für Gebäude auf Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK) zu ermitteln.

Zur Ermittlung des Herstellungswertes des Gebäudes sind die Normalherstellungskosten je Flächen- oder Raumeinheit mit der Fläche oder dem Rauminhalt des Gebäudes zu vervielfachen.

Die Sporthalle fällt unter den Gebäudetyp 20 der NHK 2000.

Die Bruttogrundfläche des Gebäudes beläuft sich auf 2.113 qm. Der Ausstattungsstandard des Gebäudes (Fassade, Fenster, Sanitär, etc.) ist unter dem mittleren Standard gemäß NHK 2000 zu erfassen.

Durch die Sanierung in den Jahren 2009/2010 wurde das Gebäude in den zweithöchsten Modernisierungsgrad („überwiegend modernisiert“) eingeordnet. Hieraus resultiert eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 58 Jahren.

Für Gebäude des mittleren Ausstattungsstandards, welche im Jahr 1990 gebaut wurden, bestimmen die NHK 2000 einen Bruttogrundflächenpreis von 1.149 EUR/qm.

Wendet man diesen auf die Bruttogrundfläche von 2.113 qm an, ergibt sich ein Herstellungswert von 2.427.837 EUR. Auf diesen Wert sind die Baunebenkosten aufzuschlagen. Für den Gebäudetyp 20 bestimmen die NHK 2000 Baunebenkosten gemäß Kostengruppe 700 DIN 276 in Höhe von 14%.

Nach Berücksichtigung der Baunebenkosten ergibt sich der Gesamtherstellungswert 2000 in Höhe von 2.767.734 EUR.

Dieser Wert ist gemäß Baupreisindex auf das fiktive Herstellungsjahr anzupassen. Der Baupreisindex des Jahres 1990 beträgt 81,00%.

Der rückindizierte Herstellungswert beläuft sich somit auf 2.241.865 EUR. Dieser Wert ist abschließend um die lineare Abschreibung für 22 Jahre bis zum Bewertungsstichtag zu mindern.

Die fortgeführten fiktiven Anschaffungs- und Herstellungskosten der Sporthalle an der Regionalen Schule belaufen sich demnach auf 1.625.352 EUR.

Neben der eigentlichen Gebäudebewertung wurde auch der korrespondierende Sonderposten durch die Rechnungsprüfung gewürdigt.

Der Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens in Mecklenburg-Vorpommern besagt, dass Sonderposten nur für Zuwendungen zu bilden sind, die die Gemeinde nach dem 01.07.1990 erhalten hat.

Diese Regelung schließt die Bildung von Sonderposten für zwingend ersatzbewertete Gebäude (Herstellung vor dem 01.07.1990) grundsätzlich aus.

Als Folge dessen enthielt der Jahresabschluss 2012 der Stadt Crivitz Abschreibungen für Gebäude, für die kein Sonderposten gebildet werden durfte in Höhe von 93.707,51EUR.

Die Sinnhaftigkeit und ob die Konsequenz dieses Sonderposten-Verbotes den tatsächlichen Gegebenheiten zum Zeitpunkt der Gebäudeherstellung entspricht, darf zumindest bezweifelt werden.

Auch in Ansehung der Kapitalerhaltungsfunktion der Abschreibungen darf die Zweckdienlichkeit dieser Regelung hinterfragt werden.

Der Umstand, dass für die Sporthalle dennoch ein Sonderposten gebildet wurde, ist auf Fördermittel für die energetische Sanierung in den Jahren 2009/2010 zurückzuführen.

Zuwendungen für Gebäudesanierungen sind in einen Sonderposten einzustellen, wenn die Zuwendungen für aktivierungspflichtige Maßnahmen gewährt wurden. Insoweit erfolgt in der gemeindlichen Eröffnungsbilanz der Ansatz eines Sonderpostens für Zuwendungen zum Anlagevermögen. Der Sonderposten ist erfolgswirksam über die Restnutzungsdauer des damit finanzierten Vermögensgegenstandes aufzulösen.

