



► Nr. VO/2013/01040
öffentlich

Lübeck, 01.11.2013

Bericht

Bereiche:
1.140 - Rechnungsprüfungsamt

Bearbeitung: Dirk Weber (E-Mail: dirk.weber@luebeck.de Telefon: 122-7102)

Sonderprüfungsbericht Auswertung der Prüfung von Gebäudebewertungen im Rahmen der Doppik-Einführung vom 01.09.2011 sowie zwei Stellungnahmen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
21.11.2013	Rechnungsprüfungsausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Anfrage von Herrn Freitag zu TOP 17 im RP-Ausschuss vom 19.09.2013

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
gem. § 47 f GO ist erfolgt: Ja
 Nein
Begründung:

Die Maßnahme ist: neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen: Ja (Anlage 1)

Bericht:

Anlagen :



Prüfungsbericht

Auswertung der Prüfung von
Gebäudebewertungen im Rahmen
der Doppik-Einführung

Bereich 1.201.2 - Projekt NKF/Doppik

Bereich 5.651 - Gebäudemanagement

Nur für den Dienstgebrauch

Weitergabe - auch auszugsweise - an Stellen außerhalb der Stadt ist nicht gestattet!

Rechnungsprüfungsamt

Impressum

Herausgeber:

Hansestadt Lübeck

Der Bürgermeister

Rechnungsprüfungsamt

Rechnungsprüfer Hellfried Schmitz

Layout Elke Buller

Druck

Zentrale Vervielfältigungsstelle der Hansestadt Lübeck



Inhalt:

	Seite
1	Prüfungsauftrag und -durchführung..... 1
2	Prüfungsgegenstand 2
3	Prüfungsunterlagen 2
4	Allgemeines zur Gebäudebewertung 3
5	Ergebnis der Prüfung..... 5
5.1	Auswertung der 417 Einzelprüfungsberichte..... 5
5.1.1	Allgemeines zur Prüfung und Auswertung der Objektbewertungen 5
5.1.2	Art und Häufigkeit der Fehler 6
5.1.3	Erläuterungen zu den festgestellten Fehlern 8
5.2	Übernahme der Vermögenswerte in die Buchhaltungssoftware (MACH) 24
5.3	Auswirkung auf die Vermögensrechnung..... 25
5.3.1	Allgemeines..... 25
5.3.2	Auswirkung auf die Eröffnungsbilanz und der folgenden Jahresabschlüsse 26
5.3.3	Auswirkung auf die Ergebnisrechnung 26
6	Zusammenfassung 27
6.1	Ergebnisse 27
6.2	Handlungsempfehlung..... 27
7	Schlussbemerkung 28



Abkürzungsverzeichnis

AfA	-	Absetzungen für Abnutzung
BGF	-	Brutto-Grundfläche
BRI	-	Brutto-Rauminhalt
BWL	-	Betriebswirtschaftliches Fachkonzept HL
GemHVO-Doppik	-	Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik
GMHL	-	Gebäudemanagement Hansestadt Lübeck
GO	-	Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein
GoB	-	Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung
HGB	-	Handelsgesetzbuch
HL	-	Hansestadt Lübeck
HOAI	-	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
IM	-	Innenminister Schleswig-Holstein
MACH	-	Software für die Finanzbuchhaltung der Fa. MACH AG
NHK	-	Normalherstellungskosten
NKF	-	Neues Kommunales Finanzmanagement
RND	-	Restnutzungsdauer
RPA	-	Rechnungsprüfungsamt
Tz.	-	Textziffer
VOL/A	-	Verdingungsordnung für Leistungen
VMG	-	Vermögensgegenstand
VzM	-	Verwaltungszentrum Mühlentor

1 Prüfungsauftrag und -durchführung

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 23.06.2005 die Einführung eines Neuen kommunalen Finanzmanagement (NKF) durch die Umstellung von der Kameralistik auf die Doppelte Buchführung in Konten (Doppik) mit nachfolgenden Zielen beschlossen:¹

- Information über die tatsächlichen Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Verwaltung und des Gesamtkonzerns,
- Einführung eines zeitgemäßen und wirtschaftlichen Rechnungssystems,
- Darstellung der intergenerativen Gerechtigkeit,
- Verbesserung der Entscheidungsgrundlagen auch um langfristig einen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung zu erreichen sowie
- Fortsetzung des Verwaltungsstrukturreformprozesses.

Nach dem neuen Gemeindehaushaltsrecht bleibt bei diesem komplexen Umstellungsprozess das Rechnungsprüfungsamt der Hansestadt Lübeck als Prüfinstanz bestehen. In dem Strategiekonzept der Doppikeinführung wurde dem Rechnungsprüfungsamt innerhalb der eingerichteten Projektgruppe NKF/Doppik im Rahmen der begleitenden Prüfung die Funktion des beratenden Mitglieds zugeordnet².

Diese Rolle hat das Rechnungsprüfungsamt in den Projektgruppen- sowie Teilprojektgruppensitzungen bedingt wahrnehmen können. Außerhalb der Projektgruppen- sowie Teilprojektgruppensitzungen stattfindende Arbeitstreffen zwischen Mitarbeitern der Projektgruppe NKF/Doppik und den Bereichen, in denen ausschließlich die Detailarbeit, z. B. bezüglich der Gebäudebewertungsverfahren und deren Bestandteilen stattfand, wurde das RPA nicht eingebunden. Diese Termine und Ergebnisse sind dem RPA gegenüber vor den Projektgruppen- sowie Teilprojektgruppensitzungen nicht kommuniziert worden. Dies führte dann in diesen Sitzungen, in denen die zuvor erarbeiteten Ergebnisse beschlossen werden sollten, aufgrund verschiedener Kenntnisse sehr oft zwischen dem RPA und den übrigen Projektteilnehmern zu unterschiedlichen Auffassungen und zu vermeidbaren Verzögerungen. Das RPA hat mehrfach schriftlich auf diverse Missstände bezüglich der Beteiligung des RPA an der Projektarbeit, insbesondere auf die zum Teil ungenaue Protokollführung, hingewiesen. Eine wesentliche Verbesserung der Zusammenarbeit hat sich bis heute nicht eingestellt.

Das Projekt NKF/Doppik und das GMHL haben mit der Durchführung der Gebäudebewertung in 2008 begonnen. Mit eMail vom 05.09.2008 hat das Projekt NKF/Doppik dem RPA mitgeteilt, dass die ersten 100 Gebäudebewertungen erstellt seien, mit der Einsichtnahme und Prüfung der Gebäudebewertungen begonnen werden könne. Daraufhin hat das RPA mit Schreiben vom 07.11.2008 die ersten Gebäudebewertungsmappen mit dem Ziel, mögliche Korrekturen vor der Erstellung der Eröffnungsbilanz vornehmen zu können, frühzeitig zur Prüfung angefordert. Die ersten Prüfungsergebnisse konnten dem Projekt NKF/Doppik und dem GMHL bereits im Januar 2009 mitgeteilt werden. Zwischenzeitlich haben das Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck und das Projekt NKF/Doppik die Gebäudebewertung

¹ Strategiekonzept Doppikeinführung 20. April 2007

² Strategiekonzept Doppikeinführung Tz. 3 Seite 14



abgeschlossen. Aus einer vom Projekt NKF/Doppik übergebenen Gebäudeliste geht hervor, dass insgesamt ca. 675 Bewertungsmappen erstellt wurden. Von diesen hat das RPA bis Juli 2011 sukzessive 417 Objektbewertungen einer Prüfung unterzogen. Die objektbezogenen Prüfungsergebnisse sind tabellarisch in Einzelberichten dargestellt. Sie sind dem Projekt NKF/Doppik und dem GMHL vor Rückgabe der Bewertungsmappen mündlich erläutert und danach in schriftlicher Form ausgehändigt worden. Aufgrund der Art und Häufigkeit der gemachten Fehler, wie nachfolgend noch dargestellt wird, hält das RPA eine Prüfung der restlichen Bewertungsmappen für zwingend erforderlich. Das RPA hat Bedenken, ob das Projekt NKF/Doppik und das GMHL eine Überprüfung der restlichen Bewertungen auf Richtigkeit und Vollständigkeit veranlassen wird. Die Prüfung der restlichen Bewertungsmappen soll auf die Jahre 2012 und 2013 verteilt werden.

2 Prüfungsgegenstand

Gegenstand dieses Prüfungsberichts ist die Auswertung der geprüften 417 Gebäudebewertungen nach dem Sachwertverfahren im Rahmen der Doppik-Einführung zum Eröffnungsbilanzstichtag 01.01.2010.

3 Prüfungsunterlagen

Für die Prüfung der Objektbewertungen wurden dem RPA auf Anforderung weitgehend fristgerecht, bis auf kurzzeitige Prüfungsbehinderungen in der ersten Jahreshälfte 2009 durch das Projekt NKF/Doppik und dem GMHL, die angeforderten Gebäudebewertungsmappen zur Verfügung gestellt. Die Auswertung der geprüften Objektbewertungen erfolgt auf der Grundlage der durch das RPA tabellarisch erstellten Einzelprüfberichte.

Zur Prüfung der Gebäudebewertungen wurden folgende Vorschriften herangezogen:

- Gemeindeordnung (GO),
- Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik (GemHVO-Doppik),
- Betriebswirtschaftliches Fachkonzept der Hansestadt Lübeck (Version 1.0.4 - 8),
- Inventurrichtlinie der Hansestadt Lübeck (Version 1.2 - 3),
- Investitionsrichtlinie der Hansestadt Lübeck (2009-03),
- Kontraktbezeichnung: Erfassung und Bewertung Gebäude vom 07.11.2007,
- Wertermittlungsrichtlinie 2006,
- Bewertungsgesetz (BewG),
- Normalherstellungskosten NHK 2000,
- DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau,
- DIN 276 Kosten im Bauwesen Teil 1: Hochbau,

- Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI),
- 2011-04-06 Zusammenstellung Gebäudebewertung ENDFASSUNG ERÖFFNUNGSBI-LANZ.xls (Excel-Tabelle durch Projekt NKF/Doppik ausgehändigt).

4 Allgemeines zur Gebäudebewertung

Mit Einführung der Doppik und der Aufstellung der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2010 muss im Vorwege das Anlagevermögen der Hansestadt Lübeck vollständig unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung bewertet werden. Die Bilanz muss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gemeinde vermitteln³. Zum Anlagevermögen gehören alle baulichen Anlagen (z. B. Gebäude), die im wirtschaftlichen Eigentum der Hansestadt Lübeck sind. Diese Vermögenswerte werden in der Eröffnungsbilanz unter der Nr. 1.2.2 „Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte“ abgebildet.

Die vollständige Erfassung und Bewertung der Gebäude wurde durch Kontraktvereinbarung vom 07.11.2007 dem Bereich 5.651 – Gebäudemanagement (Auftragnehmer) durch den Bereich Projekt NKF/Doppik (Auftraggeber) verantwortlich übertragen. Grundsätzlich musste eine fehlerfreie prüffähige Bewertung aller Gebäude bis zum 30.06.2009 vorliegen. Zur Vereinbarung gehört auch die Fortschreibung der ermittelten Werte bis zum Eröffnungsbilanzstichtag 01.01.2010.

Aus personellen und zeitlichen Gründen war das GMHL nicht in der Lage, alle erforderlichen Komponenten für das durchzuführende Sachwertverfahren in dem vorgegebenen Zeitrahmen zu erarbeiten. Zu diesen gehörten nachfolgende Teile:

- Ermittlung der Brutto-Grundfläche,
- Baubeschreibung,
- Ausstattungsstandard,
- Modernisierungsgrad,
- Bauschäden.

Diese Komponenten sind durch eine beschränkte Ausschreibung nach öffentlichem Teilnahmewettbewerb gem. § 3 Abs. 4 VOL/A an einen externen Auftragnehmer vergeben worden⁴. Den Hauptteil der Sachwertermittlung hat das GMHL jedoch mit eigenem Personal verantwortlich durchgeführt.

Zur Durchführung einer sach- und fachgerechten Gebäudebewertung ist eine umfangreiche Fach- und Sachkunde erforderlich. Bereits bei der Prüfung der „Vergabe und Abrechnung von externen Leistungen für die Gebäudebewertung im Rahmen der Doppik“ in 2010 hat sich gezeigt, dass weder auf der Auftraggeber- noch auf der externen Auftragnehmerseite

³ § 95m Abs. 1 GO

⁴ Prüfungsbericht: Vergabe und Abrechnung von externen Leistungen für die Gebäudebewertung im Rahmen der Doppik vom 20.01.2010



für diese Aufgabe speziell geschultes Personal eingesetzt wurde. Nach Kenntnis des RPA hat das GMHL dies bis heute nicht geändert. Die Art und Häufigkeit der gemachten Fehler hat trotz teilweiser Überarbeitung der Objektbewertungen mit externen Erfüllungsgehilfen nicht abgenommen. Eine den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Vermögensbewertung ist bei diesen Voraussetzungen nicht zu erreichen. Des Weiteren konnte festgestellt werden, dass die verwendeten und ausgegebenen Ergebnisse weder beim Projekt NKF/Doppik noch im Gebäudemanagement einer internen Kontrolle unterzogen wurden und das in dieser Angelegenheit erforderliche Interne Kontrollsystem nicht wirksam ausgebildet ist. Die ermittelten Gebäudewerte sind ungeprüft und fehlerhaft in die Buchhaltungssoftware (MACH) und die Eröffnungsbilanz übernommen worden.

Gemäß dem BWL-Konzept der Hansestadt Lübeck ist vorgesehen, dass alle Objekte auf der Grundlage der Sachwertermittlung bewertet werden⁵. Da bei Gebäuden die vor dem Jahr 2000 erstellt wurden, die Feststellung der Herstellungskosten gegebenenfalls zu einem unverhältnismäßigen Aufwand führen kann, sollen diese zur Bewertungsvereinfachung auf der Grundlage rückindizierter Normalherstellungskosten (NHK) 2000 oder anderweitiger Erfahrungswerten/Preistabellen bewertet werden. Objekte, die ab dem Jahr 2000 erstellt wurden, müssen mit den tatsächlichen Herstellungskosten gem. Kostenfeststellung nach DIN 276 bewertet werden.

Prüffähige Wertermittlungsmappen für Objekte, die vor dem Jahr 2000 erstellt wurden, müssen folgende Komponenten beinhalten:

- Bewertungsblatt-Gebäudebewertung nach dem Sachwertverfahren,
- Auszug aus der Flurkarte mit farblicher Kennzeichnung des Objekts,
- Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) bzw. Brutto-Rauminhalt (BRI) nach DIN 277,
- Gebäudepläne,
- Baubeschreibung,
- aktuelle Fotos des Bewertungsobjekts,
- Formular Ausstattungsstandard,
- Ermittlung Modernisierungsgrad mit Berechnung der RND und des fiktiven Baujahres,
- Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Erweiterungen,
- nach Erfordernis, Darstellung der „Besonderen Bauteile“ nebst Ermittlung der Herstellungskosten dieser Bauteile,
- nach Erfordernis, Darstellung der Bauschäden/-mängel mit Kostenschätzung der Beseitigungskosten.

Die Komponenten, Ermittlung Modernisierungsgrad mit Berechnung der RND und des fiktiven Baujahres, Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Erweiterungen, Darstellung der besonderen Bauteile und Darstellung der Bauschäden/-mängel, sind nur nach Erfordernis Bestandteil der Bewertungsmappe. Alle anderen Komponenten sind grundlegende Bestandteile einer Bewertungsmappe.

⁵ BWL-Konzept Tz. 3.1.3 Seite 29 ff

Prüffähige Wertermittlungsmappen für Objekte, die ab dem Jahr 2000 erstellt wurden, müssen mindestens folgende Komponenten beinhalten:

- Gebäudebewertung,
- Summenblatt: Kosten im Hochbau nach DIN 276 (Kostenfeststellung),
- detaillierte Kostenfeststellung nach DIN 276,
- Lageplan oder Auszug aus der Flurkarte mit Kennzeichnung des Objekts,
- Gebäudepläne (auf Anforderung),
- aktuelle Fotos des Bewertungsobjekts,
- nach Erfordernis, Darstellung der Bauschäden/-mängel mit Kostenschätzung der Beseitigungskosten.

Trotz Anfertigung und Übergabe einer prüffähigen Musterbewertungsmappe mussten insbesondere bei den Objekten ab dem Jahr 2000 anfangs die Wertermittlungsmappen als nicht prüffähig zurückgewiesen bzw. Komponenten mehrfach nachgefordert werden.

5 Ergebnis der Prüfung

5.1 Auswertung der 417 Einzelprüfungsberichte

5.1.1 Allgemeines zur Prüfung und Auswertung der Objektbewertungen

Wie oben bereits aufgezeigt, besteht eine Gebäudebewertung aus diversen Komponenten, die in sich fehlerfrei erstellt werden müssen. Andernfalls ist ein nicht den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Sachwertergebnis die Folge. Um zu einem Wertermittlungsergebnis zu kommen, fließen die Ergebnisse dieser Bestandteile zum Teil direkt in das „Bewertungsblatt-Gebäudebewertung nach dem Sachwertverfahren“ (Bestandteil Wertermittlungsmappe) ein. Bei der Prüfung der Komponenten sowie bei der abschließenden Sachwertermittlung sind, wie nachfolgend noch aufgezeigt wird, wesentliche Fehler unterschiedlicher Art und Anzahl festgestellt worden.