Wird bei der Bewertung eines Vermögensgegenstandes der Ersatzwert angesetzt, ist auch für den entsprechenden Sonderposten ein Ersatzwert anzusetzen, sofern die tatsächlichen Zuführungsbeträge zu dem Sonderposten in einem unangemessenen Verhältnis zu dem Ersatzwert des Vermögensgegenstandes stehen. Der Ersatzwert des Sonderpostens ermittelt sich grundsätzlich aus dem durchschnittlichen Fördersatz, der bei der Anschaffung oder Herstellung dieser Vermögensgegenstände in der Vergangenheit gewährt wurde.











In vorliegendem Fall beliefen sich die Fördermittel zur Sanierung nachweislich auf 1.282.959,21 EUR. Dies entspricht 68% der Gesamtaufwendungen. Dieser Schlüssel wurde auf den Ersatzwert angewendet, sodass sich zur Eröffnungsbilanz ein Sonderposten von 1.105.239,48 EUR ergibt.

Die Bewertung des Gebäudes und des korrespondierenden Sonderpostens ist nicht zu beanstanden und entspricht den Regelungen des § 5 KomDoppikEG M-V.

Aufstellung der Gebäude der Stadt Crivitz auf Grundlage der EÖB zum 01.01.2012

Eckdaten Haushaltsplanung Stadt Crivitz auf Grundlage der EÖB

Abschreibungen p.a. für Gebäude	161.147,95 €
korrespondierende Auflösung von SoPo p.a.	44.399,61 €
Nettoabschreibungen für Gebäude p.a.	116.748,33 €
hiervon entfallen auf Gebäude, für die kein Sopo gebildet werden durfte	93.707,51 €

Lfd. Nr.	Objekt/Heutige Nutzung	Bildansicht	Anschrift	Fiktives Baujahr	Gesamt-ND	Rest-ND	Bewertungsverfahren	AfA p.a.	Haushaltsbelastung bis	Restbuchwert nach Bauschäden	Sonderposten	SoPo in %	SoPo-Betrag	Auflösung Sopo p.a.	Sopo-Wert 2012	Haushaltsbelastung p.a
1.	Bürgerhaus		Rathausstraße 1	1956	80 Jahre	24 Jahre	Sachwertverfahren	2.609,05 €	2035	62.617,20 €	Nein					2.609,05 €
2.	Heimatstube und öffentliches WC		Rathausstraße 1	1964	80 Jahre	32 Jahre	Sachwertverfahren	539,78 €	2043	17.272,56 €	Nein					539,78 €
3.1	Kindertagesstätte "Uns Lütten"		Straße der Freundschaft 39	1985	80 Jahre	53 Jahre	Sachwertverfahren	22.873,39 €	2064	1.212.289,47 €	Nein					22.873,39 €
4.	Feuerwehrgebäude Crivitz		Gewerbeallee 7 b		80 Jahre	70 Jahre	AHK	11.468,30 €	2081	802.781,34 €	Ja (Land KIP, Mittel: Sockelbeträge Unterzentrum Stadt Crivitz)	50,66%	464.773,52 €	5.809,67 €	406.676,82 €	5.658,63 €
5.	Regionale Schule Crivitz		Straße der Freundschaft 19 a	1980	80 Jahre	48 Jahre	Sachwertverfahren	47.907,09 €	2059	2.299.540,12 €	Nein					47.907,09 €
10.	Hort II (neben Speisesaal Grundschule) Rückbau in Planung		Schulstraße 1	1967	80 Jahre	35 Jahre	Sachwertverfahren	1.316,61 €	2046	46.081,55 €	Nein					1.316,61 €
11.	Hort III Neubau		Schulstraße 1c		80 Jahre	79 Jahre 5 Monate	AHK	13.673,26 €	Mai 2091	1.085.884,76 €	Ja		501.800,32 € ab 01.06.11 13.841,63 € ab 01.10.11 443.686,93 € ab 01.11.11	12.021,36 €	498.141,36 € 13.798,19 € 442.757,74 €	1.651,90 €
12.1	Grundschule "Fritz-Reuter-Schule" Altbau		Schulstraße 1	1948	80 Jahre	16 Jahre	Sachwertverfahren	2.106,38 €	2027	33.701,68 €	Nein					2.106,38 €
12.2	Grundschule "Fritz-Reuter-Schule" Anbau		Schulstraße 1	1959	80 Jahre	27 Jahre	Sachwertverfahren	3.539,71 €	2038	95.572,37 €	Nein					3.539,71 €
13.	Trauerhalle Friedhof		Parchimer Straße 65	1966	80 Jahre	34 Jahre	Sachwertverfahren	1.369,36 €	2045	46.558,44 €	Nein					1.369,36 €