Diese sind vom RPA nach folgender Methode ausgewertet worden. In einer Tabelle wurden 32 Fehlerarten zusammengestellt. Mehrere artverwandte Fehler wurden zum Teil zu einer Fehlerart zusammengefasst. Die Anzahl jeder Fehlerart wurde festgestellt und zu den geprüften 417 Objektbewertungen in Relation gesetzt. Außerdem wird die Auswirkung der Fehlerart auf den zu ermittelnden Sachwert mit „hoch“, „mittel“, „niedrig“ und „keine“ dargestellt. Des Weiteren enthält die Tabelle eine Empfehlung zur Fehlerbeseitigung. Diese orientiert sich am Einfluss des Fehlers auf den Sachwert.



5.1.2 Art und Häufigkeit der Fehler

In der nachstehenden Tabelle sind die bei der Prüfung der Wertermittlungen aufgetretenen Fehler nach Art und Häufigkeit dargestellt:

Tabelle 1: Wertermittlungsfehler – Gebäude

Wertermittlungsfehler - Gebäude									
lfd.	Fehlerbeschreibung (Kurzform)	Anzahl Stck. *)	Anteil in % **)	Auswirkung auf den Sachwert				Korrektur erforderlich	
				hoch	mittel	niedrig	keine	ja	nein
0	Anzahl der geprüften Objekte	417							
1	Die Gebäudebewertung ist weder von dem Sachbearbeiter noch von dem Bereichsleiter unterschrieben worden.	409	98				x		x
2	Das Objekt liegt im wirtschaftlichen Eigentum einer Gesellschaft, BgA etc. Es wird in dessen Anlagenbuchhaltung geführt. Die HL ist an diesem Objekt nur Miteigentümerin.	8	2	x				x	
3	Das tatsächliche Baujahr entspricht nicht den Tatsachen.	17	4		x			x	
4	Gem. GemHVO-Doppik ergibt sich ein fiktives Baujahr rechnerisch nur durch eine wesentliche Verbesserung und/oder Erweiterung des Vermögensgegenstandes. Dies ist nicht nachgewiesen bzw. nicht berücksichtigt worden. In dem Formular "Ermittlung Modernisierungsgrad" wurden ein fiktives Baujahr und eine RND ermittelt. Dies wurde in der Bewertung jedoch nicht verwandt. Die Angaben in dem Berechnungsblatt und dem Formular sind nicht konform.	273	65	x				x	
5	Die gewählte Gesamtnutzungsdauer aus den AfA-Tabellen des Innenministerium-SH trifft wegen der vorhandenen Bauart für dieses Objekt nicht zu.	12	3	x				x	
6	Die Restnutzungsdauer ist nicht richtig ermittelt worden. Modernisierungen und/oder Erweiterungen wurden bei der Ermittlung der RND nicht berücksichtigt.	49	12	x				x	
7	Bei Feststellung einer wesentlichen Verbesserung und/oder Erweiterung des VMG ist gem. § 43 Abs. 5 GemHVO-Doppik die Restnutzungsdauer neu zu bestimmen. Gem. § 55 Abs. 2 GemHVO-Doppik darf diese dann nur 50 % der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer betragen. Dies ist nicht beachtet worden.	6	1		x			x	
8	Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist fehlerhaft ermittelt worden. Sie entspricht nicht den Berechnungsvorschriften der DIN 277.	44	11	x				x	
9	Das Ergebnis der BGF-Berechnung entspricht nicht der Flächenangabe in dem Bewertungsblatt des Sachwertverfahrens.	4	1	x				x	
10	Das gewählte Typenblatt aus der NHK 2000 Sammlung ist für dieses Objekt nicht bzw. nur zum Teil zutreffend.	75	18	x				x	
11	Der gewählte Einheitspreis ist mit dem Wert in dem gewählten Typenblatt der NHK 2000 Sammlung nicht konform. In der Sachwertberechnung werden Einheitspreise/m ² angegeben. Das gewählte Typenblatt enthält jedoch Einheitspreise/m ³ .	70	17	x				x	
12	Der Ausstattungsstandard ist nicht zutreffend ermittelt worden. Bauteile in dem Formular sind nicht richtig eingestuft worden.	41	10	x				x	



Wertermittlungsfehler - Gebäude									
lfd.	Fehlerbeschreibung (Kurzform)	Anzahl Stck. *)	Anteil in % **)	Auswirkung auf den Sachwert				Korrektur erforderlich	
				hoch	mittel	niedrig	keine	ja	nein
13	Der Baupreisindex für das Bewertungsjahr ist falsch.	12	3	x				x	
14	Der Baupreisindex für das Baujahr bzw. fiktive Baujahr ist falsch.	22	5	x				x	
15	Der rückindizierte Gebäudewert unter Nr. 7 (Bewertungsblatt) ist falsch. Der abgebildete Sachwert aus der Multiplikation Restnutzungsdauer (RND) x jährl. AfA-Wert stimmt nicht.	29	7	x				x	
16	Der ermittelte Betrag für die jährliche AfA ist falsch. Die AfA beginnt jeweils am 01.07. des Baujahres bzw. fiktiven Baujahres. Nach den GoB ist das Vorsichtsprinzip nicht beachtet worden.	108	26	x				x	
17	Der berechnete Sachwert nach Berücksichtigung der AfA ist falsch.	31	7	x				x	
18	Die Herstellungskosten für die vorhandenen Besonderen Bauteile wurden nicht erfasst. Die Bewertung ist unvollständig.	39	9	x				x	
19	Vorhandene Baumängel/Bauschäden sind nicht bzw. nicht vollständig erfasst, bewertet und auch nicht wertmindernd oder anderweitig berücksichtigt worden.	220	53	x				x	
20	Unzulässigerweise wurden Abzüge für Bauschäden wertmindernd berücksichtigt, obwohl diese zum Wertermittlungsstichtag bereits beseitigt waren.	10	2	x				x	
21	Die der Sachwertermittlung beigelegten Pläne sind fehlerhaft.	33	8			x		x	
22	Bei der Ermittlung des Modernisierungsgrades sind nur Elemente zu bepunkten, die zu einer wesentlichen Verbesserung des VMG geführt haben. Dies ist nicht beachtet worden. Es führt zu unzulässigen Restnutzungsdauern (RND) und fiktiven Baujahren. Nach Aussage der Bewerter ist der optische Eindruck der Bauteile bewertet worden.	227	54	x				x	
23	Die Kostenschätzung zu den Schadenserhebungen ist nicht prüfbar, weil nur Ergebnisse dargestellt sind. Darüber hinaus wurden Kosten der Kostengruppe 700 nicht berücksichtigt.	66	16			x		x	
24	Das Bewertungsobjekt wurde nicht als bauliche Einheit bewertet. Es wurde zerteilt. Statt einer wurden mehrere Bewertungen angefertigt und auch bezahlt.	64	15	x				x	
25	Besondere Raumsituationen, wie zweigeschossige Räume (Aulen, Fahrzeughallen etc.), nur zum Teil ausgebaute Dachgeschosse, nicht vorhandene oder nur zum Teil vorhandene Kellergeschosse etc. sind bei der Bewertung durch Zu-/Abschläge auf die Einheitspreise oder anderweitig nicht berücksichtigt worden.	13	3	x				x	
26	Vorhandene Objekte auf dem Grundstück wurden nicht erfasst und auch nicht bewertet. Die Inventur ist nicht vollständig.	17	4	x				x	
27	Das bewertete Objekt ist nicht vorhanden.	1	0	x				x	
28	Für die Durchführung der Sachwertermittlung hat das GMHL extra eine besondere Software beschafft. Nach Fertigstellung aller Bewertungen hat das NKF/Projekt-Doppik ein neues Bewertungsblatt auf Excel-Basis entworfen. In diesem Blatt wurden Daten verändert und nicht bewertungsrelevante Daten hinzugefügt. Nach Abschluss der	156	37				x		x



Wertermittlungsfehler - Gebäude									
lfd.	Fehlerbeschreibung (Kurzform)	Anzahl Stck. *)	Anteil in % **)	Auswirkung auf den Sachwert				Korrektur erforderlich	
				hoch	mittel	niedrig	keine	ja	nein
	Objektbewertungen, sollen nachträglich alle Daten in dieses neue Berechnungsblatt übertragen werden. Diese Mehrarbeit hält das RPA für unwirtschaftlich und nicht Ziel führend.								
29	Der Einheitspreis/m ² BGF ist für diese Objekte nicht zutreffend gewählt worden.	40	10	x				x	
30	Gebäudebereiche sind nicht mit bewertet worden. Die Erfassung ist nicht vollständig.	13	3	x				x	
31	Die Bewertungsunterlagen sind nicht vollständig (Flurkarte, Pläne, etc. fehlen). Eine abschließende Prüfung ist nicht möglich.	9	2			x		x	
32	Die Kostenfeststellungen bei den Bauten nach 2000 sind nicht prüfbar. Die Kostengruppensummen der Kostenfeststellung korrespondieren nicht mit den Werten in der Sachwertermittlung.	5	1		x			x	
33	Einschätzung des RPA: Der ermittelte Sachwert entspricht nicht den tatsächlichen Vermögensverhältnissen.	304	73	x				x	
	*) Anzahl je Fehlerart								
	**) Fehlerartanteil in % an den geprüften Objekten								

5.1.3 Erläuterungen zu den festgestellten Fehlern

Laufende Nr. 1

Anzahl (Stck.)	Anteil (%)	Auswirkung auf den Sachwert	Korrektur erforderlich
409	98 %	keine	nein

In den Teilprojektgruppensitzungen TP 3 im Jahr 2007/2008 zur Vorbereitung des BWL-Konzeptes wurde es einvernehmlich für erforderlich gehalten, dass jede Gebäudebewertung von dem Bereichsleiter und der/dem SachbearbeiterIn des GMHL unterzeichnet werden muss. Dies ist im Wesentlichen nicht erfolgt und trotz Beanstandung nicht nachgeholt worden. Dieser Fehler hat keine Auswirkung auf die Richtigkeit der Herstellungskosten.

Laufende Nr. 2

Anzahl (Stck.)	Anteil (%)	Auswirkung auf den Sachwert	Korrektur erforderlich
8	2 %	hoch	ja

Die Prüfung hat ergeben, dass Objekte bewertet wurden, die nicht bzw. nicht zu 100 % im wirtschaftlichen Eigentum der Kernverwaltung der Hansestadt Lübeck liegen. Als Beispiel ist hier zu nennen:

- Objekt-Nr. 0262.F: Kanzleigebäude, dies gehört zum wirtschaftlichen Eigentum BgA-Märkte und wird dort im Anlagenverzeichnis geführt,
- Objekt-Nr. 0128.A: Verwaltungsgebäude in der Fleischhauerstraße 20, dies gehört der HL nur zu ca. 53,31 %,
- Objekt-Nr. 0344 A, B, C: Betriebshof Vorwerk hier Hauptgebäude, Halle 2 + 3, diese Gebäude wurden zur Hälfte in das Vermögen der HL eingepflegt, sie werden jedoch zu 100 % im Anlagevermögen der EBL geführt,
- Objekt-Nr. 00422.A: Holstentorhalle, die im Hallenbereich erstellten Einbauten (Übungsräume) gehören dem Land Schleswig-Holstein.

Vermögen, das nicht im wirtschaftlichen Eigentum der Kernverwaltung der Hansestadt Lübeck liegt, darf nicht bzw. nicht doppelt in die Eröffnungsbilanz einfließen, weil die Vermögenslage ansonsten nicht korrekt abgebildet wird. Zu Beginn jeder Bewertung ist die Frage zu stellen: Ist dies das wirtschaftliche Eigentum der Hansestadt Lübeck? Diese Frage ist offensichtlich nicht gestellt worden.

Laufende Nr. 3

Anzahl (Stck.)	Anteil (%)	Auswirkung auf den Sachwert	Korrektur erforderlich
17	4 %	mittel	ja

Bei einigen Objekten wurde ein falsches Baujahr angegeben. Dies kann zur Folge haben, dass aus den Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) ein nicht zutreffender Einheitspreis (EUR/m² BGF bzw. EUR/m³ BRI) ermittelt wird. Für die Ermittlung der richtigen Herstellungskosten ist der Einheitspreis neben der Brutto-Grundfläche (BGF) bzw. Brutto-Rauminhalt (BRI) die entscheidende Größe. Sind diese Bestandteile falsch ermittelt, erhält man aus der Multiplikation von Einheitspreis x m² BGF oder m³ BRI kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Ergebnis.

Laufende Nr. 4

Anzahl (Stck.)	Anteil (%)	Auswirkung auf den Sachwert	Korrektur erforderlich
273	65 %	hoch	ja

Ein fiktives Baujahr ergibt sich gem. § 55 Abs. 2 GemHVO-Doppik faktisch nur aus dem Nachweis einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung und/oder Erweiterung des Vermögensgegenstandes (VMG). Dazu muss im Vorwege das Formular „Ermittlung Modernisierungsgrad“ ausgefüllt und die Restnutzungsdauer des Vermögensgegenstandes bestimmt werden. In dem Formular „Ermittlung Modernisierungsgrad“ dürfen nur Elemente (s. a. Laufende Nr. 22) bepunktet werden, die zu einer wesentlichen Verbesserung des VMG beitragen. Instandhaltungsmaßnahmen führen zu keiner wesentlichen Verbesserung des VMG. Sie dürfen in diesem Formular nur berücksichtigt werden, wenn die Maßnahmen mit Drittmitteln gefördert werden (siehe § 41 Abs. 3 Satz 4



GemHVO-Doppik). Nach Aussage des GMHL und des Projekts NKF/Doppik ist der optische Eindruck der Bauteile bewertet worden. Durch diese Vorgehensweise ist der Nachweis einer wesentlichen Verbesserung des VMG nicht erbracht. Dies führt fälschlicherweise zu längeren Restnutzungsdauern, zu höheren Herstellungskosten und AfA-Werten. Die AfA-Werte ergeben sich aus den Herstellungskosten zum Herstellungszeitpunkt geteilt durch die Gesamtnutzungsdauer (AfA-Tabellen des IM).

Eine neue Restnutzungsdauer und ein fiktives Baujahr werden in dem Formular „Ermittlung Modernisierungsgrad“ dargestellt. Diese Angaben sind jedoch mit den Zahlen in dem „Bewertungsblatt-Gebäudebewertung nach dem Sachwertverfahren“ nicht konform. Es ist nicht ersichtlich, welche Daten die richtigen sind.

Laufende Nr. 5

Anzahl (Stck.)	Anteil (%)	Auswirkung auf den Sachwert	Korrektur erforderlich
12	3 %	hoch	ja

Für die zugrunde liegende Abschreibungsdauer ist gem. § 43 Abs. 4 GemHVO-Doppik die AfA-Tabelle des Landes Schleswig Holstein anzuwenden. In dieser wird die Abschreibungsdauer zwischen Objekten der Bauart massiv (80 Jahre), teilmassiv (40 Jahre) und Holzkonstruktion (20 Jahre) unterschieden. Bei der Wahl der falschen Abschreibungsdauer fließen entweder zu hohe oder zu niedrige AfA-Werte in die Ergebnisrechnung und verfälschen nachhaltig das periodisierte Ergebnis der Ergebnisrechnung sowie der Vermögensaufstellung. Das Ziel der intergenerativen Gerechtigkeit wird nicht erreicht.

Laufende Nr. 6

Anzahl (Stck.)	Anteil (%)	Auswirkung auf den Sachwert	Korrektur erforderlich
49	12 %	hoch	ja

Wenn an einem Objekt nachweislich über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserungen und/oder Erweiterungen durchgeführt wurden, dann ist nach § 43 Abs. 5 GemHVO-Doppik die Restnutzungsdauer neu zu berechnen. Aus der Neubestimmung der RND ergibt sich ein gegenüber dem tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr. Das Objekt wird über diesen Weg faktisch verjüngt. Für das fiktive Baujahr wird ein Einheitspreis/m² BGF aus den NHK 2000 Tabellen gewählt. Dieser liegt in der Regel über dem Einheitspreis des tatsächlichen Baujahres. Mit dem höheren Einheitspreis werden auch höhere Herstellungskosten und AfA-Werte erzeugt. Über diesen Weg werden die in der Vergangenheit getätigten Investitionen für wesentliche Verbesserungen und/oder Erweiterungen in der Wertermittlung berücksichtigt. Bei Nichtbeachtung werden diese Investitionen bei der Vermögenserfassung wertmäßig nicht wirksam erfasst. Die tatsächlichen Vermögensverhältnisse werden nicht richtig dargestellt. Hierzu folgendes Beispiel:



- Objekt-Nr. 0052.B: Johanneum zu Lübeck - Alte Feuerwache. Das Gebäude wurde 1999 einer Nutzungsänderung unterworfen (früher Feuerwehr jetzt Schule). Hierzu waren umfangreiche Umbaumaßnahmen und Investitionen insbesondere im Dachgeschoß erforderlich. Zudem wurde in 2007 die alte Fahrzeughalle im Erdgeschoß zu einer Mensa umgebaut. Nach der Investitionsrichtlinie der Hansestadt Lübeck (Tz. 6.3.3 Wesensänderung) führt diese neue Zweckbestimmung des Objekts zu einem neuen Vermögensgegenstand. Diese Investitionen wurden bei der Objektbewertung nicht berücksichtigt. Das Objekt gilt als abgeschrieben und wird mit einem Euro in der Bilanz geführt.