Lfd. Nr.	Objekt/Heutige Nutzung	Bildansicht	Anschrift	Fiktives Baujahr	Gesamt-ND	Rest-ND	Bewertungsverfahren	AfA p.a.	Haushaltsbelastung bis	Restbuchwert nach Bauschäden	Sonderposten	SoPo in %	SoPo-Betrag	Auflösung Sopo p.a.	Sopo-Wert 2012	Haushaltsbelastung p.a.
14.	Kapelle Friedhof		Parchimer Straße 65	1948	80 Jahre	16 Jahre	Sachwertverfahren	55,64 €	2027	890,04 €	Nein					55,64 €
15.	Geräteschuppen am Friedhof		Parchimer Straße 65	1960	80 Jahre	28 Jahre	Sachwertverfahren	36,69 €	2039	1.027,12 €	Nein					36,69 €
16.	Sportplatzgebäude		Geschwister-Scholl-Platz 1	1977	80 Jahre	45 Jahre	Sachwertverfahren	3.669,00 €	2056	165.105,00 €	Nein					3.669,00 €
17.1	Garage/Werkstatt am Sportplatz		Geschwister-Scholl-Platz 1	1976	40 Jahre	4 Jahre	Sachwertverfahren	144,63 €	2015	578,32 €	Nein					144,63 €
17.2	Garage		Geschwister-Scholl-Platz 1		40 Jahre	39 Jahre 10 Monate	AHK	15,54 €	2051	608,53 €	Nein					15,54 €
18.	Vereinshaus der Schützenunft		Geschwister-Scholl-Platz, Weinbergstraße	1995	80 Jahre	63 Jahre	Sachwertverfahren	2.416,34 €	2074	152.229,22 €	Nein					2.416,34 €
19.1	Wohnhaus		Settiner Weg 2	1946	80 Jahre	14 Jahre	Sachwertverfahren	321,56 €	2025	4.502,04 €	Nein					321,56 €
19.2	Nebengebäude I - Schuppen Spitzdach Ziegel		Settiner Weg 2	1946	80 Jahre	14 Jahre	Sachwertverfahren	7,55 €	2025	105,70 €	Nein					7,55 €
19.3	Nebengebäude II - Garage		Settiner Weg 2	1976	40 Jahre	4 Jahre	Sachwertverfahren	56,30 €	2015	225,20 €	Nein					56,30 €
19.4	Nebengebäude III - Schuppen Wellaspestdach flach		Settiner Weg 2	1976	40 Jahre	4 Jahre	Sachwertverfahren	268,45 €	2015	1.073,80 €	Nein					268,45 €
19.5	Nebengebäude IV - Carport aus Blech		Settiner Weg 2	1994	20 Jahre	2 Jahre	Sachwertverfahren	283,25 €	2013	566,50 €	Nein					283,25 €
20	Stadtbauhof		Settiner Weg 10	01.12.1997	64 Jahre 1 Monat	50 Jahre	AHK	2.058,89 €	2061	102.944,19 €	Nein					2.058,89 €