Laufende Nr. 7

Anzahl (Stck.)	Anteil (%)	Auswirkung auf den Sachwert	Korrektur erforderlich
6	1 %	mittel	ja

Muss bei einem Objekt aufgrund einer festgestellten wesentlichen Verbesserung und/oder Erweiterung gem. § 43 Abs. 5 GemHVO-Doppik die Restnutzungsdauer (RND) neu bestimmt werden, so darf die verbleibende betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer 50 % der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer gem. § 55 Abs. 2 GemHVO-Doppik nicht überschreiten. Bei Objekten mit einer 80 jährigen Nutzungsdauer darf die RND dann nur 40 Jahre, bei 40 Jahren nur 20 Jahre RND und bei 20 Jahren nur 10 Jahre RND sein. Dies ist bei einigen Objekten nicht beachtet worden. Die ermittelten Nutzungsdauern übersteigen die 50 % Grenze. Dies hat zur Folge, dass zukünftige Ergebnisrechnungen mit Abschreibungen unzulässig belastet werden.

Laufende Nr. 8

Anzahl (Stck.)	Anteil (%)	Auswirkung auf den Sachwert	Korrektur erforderlich
44	11 %	hoch	ja

Für die Berechnung der Brutto-Grundfläche sowie des Brutto-Rauminhalts sind die Berechnungsgrundlagen der DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ anzuwenden. Diese Berechnungsgrundlagen sind bei einigen Objekten nicht richtig angewendet worden. Für die Ermittlung der richtigen Herstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche (BGF) bzw. Brutto-Rauminhalt (BRI) neben dem Einheitspreis die entscheidende Größe (s. a. Laufende Nr. 3).

Laufende Nr. 9

Anzahl (Stck.)	Anteil (%)	Auswirkung auf den Sachwert	Korrektur erforderlich
4	1 %	hoch	ja



Die nach den Berechnungsgrundlagen der DIN 277 ermittelten Brutto-Grundflächen sind in die Sachwertermittlung nicht in voller Höhe eingegangen: z. B. bei dem Objekt 0312.B GMHL (Mühlendamm 14) wurde eine BGF von 2.012,30 m² ermittelt, in der Sachwertermittlung wurden aber nur 1.611,21 m² berücksichtigt und z. B. bei dem Objekt 0352.4 Schule Grönauer Baum Sporthalle wurde eine BGF von 883,50 m² ermittelt, in der Sachwertermittlung wurden aber nur 793,09 m² berücksichtigt. Diese abweichenden Werte führen in der Sachwertermittlung zu falschen Herstellungskosten und als Folge daraus zu falschen AfA-Werten und zu einem falschen Sachwert.

Laufende Nr. 10

Anzahl (Stck.)	Anteil (%)	Auswirkung auf den Sachwert	Korrektur erforderlich
75	18 %	hoch	ja

Für die Bestimmung der Einheitspreise EUR/m² BGF bzw. EUR/m³ BRI werden, wenn keine tatsächlichen Herstellungskosten vorliegen, als Vereinfachung die Normalherstellungskosten 2000 herangezogen. Diese Sammlung enthält Preistabellen für unterschiedliche Gebäudenutzungen, wie zum Beispiel: Wohnhäuser, Verwaltungsgebäude, Sporthallen, Schulen, Veranstaltungsgebäude, Parkhäuser, Industriegebäude, Landwirtschaftliche Gebäude, Krankenhäuser, Kirchen, Hallenbäder etc. Ist die vorliegende Nutzungsart in dieser Preissammlung nicht vorhanden, kann auf andere Preissammlungen sowie eigene Erfahrungswerte zurückgegriffen werden. Was allerdings nicht geschehen darf, ist, dass Preistabellen gewählt werden, die für das zu bewertende Objekt nicht zutreffend sind. Dies führt zu ungenauen Herstellungskosten und als Folge daraus zu falschen AfA- und Vermögenswerten. Als Beispiel ist hier zu nennen:

- Objekt-Nr. 0100.A: St. Annen-Museum. Für dieses Gebäude wurde das Typenblatt 27 aus den NHK 2000 gewählt. Dieses Typenblatt gilt für Ausstellungsgebäude die im Zusammenhang mit Einkaufsmärkten, Kauf- und Warenhäusern zu sehen sind. Das Typenblatt gilt nicht für Museen. Die Einheitspreise liegen für diese Nutzungsart zwischen 1.000,00 und 1.500,00 EUR/m² BGF, die für Museen zwischen 1.500,00 und 2.000,00 EUR/m² BGF⁶ und höher. Die Herstellungskosten und die daraus entstehenden AfA-Werte sind in diesem Fall zu niedrig ermittelt worden.

Laufende Nr. 11

Anzahl (Stck.)	Anteil (%)	Auswirkung auf den Sachwert	Korrektur erforderlich
70	17 %	hoch	ja

Der für die Berechnung der Herstellungskosten zugrunde gelegte Einheitspreis EUR/m² BGF korrespondiert nicht mit den Preisangaben des gewählten Typenblattes der Normalherstellungskosten 2000. Bei den Gebäudearten, Industriegebäude, Werkstätten, Lagergebäude,

⁶ Hinweis: BKI-Baukosten Kostenkennwerte für Gebäude

dies sind die Typenblätter 30.1, 30.2, 31.1, 31.2 und 31.3, werden Preise je EUR/m³ BRI angegeben. Diverse Bewertungsobjekte erfüllen die Kriterien dieser Typenblätter. In den Wertermittlungen werden diese Typenblätter auch benannt, jedoch wurden die dort angegebenen Preise für die Berechnung der Herstellungskosten nicht verwandt. Stattdessen wurden nicht nachvollziehbare Einheitspreise EUR/m² BGF verwendet. Bei einigen Objekten wurden die Preise EUR/m³ BRI dieser Typenblätter verwandt, jedoch wurde dieser Preis statt mit dem Brutto-Rauminhalt (m³) mit der Brutto-Grundfläche (m²) multipliziert. Ein Einheitspreis je Kubikmeter (m³) darf niemals mit der Brutto-Grundfläche (m²) multipliziert werden. Dies führt zu falschen Ergebnissen.

Laufende Nr. 12

Anzahl (Stck.)	Anteil (%)	Auswirkung auf den Sachwert	Korrektur erforderlich
41	10 %	hoch	ja

Der Ausstattungsstandard eines Objektes wird in der Regel mit „einfach“, „mittel“ oder „gehoben“ beschrieben. Dieser wird tabellarisch über ein Punktesystem ermittelt. In der Tabelle sind unterschiedliche Bauteile wie Fassade, Fenster, Dächer, Sanitär, Innenwandbekleidungen der Nassräume, Bodenbeläge, Innentüren, Heizung und Elektroinstallation prozentual gewichtet. Diese Bauteile sind dem Standard „einfach“, „mittel“ oder „gehoben“ zuzuordnen und mit deren Index eins für „einfach“, zwei für „mittel“ oder drei für „gehoben“ zu multiplizieren. Die Produktsummen werden addiert und einer Bewertungskategorie zugeordnet, aus der sich der Ausstattungsstandard des zu bewertenden Objekts ergibt. Neben dem Baujahr oder fiktivem Baujahr wird der Ausstattungsstandard für die Bestimmung eines Einheitspreises aus dem jeweiligen Typenblatt der NHK 2000 benötigt. Ein fehlerhaft ermittelter Ausstattungsstandard führt zu einem falschen Einheitspreis/m² BGF oder m³ BRI und als Folge daraus zu falschen Herstellungskosten und zu falschen AfA- und Vermögenswerten.

Laufende Nr. 13

Anzahl (Stck.)	Anteil (%)	Auswirkung auf den Sachwert	Korrektur erforderlich
12	3 %	hoch	ja

Die aus den NHK 2000 Typenblättern entnommenen Einheitspreise haben den Preisstand Basisjahr 2000. Die Einheitspreise müssen mit einem Baukostenindex, der viermal jährlich durch das Statistische Bundesamt ermittelt und bekannt gegeben wird, auf das Bewertungsjahr hoch indiziert werden. Ist der Index falsch gewählt, hat dies zur Folge, dass der Einheitspreis, die Herstellungskosten, die Vermögens- und AfA-Werte falsch ermittelt werden. Welche Auswirkungen ein falscher Baupreisindex hat, zeigt nachfolgendes Beispiel:



Bezeichnung	Herstellungskosten EUR	Baupreisindex	Ergebnis in EUR
Herstellungskosten im Jahr 2000	1.000.000		
Baupreisindex für 2008 gewählt (falsch)		1,192	
Baupreisindex für 2008 (richtig)		1,123	
Differenz zw. den Baupreisindizes		6,9 %	
Herstellungskosten im Jahr 2008	1.000.000 x	1,192 (falsch) =	1.192.000,00
Herstellungskosten im Jahr 2008	1.000.000 x	1,123 (richtig) =	1.123.000,00
Differenz			69.000,00

Die geringe Abweichung der Baupreisindizes von 6,9 % macht bei einem Herstellungswert von 1 Mio. EUR einen Unterschied der Herstellungskosten in Höhe von 69.000,00 EUR aus. Die Folge ist, wie im obigen Beispiel ein überhöhter AfA-Wert, der in die Ergebnisrechnung als Aufwand sowie ein überhöhter Sachwert, der in die Vermögensrechnung einfließt. Ergibt sich aus dem falschen Index ein niedrigerer Vermögenswert, wäre ein niedrigerer jährlicher AfA-Wert die Folge. Auf die Richtigkeit der Baupreisindizes ist zwingend zu achten.

Laufende Nr. 14

Anzahl (Stck.)	Anteil (%)	Auswirkung auf den Sachwert	Korrektur erforderlich
22	5 %	hoch	ja

Die ermittelten Herstellungskosten zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags müssen mit dem dazugehörigen Baupreisindex auf das Baujahr bzw. fiktive Baujahr rückindiziert werden. Ist dieser fehlerhaft, so ergeben sich falsche Herstellungskosten zum Herstellungszeitpunkt und daraus falsche jährliche AfA-Werte. Als Folge daraus ergibt sich ein falscher AfA- und Sachwert zum Bewertungsstichtag. Die Anlagenwerte in der Eröffnungsbilanz und den Folgebilanzen werden nachhaltig verfälscht.

Laufende Nr. 15

Anzahl (Stck.)	Anteil (%)	Auswirkung auf den Sachwert	Korrektur erforderlich
29	7 %	hoch	ja

Nach der Einführung des neuen Bewertungsblattes „Gebäudebewertung nach dem Sachwertverfahren“ (Zeitpunkt war nach Fertigstellung aller Objektbewertungen) hat sich bei einigen Objektbewertungen in Nr. 7 „Rückindizierung auf fiktives Baujahr“ ein Rechenfehler ergeben. Die sich daraus errechneten Herstellungskosten zum Herstellungszeitpunkt wurden somit falsch berechnet, was zur Folge hat, dass die daraus ermittelten jährlichen AfA-Werte und der Sachwert falsch in die Ergebnis- und Vermögensrechnung einfließen. Der Berechnungsablauf in der Sachwertermittlung muss richtig sein.

Laufende Nr. 16

Anzahl (Stck.)	Anteil (%)	Auswirkung auf den Sachwert	Korrektur erforderlich
108	26 %	hoch	ja

Mit Einführung eines neuen Bewertungsblattes „Gebäudebewertung nach dem Sachwertverfahren“ wird der Abschreibungsbeginn pauschal für alle Objekte, die vor dem Jahr 2000 erstellt wurden, willkürlich auf den 01.07.XX des betriebsbereiten Baujahres bzw. des fiktiven Baujahres ohne plausible Begründung festgelegt. Eine Ermittlung der tatsächlichen Fertigstellungszeitpunkte der Objekte wurde unterlassen. Diese pauschale Vorgehensweise entspricht nicht dem Vorsichtsprinzip der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung (GoB). Gemäß der Excel-Tabelle „2011-04-06 Zusammenstellung Gebäudebewertung ENDFASSUNG ERÖFFNUNGSBILANZ.xls“ werden durch diese ungenaue Vorgehensweise überhöhte Vermögenswerte in Höhe von ca. 1.340.000,00 EUR erzeugt. Die Restnutzungsdauern sowie die Sachwerte der Objekte werden bei diesem pauschalen Vorgehen mit überhöhten Werten ausgewiesen. Zukünftige Ergebnisrechnungen werden mit Abschreibungen unnötig belastet. Dies trifft dann zu, wenn die Mehrzahl der Objekte im ersten Halbjahr des Baujahres oder fiktiven Baujahres in Betrieb genommen wurden. Da dies nicht festgestellt wurde, eine große Anzahl der Objekte Schulen sind, diese in der Regel zum Schuljahresbeginn betriebsbereit sein mussten, geht das RPA ohne genaue Untersuchung davon aus, dass bei der überwiegenden Zahl der Objekte der Fertigstellungszeitpunkt im ersten Halbjahr des Baujahres angenommen werden kann. Bei Ungewissheit über den Fertigstellungszeitpunkt ist nach dem Grundsatz der vorsichtigen Vermögensbewertung (s. § 252 Abs. 1 Nr. 4 HGB) bei Unsicherheit über die Größe eines Wertes (z. B. Fertigstellungszeitpunkt eines Objektes) nicht der wahrscheinlichste Wert oder ein Mittelwert, wie hier geschehen, sondern ein tendenziell etwas pessimistischerer Wert anzusetzen⁷. Das RPA hält daher, auch aus Gründen einer Überbewertung und der Zielerreichung der Intergenerativengerechtigkeit, den AfA-Beginn zum 01.01.XXXX des betriebsbereiten Baujahres bzw. des fiktiven Baujahres unter der Maßgabe des Vorsichtsprinzips für angemessen.

Laufende Nr. 17

Anzahl (Stck.)	Anteil (%)	Auswirkung auf den Sachwert	Korrektur erforderlich
31	7 %	hoch	ja

In dem Bewertungsblatt „Gebäudebewertung nach dem Sachwertverfahren“ wird in Nr. 8 Alterswertminderung für die Zeit der Nutzung der Sachwert berechnet. Dieser wird aufgrund falscher AfA-Werte bzw. negativer Restnutzungsdauer fehlerhaft ermittelt. Negative Restnutzungsdauern z. B. -75 Jahre gibt es nicht. Die Objekte sind je nach Ausführungsart in der Regel nach 80, 40 bzw. 20 Jahren abgeschrieben.

⁷ <http://de.wikipedia.org/wiki/GoB>

**Laufende Nr. 18**

Anzahl (Stck.)	Anteil (%)	Auswirkung auf den Sachwert	Korrektur erforderlich
39	9 %	hoch	ja

Zu den „Besonderen Bauteilen“ gehören z. B. aufwendige Außentreppenanlagen, Rampen, Balkone, Dachtürme, aufwendige Gauben, aufwendige Ausbauten, nachträglich vorgestellte Fluchttreppenanlagen etc.. Diese müssen in der Sachwertermittlung gesondert erfasst und bewertet werden. In der Berechnung der Brutto-Grundflächen werden die Bauteile nicht berücksichtigt. Für diese Bauteile müssen die Herstellungskosten gesondert erfasst und der Wertermittlung zugeführt werden. Das Projekt NKF/Doppik und das GMHL haben ohne Begründung festgelegt, dass bei Objekten, die vor dem Jahr 2000 erstellt wurden, die „Besonderen Bauteile“ nur erfasst werden, wenn diese nach dem Jahr 2000 erstellt wurden. Diese Auffassung trägt das RPA nicht, weil die „Besonderen Bauteile“, die vor dem Jahr 2000 erstellt wurden, und das ist der größere Teil, erhebliche Herstellungskosten zum Herstellungszeitpunkt verursacht haben. Es müssen auch die „Besonderen Bauteile“, die bereits bei Herstellung des Objektes bzw. bis zum Jahr 2000 erstellt wurden, erfasst und bewertet werden. Andernfalls werden die tatsächlichen Vermögensverhältnisse nicht korrekt abgebildet.

Laufende Nr. 19

Anzahl (Stck.)	Anteil (%)	Auswirkung auf den Sachwert	Korrektur erforderlich
220	53 %	hoch	ja

Baumängel/Bauschäden sind gem. BWL-Konzept der Hansestadt Lübeck bei der Wertermittlung gesondert zu dokumentieren, zu bewerten und wertmindernd zu berücksichtigen. Bei den Begehungen der Objekte hat sich gezeigt, dass in einem großen Umfang die Baumängel/Bauschäden nicht erfasst und auch anderweitig nicht wertmindernd in der Sachwertermittlung berücksichtigt wurden. Die Gebäude weisen teilweise mehrere verschiedenartige Baumängel/Bauschäden auf, wie z. B. durch unterlassene Instandhaltung Anstrichschäden der Fenster, Verrottung der Fensterhölzer, Schäden an Fenstergläsern, Anstrichschäden an Innentüren, Fußleisten, Treppengeländer, Innenwände, Anstrichschäden an Dachüberstände, Anstrichschäden an Außenwandflächen (Holz, Putz), Durchfeuchtungen der Kellerwände mit starken Salzausblühungen, Putzschäden, Mauerwerksschäden, Schäden an Dachdeckungen, Schäden an Fußböden, Betonabplatzungen an äußeren Sichtbetonflächen etc.. Nach Einschätzung des RPA umfassen die nicht erfassten Baumängel/Bauschäden einen zweistelligen Millionenbetrag in Höhe von ca. 15 - 25 Mio. EUR. Die Nichtberücksichtigung der Baumängel/Bauschäden verursacht, bei einer geschätzten mittleren Restnutzungsdauer von 25 Jahren aller Objekte einen jährlichen Abschreibungsmehraufwand von ca. 600.000 EUR bis 1.000.000 EUR. Aufgrund dieser Versäumnisse wird das ermittelte Vermögen nicht den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend in der Eröffnungsbilanz abgebildet und die Ergebnisrechnung wird unnötig belastet. Die Erfassung ist zwingend nachzuholen.

**Laufende Nr. 20**

Anzahl (Stck.)	Anteil (%)	Auswirkung auf den Sachwert	Korrektur erforderlich
10	2 %	hoch	ja

Bei einigen Objektbewertungen wurden dokumentierte Baumängel/Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Bei der Ortsbegehung stellte sich jedoch heraus, dass die Baumängel/Bauschäden vor dem Eröffnungsbilanzstichtag zum 01.01.2010 bereits beseitigt waren. Eine Wertminderung hätte bei dem jeweiligen Objekt nicht mehr berücksichtigt werden dürfen.

Laufende Nr. 21

Anzahl (Stck.)	Anteil (%)	Auswirkung auf den Sachwert	Korrektur erforderlich
33	8 %	niedrig	ja

Der Wertermittlung sind zum Teil fehlerhafte Pläne beigelegt worden. Der Auszug aus der Flurkarte enthielt z. B. folgende Fehler: Objekt kann nicht identifiziert werden (farbliche Markierung fehlt), das Bewertungsobjekt ist in dem Planausschnitt nicht abgebildet, das handschriftlich eingetragene Objekt befindet sich nicht an der dort angegebenen Stelle etc.. Die Fehler der Flurkarte haben keine Auswirkung auf den Sachwert des Objektes. Anders sieht es bei den schematischen Grundflächenplänen aus. Die Fehler in diesen Plänen wirken sich auf die zu ermittelnde Brutto-Grundfläche aus und somit auch auf die Herstellungskosten.

Laufende Nr. 22

Anzahl (Stck.)	Anteil (%)	Auswirkung auf den Sachwert	Korrektur erforderlich
227	54 %	hoch	ja

Bei einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung eines Vermögensgegenstandes ist nach § 43 Abs. 5 GemHVO-Doppik die Restnutzungsdauer neu festzulegen. Als Vorstufe dazu wird über das Formular „Ermittlung Modernisierungsgrad“ der Modernisierungsgrad des Objekts bestimmt. In diesem Formular sind neun Bauelemente,

- Dacherneuerung, Verbesserung der Fenster, Verbesserung der Leistungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser), Einbau Sammel- bzw. Etagenheizung, Wärmedämmung Außenwände, Einbau Sanitär, Modernisierung Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden) und wesentliche Änderung und Verbesserung Grundrissgestaltung,

aufgeführt.



Die nachträglich ausgeführten Arbeiten an diesen Bauteilen werden bepunktet. Voraussetzung ist, dass die ausgeführten Arbeiten zu einer nachweislich wesentlichen Verbesserung des Objekts geführt haben. Instandhaltungsarbeiten an diesen Bauteilen führen nicht zu einer wesentlichen Verbesserung und dürfen daher nicht berücksichtigt werden. Eine Ausnahme liegt dann vor, wenn die Maßnahmen mit Drittmitteln gefördert werden (s. § 41 Abs. 3 Satz 4 GemHVO-Doppik). Nach Aussage des GMHL und des Projekts NKF/Doppik ist der optische Eindruck der Bauteile bewertet worden. Diese Vorgehensweise ist nach der GemHVO-Doppik nicht zulässig. Sie führt zu unzulässigen Restnutzungsdauern und fiktiven Baujahren und somit zu falschen Herstellungskosten und AfA-Werten. Die tatsächlichen Vermögensverhältnisse werden bei dieser Vorgehensweise nicht abgebildet.

Laufende Nr. 23

Anzahl (Stck.)	Anteil (%)	Auswirkung auf den Sachwert	Korrektur erforderlich
66	16 %	niedrig	ja

Sind Baumängel/Bauschäden an dem Bewertungsobjekt feststellbar, so sind diese zu dokumentieren. Dazu gehört auch eine nachprüfbare Kostenschätzung nach DIN 276 für die Beseitigung der Baumängel/Bauschäden. Die Kostenschätzung beinhaltet nur Kostengruppensummen. Die Vordersätze Menge und Einheitspreis fehlen. Darüber hinaus fehlen Kostenansätze der Kostengruppe 700 Baunebenkosten. Eine fehlerhafte Kostenschätzung führt zu einer ungerechtfertigten Minderung des ermittelten Sachwertes des Objekts. Summen sind nicht prüfbar. Die 66 Kostenschätzungen werden als nicht prüfbar zurückgewiesen. Gem. Tz. 2.2 des BWL-Konzeptes sollen alle Bewertungsverfahren und alle konkreten Bewertungen prüffähig dokumentiert werden. Diese stets wichtige Prämisse ist hier nicht eingehalten worden.

Laufende Nr. 24

Anzahl (Stck.)	Anteil (%)	Auswirkung auf den Sachwert	Korrektur erforderlich
64	15 %	hoch	ja

Gem. § 43 Abs. 5 GemHVO-Doppik ist unter anderem bei einer Erweiterung die Restnutzungsdauer des gesamten Vermögensgegenstandes und daraus ableitend ein fiktives Baujahr neu zu bestimmen. Eine Erweiterung kann unter anderem ein Anbau oder eine Aufstockung eines Objektes sein⁸. Der Gesetzgeber hat jedoch offen gelassen, wie die Restnutzungsdauer in derartigen Fällen zu ermittelt ist. Das RPA hat für die Berechnung der RND in der Vergangenheit auf den Grundlagen erfahrener Immobiliensachverständiger⁹ einen Vorschlag gemacht. Dieser lautete:

⁸ Investitionsrichtlinie der HL, Tz. 6.4

⁹ Verkehrswertermittlung von Grundstücken 5. Auflage 2007 Rn 145 Seite 1868 Autoren Kleiber + Simon



$$\text{Fiktives Baujahr} = \frac{\text{Baujahr (alt)} \times \text{BGF (alt)} + \text{Baujahr (neu)}^{(1-n)} \times \text{BGF (neu)}^{(1-n)}}{\text{BGF insgesamt (alt + neu)}^{(1-n)}}$$

Aus dem fiktiven Baujahr lässt sich die Restnutzungsdauer für das Gesamtobjekt (Ursprungsbau mit Anbauten) wie folgt berechnen:

$$\text{Restnutzungsdauer (RND)} = \text{Fiktives Baujahr} + \text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Bewertungsjahr}$$

Das RPA hält diese Berechnungsmethode für plausibel und angemessen.

Die Prüfung hat ergeben, dass diverse Objekte durch nicht selbstständig funktionsfähige Anbauten zum Teil mehrfach in unterschiedlichen Zeitabständen zu einem Gesamtobjekt erweitert wurden. Das Gesamtobjekt stellt eine funktionale und wirtschaftliche Einheit¹⁰ dar. Bei der Bewertung der entsprechenden Objekte hat das GMHL diesen Sachverhalt und die Anforderung des § 43 Abs. 5 GemHVO-Doppik allerdings ohne plausible Begründung ignoriert. Die neuen Bauabschnitte der betroffenen Objekte wurden als selbstständige Einheiten, ohne Minderung der NHK 2000 Einheitspreise um die Kostenanteile der Zentralen für Heizung- und Elektroinstallation, bewertet. Statt einer wurden teilweise bis zu vier Bewertungen unnötig angefertigt und bezahlt. Bei einigen Objekten war festzustellen, dass alle Bauabschnitte auf der Grundlage der Restnutzungsdauer (RND) des Ursprungbaus bewertet wurden. Die jüngeren Bauabschnitte wurden so älter gemacht als sie tatsächlich sind. Bei dieser Vorgehensweise werden die Investitionen der jüngeren Bauabschnitte nicht generationengerecht berücksichtigt.

Vergleichsberechnungen des RPA haben gezeigt, dass Bauabschnittsbewertungen zu überhöhten Sach- und AfA-Werten des Gesamtobjekts führen: Als Beispiel sei hier das Objekt 0072. 1-3 G/GS Moising/ex Brüder-Grimm-Schule dargestellt. Aufgrund des Berechnungsumfanges werden nur die Berechnungsergebnisse abgebildet. Die detaillierten Berechnungen können im RPA eingesehen werden:

Tabelle 2 - Bewertung in Bauabschnitten

Objekt-Nr.	Baujahr	ermittelter Sachwert	Restnutzungsdauer	jährliche AfA
0072.1	1965	804.983,49 EUR	35 Jahre	22.999,53 EUR
0072.2	1965	48.588,91 EUR	35 Jahre	1.388,25 EUR
0072.3	1972	876.538,84 EUR	42 Jahre	20.869,97 EUR
Summe		1.730.111,24 EUR		45.257,75 EUR
jährliche AfA			35 Jahre	45.257,75 EUR
jährliche AfA			7 Jahre	20.869,97 EUR

¹⁰ Bewertungsgesetz (BewG) § 2 Abs. 1



Tabelle 3 - Bewertung als funktionale und wirtschaftliche Einheit

Objekt-Nr.	Fiktives Baujahr	ermittelter Sachwert	Restnutzungsdauer	jährliche AfA
0072.1 - 3	1967	1.340.107,81 EUR	37 Jahre	36.219,13 EUR
jährliche AfA			37 Jahre	36.219,13 EUR

Die Bewertung als funktionale und wirtschaftliche Einheit des Objekts führt gegenüber der Bewertung in Bauabschnitten zu einem um $1.730.111,24 - 1.340.107,81 = \mathbf{390.003,43 \text{ EUR}}$ niedrigeren Sachwert. Die Ergebnisrechnung wird zudem über eine Restnutzungsdauer von 35 Jahre mit um $45.257,75 - 36.219,13 = \mathbf{9.038,62 \text{ EUR}}$ geringeren jährlichen AfA-Werten belastet. Die Vergleichsberechnung zeigt, dass die Bewertung in Bauabschnitten zu einer Überbewertung des Gesamtobjekts führt, insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass diese Investitionen bereits schon einmal bezahlt wurden. Diese Vorgehensweise entspricht nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung. Dem Grundsatz der vorsichtigen Bewertung wird nicht entsprochen.

Laufende Nr. 25

Anzahl (Stck.)	Anteil (%)	Auswirkung auf den Sachwert	Korrektur erforderlich
13	3 %	hoch	ja

Sind bei Objekten besondere Raumsituationen anzutreffen, wie zweigeschossige Räume (z. B. Aula in Schulen, Fahrzeughalle), nur zum Teil ausgebaute Dachgeschosse, nicht vorhandene oder nur zum Teil vorhandene Kellergeschosse etc. sind bei der Benutzung der Einheitspreise der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) Zu-/Abschläge vorzunehmen, weil mit den Einheitspreisen etwaige Besonderheiten nicht berücksichtigt werden. Diese besonderen Raumsituationen erzeugen je nach Konstellation bei der Herstellung höhere/geringere Herstellungskosten und haben daher auch einen höheren/geringeren Wert. Als Beispiel wird folgendes Objekt dargestellt:

- Objekt-Nr. 0052.A: Johanneum zu Lübeck - Hauptgebäude. Der Einheitspreis/m² (BGF) wurde dem Typenblatt 12 aus den NHK 2000 entnommen. Das gewählte Typenblatt gilt für Schulgebäude, zwei- bis dreigeschossig, unterkellert, Dach geneigt (nicht ausgebaut) oder Flachdach. Die Einheitspreise in diesem Typenblatt wurden auf der Grundlage dieser Kriterien ermittelt. Das Dachgeschoss des Bewertungsobjektes ist zu einem großen Teil jedoch nutzungsfähig ausgebaut. Die Herstellungskosten sind für das Dachgeschoss höher als für ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Für eine korrekte Ermittlung der Herstellungskosten hätte der gewählte Einheitspreis für den ausgebauten Dachgeschossbereich einen Zuschlag erhalten oder die ausgebaute Dachgeschossfläche hätte anderweitig berücksichtigt werden müssen. Dies ist nicht erfolgt.

Laufende Nr. 26

Anzahl (Stck.)	Anteil (%)	Auswirkung auf den Sachwert	Korrektur erforderlich
17	4 %	hoch	ja

Im Zuge der Objektbegehungen konnte festgestellt werden, dass ganze Gebäude unterschiedlicher Größe und Wert nicht erfasst und nicht bewertet wurden. Die Vollständigkeit der Inventur ist nicht gegeben. Das ermittelte Vermögen für die Eröffnungsbilanz ist nicht vollständig. Als Beispiel sei folgendes Objekt genannt:

- Objekt-Nr. 0495. 1 - 5 „Stadtgut Falkenhusen“: Bei der Ortsbegehung wurde festgestellt, dass außer den bewerteten Objekten 1 - 5 auf dem Grundstück noch weitere Objekte angesiedelt sind. Dazu gehören zwei große neu gebaute Scheunen und ein Kuhstall. Die Objekte sind in der übergebenen Objektliste nicht aufgeführt. Der derzeitige Pächter des Gutes hat mitgeteilt, dass die Hansestadt Lübeck Eigentümerin dieser Objekte sei. Diese Objekte waren bis zum Eröffnungsbilanzstichtag nicht bewertet. Die Inventur ist also nicht vollständig.

Laufende Nr. 27

Anzahl (Stck.)	Anteil (%)	Auswirkung auf den Sachwert	Korrektur erforderlich
1	0 %	hoch	ja

Dem RPA wurde für das Objekt 0375.5 Schule Schönböcken, ehem. Dienstwohnung, eine Bewertungsmappe zur Prüfung überreicht. Bei der Ortsbegehung konnte festgestellt werden, dass in dieser Dienstwohnung mittlerweile eine Mensa eingebaut wurde, für die es eine eigene Bewertungsmappe gibt. Eine Dienstwohnung ist nicht mehr vorhanden. Die Bewertung der Dienstwohnung war nicht erforderlich. Die Kosten für die Bewertung (Eigen- und Fremdleistungen) hätte vermieden werden können. Der ermittelte Sachwert in Höhe von 8.849,73 EUR ist in die Eröffnungsbilanz eingegangen und die AfA von 310,52 EUR/p.a. wird in der Ergebnisrechnung berücksichtigt. Werte nicht vorhandener Objekte dürfen keine Berücksichtigung in der Vermögensrechnung finden. Das Objekt ist in der Buchhaltungssoftware (MACH) mit den ermittelten Werten angelegt.

Laufende Nr. 28

Anzahl (Stck.)	Anteil (%)	Auswirkung auf den Sachwert	Korrektur erforderlich
156	37 %	keine	nein

Für die Durchführung der Sachwertermittlung hat das GMHL eine besondere Software beschafft. Nach Fertigstellung aller ca. 675 Bewertungen mit dieser Wertermittlungssoftware hat das Projekt NKE/Doppik in 2009/2010 ein neues Bewertungsblatt auf Excel-Basis ent-



worfen und dem Bereich GMHL zur Anwendung ausgehändigt. Folgende Änderungen wurden gegenüber dem bestehenden Bewertungsblatt vorgenommen:

- das Deckblatt mit dem Sachwertergebnis ist entfallen,
- die Bilanzposition ist entfallen, dafür ist eine Inventarnummer MACH eingeführt,
- die Gesamt- und Restnutzungsdauer wird jetzt in Monaten, vorher in Jahren angegeben,
- die Datumsangabe ist um Tag und Monat ergänzt worden, vorher nur Jahresangabe,
- der Sachwert der Außenanlage nimmt jetzt die Position fünf und nicht mehr die Position acht ein,
- die Zeile Position sechs „Herstellungskosten gesamt“ ist neu eingefügt,
- die Position zehn, Zuwendungshöhe und Restbuchwert ist neu eingefügt,
- das Sachwertergebnis ist unübersichtlich in Position neun (Wertminderung durch Baumängel und Bauschäden) eingefügt worden,
- die Unterschriftenzeile ist entfallen.

Wie aus den Änderungen unschwer zu erkennen ist, wurden keine bewertungsrelevanten Änderungen an dem Bewertungsblatt vorgenommen. Nach Aussage des GMHL müssen nachträglich diverse Bewertungsdaten aus dem veränderten Bewertungsblatt auf Excel-Basis händisch in die beschaffte Software übernommen werden. Auf die Frage hin, warum nach Fertigstellung aller Objektbewertungen ein neues Bewertungsblatt eingeführt werden musste, hat das RPA aus dem Projekt NKF/Doppik mehrere unterschiedliche Antworten erhalten. Eine Überprüfung hat ergeben, dass die Begründungen nicht zutreffen. Das RPA hält die Einführung des neuen Bewertungsblattes für unwirtschaftlich und nicht vertretbar.