Lfd. Nr.	Objekt/Heutige Nutzung	Bildansicht	Anschrift	Fiktives Baujahr	Gesamt-ND	Rest-ND	Bewertungsverfahren	AfA p.a.	Haushaltsbelastung bis	Restbuchwert nach Bauschäden	Sonderposten	SoPo in %	SoPo-Betrag	Auflösung Sopo p.a.	Sopo-Wert 2012	Haushaltsbelastung p.a
21	Essensraum Grundschule/Hort II		Schulstraße 1	1965	80 Jahre	33 Jahre	Sachwertverfahren	831,00 €	2044	27.423,00 €	Nein					831,00 €
22	Turnhalle Grundschule		Schulstraße 1	1977	80 Jahre	45 Jahre	Sachwertverfahren	3.723,93 €	2056	167.576,45 €	Nein					3.723,93 €
23	Turnhalle Regionale Schule		Straße der Freundschaft 19a	1990	80 Jahre	58 Jahre	Sachwertverfahren	28.023,31 €	2069	1.625.352,18 €	ja fiktiver Sopo 68 % Förderq., entsprechend, energ. Sanierung in 2009/2010		1.105.239,48 €	19.055,85 €	1.105.239,48 €	8.967,46 €
24	Doppelgarage am Sportplatz der Regionalen Schule		Straße der Freundschaft 19a		40 Jahre	36 Jahre 8 Monate	AHK	163,79 €	Aug 2048	6.005,43 €	Nein					163,79 €
25.1	Dorfgemeinschaftshaus mit Feuerwehrgerätehaus Kladow - hier DGH		Parkweg 2		80 Jahre	71 Jahre	AHK	5.496,68 €	2082	390.264,61 €	ja	76%	333.652,21 €	4.170,65 €	296.116,36 €	1.081,65 €
											ja, Zufluss 01.2003	0,010933	4.807,56 €	60,09 €	4.266,75 €	
											ja, Zufluss 07/2004	3%	12.047,29 €	153,47 €	10.896,26 €	
											ja, Zufluss 08/2009	1%	2.262,54 €	30,82 €	2.188,06 €	
25.2	Dorfgemeinschaftshaus mit Feuerwehrgerätehaus Kladow - hier Feuerwehr		Parkweg 2		80 Jahre	71 Jahre	AHK	3.856,62 €	2082	273.820,39 €	ja	76%	234.099,56 €	2.926,24 €	207.763,40 €	758,92 €
											ja, Zufluss 01.2003	1%	3.373,11 €	42,16 €	2.993,67 €	
											ja, Zufluss 07/2004	3%	8.452,71 €	107,68 €	7.645,11 €	
											ja, Zufluss 08/2009	1%	1.587,46 €	21,62 €	1.535,21 €	
	Dorfgemeinschaftshaus mit Feuerwehrgerätehaus Kladow - hier Keller		Parkweg 2	1946	80 Jahre	14 Jahre	Sachwertverfahren	18,80 €	2025	263,20 €	Nein					18,80 €
25.3	Kulturhaus Wessin		Am Kulturhaus 10	1955	80 Jahre	23 Jahre	Sachwertverfahren	1.559,21 €	2034	35.862,03 €	Nein					1.559,21 €
26.	Bauhof Wessin		MTS-Siedlung (ehem. Wasserwerk)	1962	80 Jahre	30 Jahre	Sachwertverfahren	54,26 €	2041	1.628,00 €	Nein					54,26 €
27.	Feuerwehrgebäude Wessin		Am Kulturhaus 11	1970	80 Jahre	38 Jahre	Sachwertverfahren	351,24 €	2049	13.346,92 €	Nein					351,24 €
28.	Kita "Marienkäfer" Wessin		Am Kulturhaus 4	1954	80 Jahre	22 Jahre	Sachwertverfahren	332,34 €	2033	7.311,28 €	Nein					332,34 €