Laufende Nr. 29

Anzahl (Stck.)	Anteil (%)	Auswirkung auf den Sachwert	Korrektur erforderlich
40	10 %	hoch	ja

Das RPA hat bei seinen Prüfungen festgestellt, dass bei einigen Objekten der Einheitspreis EUR/m² BGF nicht zutreffend gewählt wurde. Durch unzutreffende Einheitspreise werden Herstellungskosten erzeugt, die nicht den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen. Als Beispiel sei hier genannt:

- Objekt-Nr. 0434.3: Holstentor-GS/ex – Holstentor-RS, Mensa, gewählter Einheitspreis **9.300,00 EUR/m²**. ausgegebener Sachwert = 2.633.050,09 EUR, Angemessener Einheitspreis ca. **1.200,00 EUR/m²**, angemessener Sachwert = 339.748,40 EUR. Überbewertung ca. 2.293.301,69 EUR.
- Objekt-Nr. 0237.S: VzM-Haus Sophienstraße: Bei diesem Objekt mit 8.452,40 m² BGF wurden 4.004,60 m² Tiefgaragenfläche als Bürofläche bewertet. Einheitspreis für Bürofläche 1.210,00 EUR/m², Einheitspreis für Tiefgarage nach Typenblatt 29 der NHK 2000 630,00 EUR/m². Die Tiefgarage ist mit **2.322.662,00 EUR** überbewertet worden.

- Die Typenblätter 30.1, 30.2, 31.1, 31.2 und 31.3 der NHK 2000 weisen Einheitspreise/m³ (BRI) aus. Die dort entnommenen Einheitspreise werden bei diversen Objektbewertungen als Einheitspreis/m² (BGF) verwandt. Nachfolgend einige Beispiele: Objekt-Nr. 0412.2 = 51,00 EUR/m²; Objekt-Nr. 0413.1 = 50,00 EUR/m²; Objekt-Nr. 0495.2 = 40,00 EUR/m²; Objekt-Nr. 0500.4 = 32,00 EUR/m²; Objekt-Nr. 0500.3 = 16,00 EUR/m². Angemessen wären Einheitspreise um das drei- bis vierfache der berücksichtigten Einheitspreise.

Diverse Objekte sind mit falschen Einheitspreisen/m² BGF bewertet worden. Diese Einheitspreise liegen zum großen Teil unter 100 EUR.

Laufende Nr. 30

Anzahl (Stck.)	Anteil (%)	Auswirkung auf den Sachwert	Korrektur erforderlich
13	3 %	hoch	ja

Im Zuge der Objektbegehungen konnte festgestellt werden, dass Gebäudebereiche unterschiedlicher Größe und Wert nicht erfasst und nicht bewertet wurden. Die Vollständigkeit der Inventur ist nicht gegeben. Das ermittelte Vermögen für die Eröffnungsbilanz ist nicht vollständig. Als Beispiel seien folgende Objekte genannt: Objekt Nr. 0148.F Behrend-Schröder-Schule, ASS. - Fahrradstand, Objekt Nr. 0003.A Albert-Schweitzer-Schule, Objekt Nr. 0205.S Stadtschule Travemünde, Objekt Nr. 0043.B Schule Moisling, Objekt Nr. 0432.A Feuerwache II - Welsbachstraße etc.. Das Vermögen wird nicht vollständig abgebildet.

Laufende Nr. 31

Anzahl (Stck.)	Anteil (%)	Auswirkung auf den Sachwert	Korrektur erforderlich
9	2 %	niedrig	ja

Die Bewertungsunterlagen sind bei einigen Objekten nicht vollständig. Es fehlen z. B. Flurkarte, Pläne etc.. Eine abschließende aussagefähige Prüfung kann nicht vorgenommen werden.

Laufende Nr. 32

Anzahl (Stck.)	Anteil (%)	Auswirkung auf den Sachwert	Korrektur erforderlich
5	1 %	mittel	ja

Objekte, die ab dem Jahr 2000 erstellt worden sind, werden nach dem BWL-Konzept der Hansestadt Lübeck mit den tatsächlichen Herstellungskosten bewertet. Dafür wird die Kostenfeststellung gem. DIN 276 herangezogen. Zum Ende einer Baumaßnahme sollen in der Kostenfeststellung alle abgerechneten Bauleistungen und Baunebenkosten geordnet nach Kostengruppen 100, 200, 300, 400, 500, 600 und 700 aufgeführt werden. Anfangs war die



Kostenfeststellung nicht prüfbar, weil dem RPA nur das Summenblatt übergeben wurde. Summen sind nicht prüfbar. Auf Anforderung wurden die detaillierten Kostenfeststellungen nachgereicht. Bei der Prüfung stellte sich heraus, dass die Kostengruppensummen zum Teil nicht mit den Kostengruppensummen des Summenblattes korrespondieren. Einige Objekte werden auch mit falschen Herstellungskosten abgebildet.

Laufende Nr. 33

Anzahl (Stck.)	Anteil (%)	Auswirkung auf den Sachwert	Korrektur erforderlich
304	73 %	hoch	ja

Das Vermögen der Hansestadt Lübeck soll entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen¹¹ erfasst und bewertet werden. Das RPA hat daher eine Einschätzung vorgenommen, ob dieses Ziel bei der Gebäudebewertung erreicht wird. Anhand der Anzahl und schwere der teilweise gemachten Fehler innerhalb einer Bewertungsmappe kommt das RPA zum Ergebnis, dass bei 304 Bewertungen von insgesamt 417 geprüften Bewertungen dieses Ziel nicht erreicht wird.

5.2 Übernahme der Vermögenswerte in die Buchhaltungssoftware (MACH)

Nach Fertigstellung der Objektbewertungen sind alle relevanten Wertermittlungsergebnisse federführend durch das Projekt NKF/Doppik in die beschaffte Buchhaltungssoftware (MACH) unter Anlagen eingepflegt worden. Eine Prüfung hat ergeben, dass bekannte fehlerhafte Wertermittlungsergebnisse, ohne vorherige Korrektur, in die Buchhaltungssoftware (MACH) übernommen wurden. Als Beispiele seien nachfolgend genannt:

Objekt-Nr. 0434.3: Holstentor-GS/ex – Holstentor-RS, Mensa

Bei diesem Objekt wurde ein überhöhter Einheitspreis/m² BGF (s. Laufende Nr. 29) von 9.300,00 EUR/m² festgestellt. Der ermittelte Sachwert in Höhe von 2.633.050,09 EUR wurde als Buchwert in die Buchhaltungssoftware eingebracht (s. n. Tabelle, Stand Juli 2011). Das Objekt ist um ca. 2.293.301,69 EUR überbewertet worden. Es hätten allenfalls ca. 340.000,00 EUR berücksichtigt werden dürfen

1. Auszug aus MACH

Kumulierte Werte zum GJ-Ende (1 GemHVO-Doppik) Beträge in EUR							
	AHK	AHK Änderungen	Buchwert	Buchwert Änderungen	NormalAFA	SonderAFA	AußerplanAFA
2009	3.663.374,04		2.633.050,09		1.030.323,95		
NormalAFA				-1.030.323,95	1.030.323,95		
1987	3.663.374,04		3.663.374,04				
Zugang		3.663.374,04		3.663.374,04			

¹¹ Strategiekonzept Doppikeinführung 20. April 2007

Objekt-Nr. 0237.3: VzM-Haus Sophienstraße

Bei diesem Objekt wurde festgestellt, dass ca. 4.004,60 m² Tiefgaragenfläche als Bürofläche statt mit einem Einheitspreis/m² BGF von 630,00 EUR/m² mit 1.210,00 EUR/m² BGF bewertet wurde (s. Laufende Nr. 29). Die Tiefgarage wurde mit einer Summe in Höhe von 2.322.662,00 EUR zu hoch bewertet. Der in der untenstehenden Tabelle (Stand Juli 2011) eingetragene Buchwert in Höhe von 4.587.951,92 EUR hätte um die Summe von 2.322.662,00 EUR niedriger sein müssen.

2. Auszug aus MACH

Kumulierte Werte zum GJ-Ende (1 GemHVO-Doppik) Beträge in EUR							
	AHK	AHK Änderungen	Buchwert	Buchwert Änderungen	NormalAFA	SonderAFA	AußerplanAFA
2009	7.268.042,65		4.587.951,92		2.680.090,73		
NormalAFA				-2.680.090,73	2.680.090,73		
1980	7.268.042,65		7.268.042,65				
Zugang		7.268.042,65		7.268.042,65			

Objekt-Nr. 0375.5: Schule Schönböcken, ehem. Dienstwohnung

Die Prüfung hatte ergeben, dass dies Objekt nicht mehr vorhanden ist (s. Laufende Nr. 27). Der Buchwert in Höhe von 8.849,73 EUR darf in der untenstehenden Tabelle (Stand Juli 2011) nicht mehr auftauchen.

3. Auszug aus MACH

Kumulierte Werte zum GJ-Ende (1 GemHVO-Doppik) Beträge in EUR							
	AHK	AHK Änderungen	Buchwert	Buchwert Änderungen	NormalAFA	SonderAFA	AußerplanAFA
2009	24.841,34		8.849,73		15.991,61		
NormalAFA				-15.991,61	15.991,61		
1980	24.841,34		24.841,34				
Zugang		24.841,34		24.841,34			

Eine Korrektur der in die Buchhaltungssoftware eingepflegten falschen Wertermittlungsergebnisse ist unerlässlich. Der aus diesen Daten erzeugte Anlagenspiegel zur Eröffnungsbilanz bleibt ansonsten bei dem Posten 1.2.2 „Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte“ nachhaltig fehlerhaft.

5.3 Auswirkung auf die Vermögensrechnung

5.3.1 Allgemeines

In der Bilanz werden das Vermögen (Aktiva) und die Schulden (Passiva) in Kontenform gegenübergestellt. Sie stellt zusammen mit der Ergebnisrechnung den wirtschaftlichen Erfolg der Hansestadt Lübeck in einer Vergangenheitsbetrachtung dar. Eine Bilanz wird auf einen Stichtag (Bilanzstichtag), eine Ergebnisrechnung für einen Zeitraum erstellt. Die Bilanz soll



folgende Funktionen erfüllen: Dokumentationsfunktion, Gewinnermittlungsfunktion und Informationsfunktion. Grundlage der Bilanzerstellung ist die ordnungsgemäße Buchführung. Die Bilanz soll auf der Grundlage der tatsächlichen Verhältnisse ein gerechtes, zutreffendes und nachvollziehbares Bild zum Bilanzstichtag zeichnen. Zusätzlich gilt das Vorsichtsprinzip, nicht zuverlässig bezifferbare Bestände sollen pessimistisch eingeschätzt und mögliche Risiken berücksichtigt werden. Erst dann ist das Prinzip der Bilanzwahrheit und das Prinzip der Bilanzklarheit gegeben¹².

5.3.2 Auswirkung auf die Eröffnungsbilanz und der folgenden Jahresabschlüsse

In der Eröffnungsbilanz und den folgenden Jahresabschlüssen werden die Gebäudewerte auf der Aktivseite im Anlagevermögen Tz. 1.2.2 „Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte“ mit ihren Vermögenswerten abgebildet. Die Summe der Vermögenswerte wird in der Eröffnungsbilanz vom 01.01.2010 (Stand 31.03.2011) für Titel 1.2.2 „Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte“ mit einer Summe in Höhe von 228.454.000,00 EUR abgebildet. Diese ergibt sich aus den Buchwerten der Einzelobjekte zum Bilanzstichtag. Der Buchwert muss unter Berücksichtigung des Vorsichtsprinzips den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend ermittelt werden. Werden die Grundlagen des Anlagevermögens fehlerhaft ermittelt und somit das Anlagevermögen mit falschen Werten dargestellt, wie dies bei den Gebäudewerten feststellbar ist, kann die Bilanz ihre Funktion (s. oben) nicht im vollen Umfang erfüllen. Als mögliches Steuerungselement für zukünftiges Verwaltungshandeln ist sie dann untauglich. Das Prinzip der Bilanzwahrheit und das Prinzip der Bilanzklarheit sind dann nicht gegeben. Aufgrund der Art und Häufigkeit der Fehler ist das Anlagevermögen (Titel 1.2.2) schätzungsweise um 10 % bis 15 % zu hoch bewertet worden. Dies macht eine Summe in Höhe von 23.000.000,00 bis 35.000.000,00 EUR aus. Die Eröffnungsbilanz bildet das Fundament der folgenden Jahresabschlüsse. Ist das Fundament auf schlechtem Grund gegründet, zeigen sich in den Folgejahren an dem Werk Schäden, die gegebenenfalls mit großem Aufwand beseitigt werden müssen. Daher ist es zwingend erforderlich, die Datenlage der Eröffnungsbilanz verlässlich zu ermitteln und auf sicheren Grund zu stellen.

5.3.3 Auswirkung auf die Ergebnisrechnung

In der Ergebnisrechnung werden die Erträge und Aufwendungen gegenübergestellt. Der Saldo erhöht oder mindert das Eigenkapital. Dies wird auf der Passivseite der Bilanz dargestellt. Zu den Aufwendungen gehören auch die jährlichen Abschreibungen. Diese sind je Objekt im Zuge der Gebäudewertermittlung ermittelt worden. Der Wert der jährlichen Abschreibung je Objekt ergibt sich aus den ermittelten Herstellungskosten (HK) zum Herstellungszeitpunkt durch die Gesamtnutzungsdauer (GND) des jeweiligen Objekts. Sind die HK oder die GND fehlerhaft, ergibt sich folglich daraus auch ein zu hoher bzw. zu niedriger jährlicher Abschreibungswert. Ist dieser zu hoch ermittelt, wird die Aufwandsseite der Ergebnisrechnung unnötig belastet. Da die Erträge und Aufwendungen mindestens ausgegli-

¹² <http://de.wikipedia.org/wiki/Bilanz> : Allgemeines, GOB

chen sein sollen, wird die Ertragsseite durch zu hohe Abschreibungen zusätzlich gefordert. Die tatsächlichen Verhältnisse werden dann nicht dargestellt.

6 Zusammenfassung

6.1 Ergebnisse

1. Zur Durchführung einer sach- und fachgerechten Gebäudebewertung ist eine umfangreiche Fach- und Sachkunde unerlässlich. Wie festgestellt werden konnte, war und ist diese bis heute nicht gegeben.
2. Die Gebäudebewertungen enthalten sehr viele unterschiedliche Fehler mit teilweise erheblichen Auswirkungen auf den zu ermittelnden Sachwert. Die tatsächlichen Vermögensverhältnisse werden nicht abgebildet.
3. In einem sehr großen Umfang wurden die vorhandenen Baumängel/Bauschäden nicht dokumentiert und nicht wertmindernd berücksichtigt. Diese machen nach Einschätzung des RPA eine Summe in Höhe von 15 - 25 Mio. EUR aus.
4. In die Buchhaltungssoftware (MACH) wurden nachweislich falsche Gebäudesachwerte eingepflegt. Vor Einstellung in die Software wurden dem GMHL und dem Projekt NKF/Doppik die Fehler in der Gebäudewertermittlung frühzeitig bekannt gemacht.
5. Das in der Eröffnungsbilanz unter 1.2.2 „Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte“ abgebildete Anlagevermögen in Höhe von 228.454.000,00 EUR entspricht aufgrund der Art und Häufigkeit der gemachten Fehler in der Gebäudebewertung nicht den tatsächlichen Verhältnissen. Nach Einschätzung des RPA ist das ausgewiesene Vermögen um 10 % bis 15 % zu hoch ermittelt worden.
6. Die sich aus der Gebäudewertermittlung ergebenden Abschreibungen werden in der Ergebnisrechnung auf der Aufwandsseite dargestellt. Aufgrund der zum großen Teil fehlerhaften Gebäudesachwerte, sind auch die Abschreibungen nicht mit ihren tatsächlichen Werten dargestellt. Sie führen zu einem ungenauen Saldo der Ergebnisrechnung. Dieser fließt in das Eigenkapital der Bilanz ein.

6.2 Handlungsempfehlung

Das Prüfungsergebnis weist für eine der wesentlichen bedeutsamen Bilanzposition 1.2.2 „Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte“ eine viel zu hohe Fehlerquote auf. Nach Einschätzung des RPA, kann davon ausgegangen werden, dass anhand der Prüfungsquote von ca. 75 % aller Bauten auch die verbleibenden ungeprüften Objekte (ca. 260) eine ähnlich hohe Fehlerzahl aufweisen. Das RPA hält eine Nachbesserung und Überarbeitung der fehlerhaften Gebäudebewertungen für erforderlich. Die Arbeiten sind mit der gebotenen Sorgfalt durchzuführen, die die Qualität der Arbeitsergebnisse deutlich verbessern. Die da-



mit verbundenen Handlungen sind umfassend und vollständig zu dokumentieren. Zur Minimierung des Fehlerrisikos sollte im GMHL in dieser Angelegenheit vorher das fehlende Interne Kontrollsystem funktionsfähig eingerichtet werden.

7 Schlussbemerkung

Die wesentlichen Punkte des Prüfungsberichts sind mit dem Bereich GMHL und dem Projekt NKF/Doppik am 29.08.2011 besprochen worden.

Eine Stellungnahme wird zu folgenden Textziffern erbeten:

Tz.	Bezeichnung	Seite
5.1.	Auswertung der 417 Einzelprüfungsberichte	5 ff
5.2	Übernahme der Vermögenswerte in die Buchhaltungssoftware (MACH)	24
5.3	Auswirkung auf die Vermögensrechnung	25

Unabhängig davon wird anheim gegeben, sich darüber hinausgehend zu äußern.

Lübeck, 01. September 2011
14.5.651.07.15.34
hs/bu

gez.
Lutz Baltz

gez.
Hellfried Schmitz

1 - Bürgermeister
201.2 - Projekt NKF/Doppik

Zeichen: 201.2.07.10 Ug/-

Lübeck, den 15.12.2011
Auskunft: Uwe Albrecht, Manfred Uhlig
Tel.: 20 50, 1503; Fax: 20 90
e-mail: uwe.albrecht@luebeck.de, manfred.uhlig@luebeck.de

1.140 - Rechnungsprüfungsamt

nachrichtlich
5.651 - Gebäudemanagement

Stellungnahme zum Prüfbericht „Auswertung der Prüfung von Gebäudebewertungen im Rahmen der Doppik-Einführung

Zu dem o.a. Bericht wird zu den Textziffern 5.1, 5.2 sowie 5.3 wie folgt Stellung genommen:

Einleitung

Die Bewertung der städtischen Gebäude wurde durch den Bereich Gebäudemanagement (GMHL) in Abstimmung mit dem Projekt NKF/Doppik auf Basis der GemHVO-Doppik, dem Bericht des Landesrechnungshofes zur Prüfung von Eröffnungsbilanzen kommunaler Körperschaften (vom 2.8.2007) sowie dem BWL-Fachkonzept der Hansestadt Lübeck durchgeführt. Dabei wurde den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, der Verhältnismäßigkeit (§ 55, Abs. 1 GemHVO-Doppik) und der Wesentlichkeit Rechnung getragen.

Stellungnahme zur Textziffer 5.1 des Prüfberichtes:

Die der Tz. 5.1.2 des Prüfberichtes zugrundeliegende Liste über die Fehlerfeststellungen des RPA wurde weder dem Projekt NKF/Doppik noch dem GMHL zur Vorbereitung der Stellungnahme zur Verfügung gestellt, so dass eine zielgerichtete und relativ schnelle Zuordnung der Fehler zu den Objekten nicht möglich war. Es wird allerdings davon ausgegangen, dass der größte Teil der vom RPA bezifferten Fehler zum Zeitpunkt der Erstellung der Eröffnungsbilanz bereits korrigiert waren, da das RPA mit der Prüfung der Gebäudebewertung weit vor der Veröffentlichung der Eröffnungsbilanz begonnen hatte. Diese Tatsache wurde vom RPA anscheinend in dem Bericht nicht berücksichtigt.

Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sowohl die mit der Gebäudebewertung befassten MitarbeiterInnen des GMHL als auch die damit befassten MitarbeiterInnen des beauftragten Büros über die notwendige Fachkunde für eine Gebäudebewertung verfügen. In manchen Punkten teilen die fachlich qualifizierten MitarbeiterInnen des GMHL nicht die vom RPA vertretenen Auffassungen. Allerdings kann in Anbetracht der Komplexität und Menge nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Abarbeitung dieser Aufgabe auch handwerkliche Fehler vorgekommen sind.

Da es sich gerade für Kommunalverwaltungen, die z. T. schon seit Jahrhunderten bestehen, als schwierig erwiesen hat, das Vermögen vollständig und korrekt bis zum Eröffnungstichtag darzustellen, hat der Gesetzgeber (§56 Abs 1 GemHVO-Doppik) eine 4 Jahresfrist zur Korrektur der Eröffnungsbilanz vorgesehen. Es besteht somit die Möglichkeit, bis zur Fertigstellung des Jahresabschlusses über das Haushaltsjahr 2013 Korrekturen zur Eröffnungsbilanz vorzunehmen.

- 2 -

In Abstimmung zwischen dem GMHL und dem Projekt NKF/Doppik wurde unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit und somit auch aus wirtschaftlichen Aspekten folgende Vereinbarung zur Korrektur von Gebäudebewertungen vereinbart: Es werden die vom RPA zu Recht bemängelten Gebäudebewertungen korrigiert, sofern der Restbuchwert des jeweiligen Gebäudes zum Bilanzstichtag 01.01.2010 mehr als 50 T€ betrug. Von insgesamt 601 zu prüfenden Gebäudebewertungen wären nach dieser Regelung 180 Gebäude zu überprüfen und ggf. zu korrigieren. Der Restbuchwert dieser 180 Gebäude entspricht 97% des gesamten Restbuchwertes aller Gebäude.

Nach Einschätzung des Projektes NKF/Doppik und des GMHL werden sich nach Durchführung der Korrekturen keine großen wertmäßigen Veränderungen des Gebäudegesamtwertes in der Eröffnungsbilanz ergeben, da die Fehlerkorrektur Auswirkungen in beide Richtungen haben kann (zu niedrig bzw. zu hoch bewertet).

Abschließend bleibt festzuhalten, dass sowohl das Projekt NKF/Doppik als auch das GMHL sich in den Jahren seit 2008 sehr intensiv mit der Gebäudebewertung auseinandergesetzt haben. Festlegungen und Entscheidungen zur Vorgehensweise bei der Bewertung wurden gemeinsam beraten und abgestimmt. Bei neueren Erkenntnissen fand eine Anpassung der Bewertung statt.

Stellungnahme zu den aufgeführten Fehlern gemäß Ziffer 5.1.3 – Erläuterungen zu den festgestellten Fehlern:

Lfd. Nr. 1

Das Unterschreiben der einzelnen Bewertungsblätter ist auf Grund der Menge nicht vorgesehen. Ersatzweise ist in Abstimmung mit dem Projekt NKF/Doppik eine Sammelübersicht für alle erstellten Gebäudebewertungen von der Bereichsleitung des GMHL unterschrieben worden. Dies entspricht im Übrigen auch der Vorgehensweise für andere Bilanzposten mit großen Stückzahlen wie z. B. Grundstücken.

Lfd. Nr. 2

Bei der Bewertung wurde jeweils geprüft, ob das Objekt wirtschaftliches Eigentum der Hansestadt Lübeck ist. Hierbei kann es in der Ersteinschätzung zu Fehlern gekommen sein, da im weiteren Verfahren später bekannt gewordene Tatsachen zu Korrekturen geführt haben bzw. führen werden. So wurden beispielsweise die Fleischhauer Str. 20 mit dem Wertanteil von 53,31 % in die Eröffnungsbilanz eingestellt worden (ursprünglich 100%) und für das Kanzleigebäude der Wert aus dem steuerlichen Anlagenverzeichnis des BgA Märkte übernommen.

Lfd. Nr. 3

Sofern durch bekanntwerden neuer Tatsachen ein anderes Baujahr eines Objekts ermittelt wird, wurde dieser Fehler entweder zur Eröffnungsbilanz korrigiert bzw. wird eine Korrektur der Bewertung noch vorgenommen, wenn der Restwert des Gebäudes zum Eröffnungsbilanzstichtag (01.01.2010) größer als 50 T€ war.

Lfd. Nr. 4

§ 55 Abs. 2 GemHVO-Doppik sieht vor, dass unter anderem das Sachwertverfahren zur Gebäudebewertung herangezogen werden kann, wenn die tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand ermittelt werden können. Da es in den meisten Bundesländern, die bereits die Doppik eingeführt hatten, gängige Praxis war, ein Modernisierungsblatt zur Berechnung eines fiktiven Baujahres zu verwenden, wurde die Anwendung dieses Blattes für die Gebäudebewertung der Hansestadt Lübeck bereits im Rahmen

- 3 -

des am 07.11.2007 zwischen dem Projekt NKF/Doppik und dem GMHL geschlossenen Kontraktes festgeschrieben.

Nachdem das RPA mit seiner Überprüfung der Gebäudebewertung begonnen hatte, wurden von dort Bedenken gegen die Berechnung des fiktiven Baujahres geäußert. Um diesen Bedenken Rechnung zu tragen, hat sich das Projekt NKF/Doppik dazu entschieden, das errechnete fiktive Baujahr nur noch dann anzuwenden, wenn über die Einnahme von Fördermitteln nachgewiesen werden konnte, dass eine gem. GemHVO-Doppik gesetzlich zu berücksichtigende Wertverbesserung des Vermögensgegenstandes vorgelegen hat.

Obwohl das GMHL alle Gebäudebewertungen fertig gestellt hatte, wurde in Absprache mit dem Projekt NKF/Doppik entschieden, dass eine Änderung der gesamten Gebäudebewertung vorgenommen wird. Diese korrigierten Bewertungen hinsichtlich des fiktiven / tatsächlichen Baujahres sind in die Eröffnungsbilanz eingeflossen.

Lfd. Nr. 5

Eine Korrektur der Abschreibungsdauer gem. AfA-Tabelle des Landes Schleswig-Holstein ist bereits erfolgt.

Lfd. Nr. 6

Da die über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserungen nur mit erheblichem Aufwand bzw. gar nicht hätten ermittelt werden können, einigten sich das Projekt NKF/Doppik und das GMHL dahingehend, dass die an die Hansestadt Lübeck gezahlten Fördermittel eine verlässliche Dokumentation darstellen. Das Projekt NKF/Doppik hat die Jahresrechnungen der Jahre 1975 bis 2008 ausgewertet, um die gezahlten öffentlichen Fördermittel objektbezogen zu ermitteln. In diesen Fällen wurde das ermittelte fiktive Baujahr angesetzt – unter Anwendung des §55 Abs. 2 GemHVO-Doppik wurde die Restnutzungsdauer (RND) jedoch auf maximal 50% der zugrunde liegenden Abschreibungsdauer verlängert (Festsetzung einer neuen RND).

Lfd. Nr. 7

Das GMHL hat grundsätzlich die unter Nr. 6 zitierte Regelung (maximale Verlängerung der RND auf 50% der regulären ND) bei festgestellten wesentlichen Verbesserungen und/oder Erweiterungen angewendet.

Um die vom RPA aufgeführten Fehler nachvollziehen zu können, bitten wir darum die Objekt-Nummern der 6 Bewertungsfälle vom RPA benannt zu bekommen (Fehlertabelle des RPA), um so wirtschaftlich wie möglich in eine Prüfung der 6 Fälle einsteigen zu können. Sofern die hier beschriebenen Fälle einen RBW über 50 T€ zum 01.01.2010 aufweisen, erfolgt automatisch eine Überprüfung der Berechnung und führt gegebenenfalls zu einer Korrektur.

Lfd. Nr. 8

Sofern eine Korrektur zur Eröffnungsbilanz noch nicht erfolgt war, wird diese nachgeholt, wenn der Restbuchwert des Gebäudes über 50 T€ zum Bilanzstichtag 01.01.2010 lag.

Lfd. Nr. 9

Sofern eine Korrektur zur Eröffnungsbilanz noch nicht erfolgt war, wird diese nachgeholt, wenn der Restbuchwert des Gebäudes über 50 T€ zum Eröffnungsbilanzstichtag 01.01.2010 lag.

- 4 -

Lfd. Nr. 10

Hier gibt es eine abweichende Meinung zwischen dem RPA und dem GMHL. Das GMHL hat sich aus fachlicher Sicht ganz bewusst für bestimmte Typenblätter entschieden, wenn eine klare Zuordnung nicht möglich war.

Lfd. Nr. 11

Falls nicht bereits schon eine Korrektur erfolgt ist, erfolgt diese, wenn der Restbuchwert des Gebäudes größer 50 T€ ist – bezogen auf den Eröffnungsbilanzstichtag 01.01.2010.

Lfd. Nr. 12

Hier gibt es unterschiedliche fachliche Meinungen/Einschätzungen zwischen dem GMHL und dem RPA.

Lfd. Nr. 13

Entweder ist bereits eine Korrektur zur Eröffnungsbilanz erfolgt oder es wird eine Korrektur erfolgen, wenn der Restbuchwert des Gebäudes größer 50 T€ ist – bezogen auf den Eröffnungsbilanzstichtag 01.01.2010.

Lfd. Nr. 14

Entweder ist bereits eine Korrektur zur Eröffnungsbilanz erfolgt oder es wird eine Korrektur erfolgen, wenn der Restbuchwert des Gebäudes größer 50 T€ ist – bezogen auf den Eröffnungsbilanzstichtag 01.01.2010.

Lfd. Nr. 15

Eine Überprüfung der Berechnungstabelle durch das Projekt NKF/Doppik mit Beispielberechnungen hat keine fehlerhaften Berechnungen ergeben. Im übrigen siehe zu laufender Nr. 7. Sofern die Gebäudewerte zum Eröffnungsbilanzstichtag 01.01.2010 über 50 T€ lagen, werden diese überprüft und ggfls. korrigiert.

Lfd. Nr. 16

Das RPA liegt richtig, dass bei Ungewissheit über den Fertigstellungszeitpunkt eines Gebäudes lt. HGB nach dem Grundsatz der vorsichtigen Vermögensbewertung verfahren werden soll. Aus diesem Grund hat das Projekt NKF/Doppik (zentrale Inventurleitung) auch in einvernehmlicher Abstimmung mit dem damaligen Leiter der Anlagenbuchhaltung entschieden, bei fehlenden Angaben zum genauen Anschaffungs- oder Herstelungsdatums jeweils den 01.07 des jeweiligen geschätzten / fiktiven Anschaffungs- oder Herstellungsjahres zu Grunde zu legen. Dieses Verfahren ist gängige Praxis und wurde für die Bewertung des Anlagevermögen in der Eröffnungsbilanz auch bei allen anderen gleichgelagerten Fällen angewendet.

Dem Vorsichtsprinzip hat das GMHL im Rahmen der Gebäudebewertung dadurch genüge getan, dass bei einer nicht nachweisbaren Erweiterung oder wesentlichen Verbesserung (kein Nachweis über öffentlich-rechtlichen Fördermittel) stets das tatsächliche Baujahr der Gebäude verwendet wurde.

Das RPA selber geht in seinem Bericht von einer Mutmaßung aus, welche nicht nachgewiesen werden kann. Zitat: „...geht das RPA ohne genaue Untersuchung davon aus, dass bei der überwiegenden Zahl der Objekte der Fertigstellungszeitpunkt im ersten Halbjahr des Baujahres angenommen werden kann

- 5 -

Lfd. Nr. 17

Die Korrektur dieses Fehlers ist mit der Nutzung der aus dem Fachverfahren FM-Tools erstellten Excel-Tabelle als Bewertungsprogramm und -grundlage bereits vor Erstellung der Eröffnungsbilanz behoben worden.

Lfd. Nr. 18

Dem RPA ist bekannt, dass das GMHL überprüfen wird, ob wesentliche besondere Bauteile, die ab dem Jahr 2000 hergestellt worden sind, erfasst werden müssen und deren Erfassung und Bewertung nachholen. Aus Kapazitätsgründen ist dies bislang noch nicht erfolgt

Lfd. Nr. 19

Hier besteht eine unterschiedliche Auffassung zwischen RPA und Projekt/GMHL. Gemäß § 43, Abs. 6 GemHVO-Doppik sind außerplanmäßige Abschreibungen bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung vorzunehmen. Die im BWL-Fachkonzept festgelegten Bewertungsgrundsätzen für Gebäude enthalten hierzu folgenden Passus:

„Liegen hingegen besonders gravierende Schäden am Gebäude vor oder ist die Instandhaltung stark vernachlässigt worden, so kann dies im Rahmen der Erstbewertung eine verkürzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer begründen. Solch eine Verkürzung der Restnutzungsdauer kann unter Umständen auch zusätzlich einen Ansatz an Instandhaltungskosten erfordern, um die somit angehaltene wirtschaftliche Restnutzungsdauer erreichen zu können.“

Der LRH erläutert den Grad von besonders gravierenden Schäden konkreter:

„In Anlehnung an die steuerliche Rechtsprechung muss von einer dauernden Wertminderung ausgegangen werden, wenn der Bauschaden nicht in einem Zeitraum von 5 Jahren behoben wird oder dieser mehr als 50 % des Restbuchwertes ausmacht. „Von einer voraussichtlich dauernden Wertminderung kann ausgegangen werden, wenn der Wert des jeweiligen Wirtschaftsguts zum Bilanzstichtag mindestens für die halbe Restnutzungsdauer unter dem planmäßigen Restbuchwert Bauschäden sind in der Regel seit längerer Zeit bekannt. Um von einer außerplanmäßigen Abschreibung absehen zu können, müsste die Schadensbeseitigung in die mittelfristige Finanzplanung aufgenommen worden sein. Nur die Aufnahme in die von der Selbstverwaltung beschlossene mittelfristige Finanzplanung lässt erkennen, dass die Kommune ernsthaft beabsichtigt, die überfälligen Erhaltungsaufwendungen zu tätigen. In diesem Fall ist deshalb im Anhang über die festgestellten wesentlichen Bauschäden zu berichten. Ansonsten würden diese besonderen Umstände dazu führen, dass der Jahresabschluss ggf. kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gemeinde vermittelt (§ 51 Abs. 2 Nr. 1 GemHVO-Doppik). In den Fällen, in denen nach o. g. Kriterien eine voraussichtlich dauernde Wertminderung gegeben ist, sind die Bilanzwerte anzupassen. In Zweifelsfällen sollte dem Grundsatz der kaufmännischen Vorsicht gefolgt werden. Kein Zweifel liegt vor, wenn die Nutzung von Gebäudeteilen bereits bauaufsichtlich wegen Einsturzgefahr untersagt wurde.“

In der erfolgten Ausschreibung zur Durchführung der Gebäudebewertung durch dritte Sachverständige wurde festgelegt, dass „... nur die Schäden und Mängel erfasst werden, bei denen die Wiederherstellungskosten im Einzelfall den Betrag von 2.500 Euro voraussichtlich überschreiten.“ Dieses ist erfolgt und in den Bewertungsakten protokolliert worden. Ein Großteil der vom RPA aufgeführten Schäden für unterlassene Instandhaltung sind nicht so gravierend, als dass die Funktion des Gebäudes erheblich beeinträchtigt ist (z.B. Anstrichschäden an Innentüren, Fenstern oder Fußleisten). Ebenso ist bei der Betrachtung des RPA als problematisch anzusehen, dass zwischen der Aufnahme der Schäden durch den externen Sachverständigen und der Überprüfung durch das RPA bis zu zwei Jahre verstrichen waren. Es mag möglich sein, dass sich einige Mängel in dieser Zeit

- 6 -

verschlimmert haben oder erstmalig aufgetreten sind und eventuell oberhalb der definierten Wertgrenze liegen. Entscheidend ist jedoch der Zustand bezogen auf den Eröffnungsbilanzstichtag.

Lfd. Nr. 20

Das GMHL hat die Liste aller aufgenommenen Schäden kurz vor Übernahme in die endgültige Eröffnungsbilanz (Eröffnungsbilanzstichtag) intern auf Behebung prüfen lassen und diese dann entsprechend korrigiert. Evtl. liegt hier eine Überschneidung durch die Ortsbegehung des RPA und der Korrektur für die Bilanz vor.

Lfd. Nr. 21

Bei Feststellung von Fehlern in den Lageplänen erfolgt eine Korrektur sofort.

Lfd. Nr. 22

(siehe hierzu lfd. Nr. 4)

In allen Fällen, in dem die wesentliche Verbesserung des Vermögensgegenstandes nicht zweifelsfrei nachgewiesen werden konnten, wurde das fiktive Baujahr durch das tatsächliche ersetzt. In diesen Fällen ist das Modernisierungsblatt nur noch nachrichtlich in der Akte enthalten.

Lfd. Nr. 23

Die Art und Weise der Dokumentation ist für einen sachverständigen Dritten als ausreichend anzusehen. In der Ausschreibung ist die Dokumentation der Bauschäden als Gutachten mit Text und Fotos gefordert. Ebenso hat die Ermittlung der Wiederherstellungskosten in übersichtlicher Form in o.g. Dokumentation zu erfolgen. Die Ausschreibung machte ein Kostenschätzung nach DIN 276 nicht erforderlich.

Lfd. Nr. 24

In § 55 Abs. 2 GemHVO-Doppik ist nicht vorgegeben, wie die verbleibende betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer im Falle der Verwendung fiktiver Baujahre zu berechnen ist. Das zur Anwendung kommende Verfahren beruht auf einem im kommunalen Bereich verbreiteten Formblatt. (siehe hierzu lfd. Nr.4)

Dem vom RPA angeführten § 43 Abs. 5 GemHVO-Doppik wurde in sofern Rechnung getragen, als dass das Ergebnis der Querschnittsprüfung „Eröffnungsbilanzen kommunaler Körperschaften“ des Landesrechnungshofes eine Definition zu Gebäudeteilen vorsieht, die dann zu Einzelbewertungen geführt hat.

Definition:

„Mehrere Baulichkeiten sind selbständige Wirtschaftsgüter, auch wenn sie auf demselben Grundstück errichtet wurden und in einem einheitlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhang stehen, z.B. Anbauten bei Gebäuden, es sei denn, sie sind baulich derart miteinander verbunden dass die Teile des Bauwerks nicht ohne erhebliche Bauaufwendungen voneinander getrennt werden können.

... Eine bauliche Verschachtelung wird regelmäßig nicht angenommen, wenn der Anbau über

- eigene Fundamente (keines der beiden Gebäude würde bei einer Entfernung des anderen in seiner Standfestigkeit beeinträchtigt),
- eigene tragende Mauern (wobei eine Neubauwand im Ausmaß des anschließenden Altbaus ausgespart ist) und
- einen eigenen Eingang (selbst wenn dieser im Rahmen der vorgesehenen Nutzung nur als Notausgang behandelt wird)

verfügt.

...

- 7 -

Fehlt es an einer ausreichenden baulichen Verschachtelung, so bildet der Anbau ein selbständiges Wirtschaftsgut. "

Nach dem Bekanntwerden der Prüfungsmittteilung wurden sämtliche Gebäude daraufhin noch einmal überprüft. Die Prüfungsbemerkung des RPA ist somit nicht richtig, da in diesen Fällen eine eigenständige Bewertung des eigenständigen Wirtschaftsgutes zu Recht vorgenommen wurde.

Lfd. Nr. 25

Bei den NHK 2000 handelt es sich um einen Querschnitt auf Grundlage vieler abgerechneter Objekte der jeweiligen Nutzungsart. Dies berücksichtigt somit auch die sich wiederholenden Eigenschaften verschiedener Gebäude oder Gebäudeteile der unterschiedlichen Nutzungsarten. Nach fachlicher Einschätzung des GMHL ist die angewendete Verfahrensweise in Ordnung.

Lfd. Nr. 26

Da es sich gerade für Kommunalverwaltungen, die z. T. schon seit Jahrhunderten bestehen, als schwierig erweist, das Vermögen bis zur Erstellung der Eröffnungsbilanz fehlerfrei und vollständig darzustellen, sieht der Gesetzgeber gemäß §56 Abs 1 GemHVO-Doppik eine 4-Jahresfrist zur Korrektur der Eröffnungsbilanz vor. Von dieser Möglichkeit wird die Hansestadt Lübeck Gebrauch machen und die erforderlichen Korrekturen möglichst zeitnah innerhalb der 4-Jahresfrist vornehmen.

An dieser Stelle sei erwähnt, dass auch jetzt noch in wenigen Einzelfällen Gebäude auf den Eröffnungsbilanzstichtag nacherfasst werden müssen, da die Eigentumsverhältnisse zum Zeitpunkt der Erstellung der Eröffnungsbilanz nicht zweifelsfrei geklärt werden konnten. Diese Fälle werden sukzessive mit den Beteiligten Bereichen geklärt und führen ggfls. zu einer nachträglichen Aktivierung im Anlagevermögen der Hansestadt Lübeck.

Lfd. Nr. 27

Es ist vollkommen richtig, dass bei evtl. vorliegenden Doppelbewertungen eine Korrektur erfolgen muss. Diese wird auch im Rahmen der normalen Eröffnungsbilanzkorrekturen (4-Jahresfrist) vorgenommen.

Lfd. Nr. 28

Die beschaffte Software war notwendig, um die Bewertung durchführen zu können. Es wurde vom RPA festgestellt, dass der BPI (Baupreisindex) zwar auf dem Bewertungsblatt immer richtig benannt wurde, jedoch die Berechnung nicht stimmte. Darauf hin hat das GMHL das benutzte Programm auf diesen Fehler untersucht und festgestellt, dass hier nur ein BPI bis zum Jahr 2006 hinterlegt ist. Um sämtlichen Anforderungen an den Ausdruck der Daten gerecht werden zu können, hätte die Software erneut kostenpflichtig erweitert werden müssen.

Die Verknüpfung der Daten des Programms mit einer Excelliste hat es von Anfang an gegeben, da eine Gesamtübersicht für die Hansestadt Lübeck auf jeden Fall erforderlich war. Seitens des Projektes NKF/Doppik wurde die Excelliste in Bezug auf den BPI modifiziert und bei dieser Gelegenheit auch das Bewertungsblatt in seiner Darstellung verbessert. So sind z.B. GND (Gesamtnutzungsdauer) und RND (Restnutzungsdauer) in dem neuen Blatt in buchhalterisch üblicher Form dargestellt. Des Weiteren wäre ohne eine Umstellung die genaue Darstellung mit Abschreibungsbeginn 01.07. ansonsten nicht möglich gewesen. Auf Grund der inhaltlichen und technischen (MACH) Verknüpfung der erhaltenen Zuwendungen mit dem geförderten Gebäude sind die Zuwendungen wegen der Übersichtlichkeit auf dem Bewertungsblatt mit ausgegeben worden.

Durch die oben beschriebene Lösung konnten zusätzliche Kosten für den Haushalt der Hansestadt Lübeck gespart werden.

Lfd. Nr. 29

Hinsichtlich der Einheitspreise ist die Aussage des RPA nicht ganz zutreffend. Der Einheitspreis richtet sich nach der Hauptnutzung des Objektes. Es wird nicht unterschieden, ob Teile des Objektes evtl. einer anderen Nutzung unterliegen und dort somit ein anderer Einheitspreis angewendet werden müsste.

Die anderen notwendigen Korrekturen werden durchgeführt in den Fällen, in denen der Restbuchwert der Gebäude zum Eröffnungsbilanzstichtag den Betrag von 50 T€ übersteigen.

Lfd. Nr. 30

Sollten im laufenden Verfahren bisher nicht bewertete Liegenschaften (Gebäude) bekannt werden, so werden diese umgehend dem Anlagevermögen zugeführt (siehe lfd. Nr. 26).

Die aufgeführten Beispiele des RPA sind allerdings nicht nachvollziehbar, da es sich um sehr alte Angaben handelt, da sie noch die Verwendung von Buchstaben bei den Objektbezeichnungen beinhalten, welche in der MACH-Software nicht umzusetzen sind.

Somit wurde die Objekt Nr. 0148.F Behrend-Schröder-Schule, ASS.-Fahrradstand umbenannt in Objekt Nr. 0151.1 bei gleicher Betitelung.

Nach Prüfung konnte festgestellt werden, dass alle im Bericht aufgeführten Beispiele in die Eröffnungsbilanz übertragen worden sind. Die aufgeführten Fehler wurden demnach bereits vor dem Import nach MACH abgestellt. Es erschließt sich nicht, warum sie im Prüfungsbericht noch erwähnt werden.

Lfd. Nr. 31

Fehlende Unterlagen werden sofort ergänzt, um die Gebäudeakten vollständig zu führen.

Lfd. Nr. 32

Eine Prüfbarkeit der Unterlagen ist hergestellt worden.

Lfd. Nr. 33

Es wird angezweifelt, dass die Menge der aufgeführten Fehler real noch existiert, da die meisten Korrekturen vor der Übernahme in das MACH-Finanzsystem stattgefunden haben. Außerdem bestehen in manchen Punkten zwischen den fachkundigen MitarbeiterInnen des GMHL und dem RPA unterschiedliche Auffassungen, so dass hier keine Korrektur aus Sicht des Projektes NKF/Doppik und des GMHL erforderlich ist. Die noch notwendigen Korrekturen erfolgen nach dem Wesentlichkeitsprinzip, wenn der Restbuchwert des Gebäudes zum Eröffnungsbilanzstichtag 01.01.2010 50 T€ übersteigt.

Stellungnahme zur Textziffer 5.2:

Das Projekt NKF/Doppik hat die vom Bereich GMHL zugelieferten Gebäudewerte mittels eines Massendaten-Imports in die MACH-Finanzsoftware übernommen.

Alle bis dahin durch das GMHL durchgeführten Korrekturen, sind in die übermittelte Gesamtliste eingearbeitet worden. Da eine Korrektur aller Gebäudebewertungen bis zum Fertigstellungstermin der Eröffnungsbilanz nicht möglich war, zumal auch noch nicht alle Prüfungen der Gebäudebewertungen durch das RPA vorlagen, werden die noch durchzuführenden Korrekturen durch das GMHL sukzessive abgearbeitet und im Rahmen der Korrekturen zur Eröffnungsbilanz innerhalb der gesetzlichen 4-Jahresfrist vorgenommen.

Holstentor-GS, Mensa

- 9 -

Hier ist die Feststellung der RPA richtig. Hier wurde augenscheinlich eine Null zuviel in das Programm eingegeben. Eine Korrektur dieser Bewertung wird erfolgen. Dabei wird auch dem Hinweis des RPA auf das Typenblatt überprüft und ggf. korrigiert.

VZM Tiefgarage

Der Einheitspreis richtet sich nach der Hauptnutzung des Objektes. Es wird nicht unterschieden, ob Teile des Objektes evtl. einer anderen Nutzung unterliegen und dort somit ein anderer Einheitspreis angewendet werden müsste. Die Berechnung des VZM ist somit korrekt.

Schule Schönböcken, ehem. Dienstwohnung

Aufgrund von derzeit fehlenden Personalkapazitäten kann hierzu keine Aussage erfolgen. Es scheint jedoch so, als wenn der Gebäudeteil nur falsch bezeichnet ist. Es wird hierzu noch eine genaue Kontrolle und ggf. entsprechende Korrektur der Bilanz erfolgen.

Zu Ziffer 5.3.2 Auswirkungen auf die Eröffnungsbilanz und
Zu Ziffer 5.3.3 Auswirkungen auf die Ergebnisrechnung:

Das Rechnungsprüfungsamt unterstellt, dass aufgrund der von ihm festgestellten Fehlerhäufigkeit eine Überbewertung zu der Bilanzposition 1.2.2 „Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte“ um schätzungsweise 10 – 15 % vorliegt.

Diese Einschätzung teilen das Projekt NKF/Doppik und das GMHL nicht. Zum Einen wurden bereits eine Vielzahl der angeführten Fehler korrigiert und korrigierte Werte in die Eröffnungsbilanz übernommen. Zum Anderen wurden bei Gebäuden, die nach dem Sachwertverfahren bewertet wurden und für die ein Nachweis für eine Wertverbesserung / Erweiterung nicht vorhanden war, das tatsächliche Baujahr zu Grunde gelegt. Dies hat zur Folge, dass diese Gebäude nach dem Vorsichtsprinzip eher zu niedrig bewertet worden sind. Insofern dürften sich die Fälle einer zu hohen Bewertung mit den Fällen einer zu niedrigen Bewertung bzw. der noch fehlenden Gebäudebewertungen wertmäßig ausgleichen und somit keine bedeutende Abweichung zum ausgewiesenen Werte des Gebäudebestands zur Folge haben.

Da der Gesetzgeber des Landes Schleswig-Holsteins auch basierend auf den Erfahrungen anderer Bundesländer im Rahmen der Umstellung auf die Doppik mit Korrekturen der Werte in der Eröffnungsbilanz gerechnet hat, können gemäß §56 Abs 1 GemHVO-Doppik innerhalb einer 4 Jahresfrist (in der HL mit Beschluss über den Jahresabschluss des Hj. 2013) Korrekturen der in der Eröffnungsbilanz bewerteten Aktiva und Pasiva vorgenommen werden. Von dieser Möglichkeit wird die Hansestadt Lübeck Gebrauch machen und alle erforderlichen Korrekturen möglichst zeitnah innerhalb dieser 4-Jahresfrist vornehmen.

Mit den durchzuführenden Korrekturen der Gebäudebewertungen werden ebenso die in der Finanzsoftware hinterlegten Abschreibungsparameter und -berechnungen korrigiert, so dass in der Ergebnisrechnung und den Teilergebnisrechnungen (verglb. GuV) die korrigierten Abschreibungen ausgewiesen werden.



Bernd Saxe
Bürgermeister

1.140 Rechnungsprüfungsamt
Az.: 14.5.651.07.15.34
hs/du

Datum: 30.01.2012
Auskunft: Hellfried Schmitz
Zimmer: 108
Telefon: 7141
Service-Tel.: 7133
Telefax: 7190
eMail: hellfried.schmitz@luebeck.de

1 - Bürgermeister

nachrichtlich:

1.201.1 - Projekt NKF/Doppik

nachrichtlich:

5.651 - Gebäudemanagement

Prüfung Gebäudebewertung

hier: Abschließende Wertung der Stellungnahme vom 15.12.2011 zu dem Prüfungsbericht „Auswertung der Prüfung von Gebäudebewertungen im Rahmen der Doppik-Einführung“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Saxe,

die o. a. Stellungnahme des Fachbereichs 1 hat das RPA abschließend ausgewertet. Das Ergebnis ist in diesem Schreiben dargestellt. Zusammen mit dem Prüfungsbericht und Ihrer Stellungnahme wird das Schreiben als Beratungsunterlage dem nächsten Rechnungsprüfungsausschuss vorgelegt. Darüber hinaus behält sich das RPA vor, im Rahmen der bevorstehenden Eröffnungsbilanzprüfung auf weitere Prüfungsfeststellungen einzugehen.

Stellungnahme zur Textziffer 5.1. des Prüfberichtes:

Die der Tz. 5.1.2 des Prüfberichtes zugrundeliegende Liste über die Fehlerfeststellungen des RPA wurde weder dem Projekt NKF/Doppik noch dem GMHL zur Vorbereitung der Stellungnahme zur Verfügung gestellt, so dass eine zielgerichtete und relativ schnelle Zuordnung der Fehler zu den Objekten nicht möglich war. Es wird allerdings davon ausgegangen, dass der größte Teil der vom RPA bezifferten Fehler zum Zeitpunkt der Erstellung der Eröffnungsbilanz bereits korrigiert waren, da das RPA mit der Prüfung der Gebäudebewertung weit vor der Veröffentlichung der Eröffnungsbilanz begonnen hatte. Diese Tatsache wurde vom RPA anscheinend in dem Bericht nicht berücksichtigt.

Auffassung des RPA:

Im Verlauf einer Sonderprüfung entstehen im RPA während der Recherche in der Regel diverse Dokumente bzw. Tabellen. Nicht alle erzeugten Dokumententeile bzw. Tabellen werden anschließend Bestandteil des Prüfungsberichts. Die in der Stellungnahme benannte Liste über die Fehlerfeststellungen ist ein RPA internes Arbeitsmittel, das während der Recherche entstanden ist. Dokumente und Arbeitsmittel, die nicht Bestandteil des Prüfungsberichts sind, werden nicht an die zu prüfenden Bereiche weitergegeben. Aus Sicht des RPA sind diese für die Abgabe einer Stellungnahme auch nicht relevant bzw. lenken ggf. von der sachlichen Auseinandersetzung mit den Prüfungsfeststellungen und der bevorstehenden Überarbeitung aller Bewertungsmappen ab. Dem

Bereich NKF/Doppik und dem GMHL wurden seit Anfang 2009 sukzessive die objektbezogenen Einzelprüfungsberichte übergeben, aus denen die wesentlichen Fehler entnommen werden können. Eine zeitnahe Auswertung der Prüfungsbemerkungen wäre seitens des Projekts NKF/Doppik sowie des GMHL ohne weiteres möglich gewesen. Die Einzelprüfungsberichte mit dem Prüfungsbericht und die vom Bereich zu erstellenden objektbezogenen Korrekturdokumentationen sind nach Auffassung des RPA für die Abgabe der Stellungnahme eine gute Grundlage. Im Übrigen wurde eine detaillierte und umfangreiche Stellungnahme innerhalb der vom Projekt NKF/Doppik mitgeteilten Frist dem RPA vorgelegt. Die diesbezüglich gemachte Bemerkung der Stellungnehmenden ist aus Sicht des RPA nicht schlüssig.

Das RPA wundert sich über die Aussage, dass davon ausgegangen wird, dass der größte Teil der Fehler bereits vor Erstellung der Eröffnungsbilanz korrigiert sei. Einerseits wird dies offensichtlich nur vermutet, andererseits gab es bei den Zwischenbesprechungen bzw. bei der Schlußbesprechung des Prüfungsberichts durch den damaligen Teilprojektleiter des TP 3 sowie der Bereichsleitung des GMHL keine Hinweise auf vorgenommene Korrekturen. Den RPA internen Dokumentationen nach waren bis zum Eröffnungsbilanzstichtag von den insgesamt 417 geprüften Gebäudebewertungen nur 82 Bewertungen geprüft worden. Der überwiegende Teil der Gebäudebewertungen wurde also erst nach dem Eröffnungsbilanzstichtag 01.01.2010 vom RPA geprüft. Der Großteil der festgestellten Fehler kann somit nicht vor Erstellung der Eröffnungsbilanz beseitigt worden sein. Diese Aussage der Stellungnehmenden entspricht daher nicht den tatsächlichen Verhältnissen.

Entsprechend der Tz. 2.2 des eigens für die Doppik aufgestellten BWL-Konzeptes und der Inventurrichtlinie, sollen alle Bewertungen systematisch vorgenommen sowie „prüffähig dokumentiert“ werden. Dies gilt auch für die nachträgliche objektweise Korrektur. Das RPA bittet um Zusendung sämtlicher objektweisen Korrekturdokumentationen über die Fehler, die vor dem Bilanzstichtag 01.01.2010 beseitigt worden sind. Aus der Dokumentation muss hervorgehen, wann welche Fehler beseitigt wurden und wie sich der Sachwert des Objekts verändert hat. Mit Beginn der Prüfung der Eröffnungsbilanz erwartet das RPA die Übergabe sämtlicher Korrekturdokumentationen, die nach dem 01.01.2010 erstellt worden sind.

noch Stellungnahme zur Textziffer 5.1. des Prüfberichtes:

Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sowohl die mit der Gebäudebewertung befassten Mitarbeiterinnen des GMHL als auch die damit befassten Mitarbeiterinnen des beauftragten Büros über die notwendige Fachkunde für eine Gebäudebewertung verfügen. In manchen Punkten teilen die fachlich qualifizierten Mitarbeiterinnen des GMHL nicht die vom RPA vertretenen Auffassungen. Allerdings kann in Anbetracht der Komplexität und Menge nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Abarbeitung dieser Aufgabe auch handwerkliche Fehler vorgekommen sind.

Auffassung des RPA:

Bereits im Rahmen der Prüfung „Vergabe und Abrechnung von externen Leistungen für die Gebäudebewertungen im Rahmen der Doppik“ (Prüfungsbericht vom 20.01.2010) hat das RPA festgestellt, dass die mit der Gebäudebewertung betrauten Mitarbeiter im GMHL für eine sach- und fachgerechte Gebäudebewertung nicht die erforderliche Schulung erhalten haben. Dies hat sich nach Kenntnis des RPA bis heute nicht geändert. Sollte das Projekt NKF/Doppik andere Erkenntnisse haben, bittet das RPA kurzfristig um Vorlage der entsprechenden Schulungszertifikate für die Sachbearbeiter, die die Bewertung erstellt haben und für die Mitarbeiter im GMHL, die gegenwärtig mit dieser Aufgabe betraut sind.

Bei seinen Prüfungen hat sich das RPA nach den gesetzlichen Vorschriften bzw. den hausintern erstellten Konzepten gerichtet. Weiter wurden anerkannte Schriftstücke (z. B. BMF-Schreiben v. 18. Juli 2003), DIN – Normen, Fachliteratur für Gebäudebewertungen, beachtet. Nach den gesetzlichen Vorschriften haben sich auch der Bereich NKF/Doppik sowie das GMHL zu richten. Eine anderweitige Auffassung kann sich demzufolge zu den grundsätzlichen Bestimmungen nicht ergeben.

noch Stellungnahme zur Textziffer 5.1. des Prüfberichtes:

In Abstimmung zwischen dem GMHL und dem Projekt NKF/Doppik wurde unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit und somit auch aus wirtschaftlichen Aspekten folgende Vereinbarung zur Korrektur von Gebäudebewertungen vereinbart: Es werden die vom RPA zu Recht bemängelten Gebäudebewertungen korrigiert, sofern der Restbuchwert des jeweiligen Gebäudes zum Bilanzstichtag 01.01.2010 mehr als 50 T€ betrug. Von insgesamt 601 zu prüfenden Gebäudebewertungen wären nach dieser Regelung 180 Gebäude zu überprüfen und ggf. zu korrigieren. Der Restbuchwert dieser 180 Gebäude entspricht 97% des gesamten Restbuchwertes aller Gebäude.

Nach Einschätzung des Projektes NKF/Doppik und des GMHL werden sich nach Durchführung der Korrekturen keine großen wertmäßigen Veränderungen des Gebäudegesamtwertes in der Eröffnungsbilanz ergeben, da die Fehlerkorrektur Auswirkungen in beide Richtungen haben kann (zu niedrig bzw. zu hoch bewertet).

Auffassung des RPA:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 23.06.2005 die Einführung der Doppelten Buchführung in Konten (Doppik) mit unterschiedlichen Zielen beschlossen. Eines der Ziele lautet, „Informationen über die tatsächliche Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Verwaltung und des Gesamtkonzerns“ zu erlangen. Die Verwaltung hat also alles zu unternehmen, dieses Ziel zu erreichen. Arbeitsschritte, die in eine entgegengerichtete Richtung führen (vom Ziel weg), müssen unbedingt vermieden werden. Die nachträglich eingeführte Wertgrenze von 50 TEUR Restbuchwert, unter der keine Korrekturen an den Objektbewertungen vorgenommen werden sollen, ist weder in der GemHVO-Doppik noch in den stadt eigenen Konzepten (z. B. BWL-Konzept, Investitionsrichtlinie), noch in den vorangegangenen Projekt-, Teilprojektgruppensitzungen berücksichtigt bzw. festgelegt worden. Sie entspricht darüber hinaus nicht den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen der Wertermittlungsverordnung, der Wertermittlungsrichtlinie und dem Bewertungsgesetz. Mit einer derartigen Regelung kann nach Auffassung des RPA allenfalls Bilanzpolitik, nicht aber die Darstellung der tatsächlichen Vermögensverhältnisse in der Eröffnungsbilanz betrieben werden. In der Tat kann sich der Restbuchwert der Objekte durch erforderliche Korrekturen erhöhen bzw. vermindern. Nach Einschätzung des RPA ist jedoch eine Wertminderung des Restbuchwertes zu erwarten, weil aus der vorangegangenen intensiven Prüfung hervorging, dass unter anderem bei rd. 53 % der Objekte bereits vorhandene besonders gravierende Bauschäden, nicht wertmindernd bei der Sachwertermittlung berücksichtigt worden sind. Das RPA geht daher davon aus, dass von den werthaltigen Objekten mit einem Restbuchwert unter 50 TEUR sehr viele Objekte nach der Korrektur mit einem Restbuchwert in Höhe von 1 EUR in der Eröffnungsbilanz geführt werden müssen. Der Restbuchwert der betroffenen Objekte von insgesamt rd. 8.150.000 EUR reduziert sich nach Einschätzung des RPA erheblich. Dieses hat auch Auswirkungen auf die in den Folgejahren aufzustellenden Ergebnisrechnungen, weil sich auf der Aufwandseite die Abschreibungen reduzieren und die Ertragseite entlastet wird. Die nachträglich eingeführte 50 TEUR-Regelung ist kein bewertungstechnisches Problem, sondern eine kaufmännische Sichtweise, die im Rahmen der bevorstehenden Eröffnungsbilanzprüfung aus kaufmännischer Sicht noch intensiver betrachtet und bewertet werden wird.

Stellungnahme zu den aufgeführten Fehlern gemäß Ziffer 5.1.3 - Erläuterungen zu den festgestellten Fehlern:

Stellungnahme zu Lfd. Nr. 1:

Das Unterschreiben der einzelnen Bewertungsblätter ist auf Grund der Menge nicht vorgesehen. Ersatzweise ist in Abstimmung mit dem Projekt NKF/Doppik eine Sammelübersicht für alle erstellten Gebäudebewertungen von der Bereichsleitung des GMHL unterschrieben worden. Dies entspricht im Übrigen auch der Vorgehensweise für andere Bilanzposten mit großen Stückzahlen wie z. B. Grundstücken.

Auffassung des RPA:

Entsprechend der Kontraktbezeichnung, „Erfassung und Bewertung Gebäude vom 07.11.2007 Anlage 4“, sollte zur Unterzeichnung eine Unterschriftenzeile in das Bewertungsblatt aufgenommen

men werden. Dies war auch erfolgt. Die ersten Bewertungsmappen wurden von dem damaligen Bereichsleiter und dem Sachbearbeiter noch unterzeichnet. Mit Einführung des neuen Bewertungsblattes auf Excel-Basis wurde diese Erfordernis, ohne das RPA zu informieren, aufgehoben. Die Unterzeichnung der Objektbewertungen durch den Inventurverantwortlichen (Bereichsleiter) und des Bereichs-Inventurbeauftragten (Sachbearbeiter) ist gemäß der hausinternen Inventurrichtlinie vorgesehen. Sie entspricht auch den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung. Zudem müssen die Zähllisten von dem/der Ansager/in und dem/der Aufschreiber/in unterzeichnet werden. Die nachträglich vereinbarte Sammelübersicht mit nur einer Unterschrift (Bereichsleiter) entspricht nicht den vorgenannten Regelwerken.

Stellungnahme zu Lfd. Nr. 2:

Bei der Bewertung wurde jeweils geprüft, ob das Objekt wirtschaftliches Eigentum der Hansestadt Lübeck ist. Hierbei kann es in der Ersteinschätzung zu Fehlern gekommen sein, da im weiteren Verfahren später bekannt gewordene Tatsachen zu Korrekturen geführt haben bzw. führen werden. So wurden beispielsweise die Fleischhauer Str. 20 mit dem Wertanteil von 53,31 % in die Eröffnungsbilanz eingestellt worden (ursprünglich 100%) und für das Kanzleigebäude der Wert aus dem steuerlichen Anlagenverzeichnis des BgA Märkte übernommen.

Auffassung des RPA:

Die Stellungnehmenden teilen mit, dass es zu Fehlern gekommen sein „kann“. Dies entspricht nicht den Fakten. Es sind definitiv Fehler gemacht worden. Diese sind nicht durch das Projekt NKF/Doppik bzw. durch das GMHL, sondern im Zuge der Prüfung durch das RPA entdeckt und dokumentiert worden. Interne Kontrollen hatte es weder im Projekt NKF/Doppik noch im GMHL gegeben. Dies verdeutlicht, dass das interne Kontrollsystem in dieser Angelegenheit in beiden Bereichen nicht wirksam ausgebildet war. Das RPA empfiehlt, dieses unverzüglich nachzuholen.

Stellungnahme zu Lfd. Nr. 3:

Sofern durch bekanntwerden neuer Tatsachen ein anderes Baujahr eines Objekts ermittelt wird, wurde dieser Fehler entweder zur Eröffnungsbilanz korrigiert bzw. wird eine Korrektur der Bewertung noch vorgenommen, wenn der Restwert des Gebäudes zum Eröffnungsbilanzstichtag (01.01.2010) größer als 50 T€ war.

Auffassung des RPA:

Siehe hierzu Auffassung des RPA zur Stellungnahme der Tz. 5.1. des Prüfberichtes.

Stellungnahme zu Lfd. Nr. 4:

§ 55 Abs. 2 GemHVO-Doppik sieht vor, dass unter anderem das Sachwertverfahren zur Gebäudebewertung herangezogen werden kann, wenn die tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand ermittelt werden können. Da es in den meisten Bundesländern, die bereits die Doppik eingeführt hatten, gängige Praxis war, ein Modernisierungsblatt zur Berechnung eines fiktiven Baujahres zu verwenden, wurde die Anwendung dieses Blattes für die Gebäudebewertung der Hansestadt Lübeck bereits im Rahmen des am 07.11.2007 zwischen dem Projekt NKF/Doppik und dem GMHL geschlossenen Kontraktes festgeschrieben. Nachdem das RPA mit seiner Überprüfung der Gebäudebewertung begonnen hatte, wurden von dort Bedenken gegen die Berechnung des fiktiven Baujahres geäußert. Um diesen Bedenken Rechnung zu tragen, hat sich das Projekt NKF/Doppik dazu entschieden, das errechnete fiktive Baujahr nur noch dann anzuwenden, wenn über die Einnahme von Fördermitteln nachgewiesen werden konnte, dass eine gem. GemHVO-Doppik gesetzlich zu berücksichtigende Wertverbesserung des Vermögensgegenstandes vorgelegen hat.

Obwohl das GMHL alle Gebäudebewertungen fertig gestellt hatte, wurde in Absprache mit dem Projekt NKF/Doppik entschieden, dass eine Änderung der gesamten Gebäudebewertung vorgenommen wird. Diese korrigierten Bewertungen hinsichtlich des fiktiven / tatsächlichen Baujahres sind in die Eröffnungsbilanz eingeflossen.

Auffassung des RPA:

Frühzeitig vor Erstellung der Eröffnungsbilanz hatte das RPA die Handhabung des Formblattes „Ermittlung Modernisierungsgrad“ beanstandet. Nach eigener Aussage hatten die bewertenden Sachbearbeiter in dem Formblatt den optischen Eindruck der Bauteile bewertet und nicht darauf geachtet, ob in der Vergangenheit durch bereits ausgeführte Maßnahmen eine tatsächliche, wesentliche Verbesserung des Vermögensgegenstandes eingetreten war. Nach der GemHVO-Doppik führt nur eine nachweisbare wesentliche Verbesserung (und/oder eine Erweiterung) des Vermögensgegenstandes zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer und damit zu einem fiktiven Baujahr. Instandhaltungsmaßnahmen sind bei der Verlängerung der Restnutzungsdauer nur dann zu berücksichtigen, wenn sie nachweisbar durch öffentliche Drittmittel gefördert wurden.

Aus der vom Projekt NKF/Doppik für die Gebäudebewertungsprüfung zur Verfügung gestellten Datei „2011-04-06 Zusammenstellung Gebäudebewertung ENDFASSUNG ERÖFFNUNGSBI-LANZ.xls“, geht nach aktueller Recherche hervor, dass von mehr als 600 bewerteten Objekten allein 124 Objekte mit in Anspruch genommenen Fördermitteln dargestellt werden. Von diesen 124 Objekten werden 62 Objekte mit „einem“ und 62 Objekte mit „keinem“ fiktiven Baujahr in der Tabelle dargestellt. Insgesamt sind allerdings 73 Objekte mit einem fiktiven Baujahr ausgewiesen worden. Daraus folgt, dass 11 Objekte ohne Fördermittel mit einem fiktiven Baujahr in der Tabelle enthalten sind, bei denen eine wesentliche Verbesserung des Vermögensgegenstandes nicht nachgewiesen worden ist. Die Recherche der Stellungnehmenden ist somit fehlerhaft. Die in der Stellungnahme gemachten Aussagen treffen nicht im vollen Umfang zu.

Stellungnahme zu Lfd. Nr. 5:

Eine Korrektur der Abschreibungsdauer gem. AfA-Tabelle des Landes Schleswig-Holstein ist bereits erfolgt.

Auffassung des RPA:

Eine Überprüfung wird das RPA im Rahmen der bevorstehenden Eröffnungsbilanzprüfung vornehmen.

Die Korrekturdokumentation hierzu ist dem RPA kurzfristig vorzulegen.

Stellungnahme zu Lfd. Nr. 6:

Da die über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserungen nur mit erheblichem Aufwand bzw. gar nicht hätten ermittelt werden können, einigten sich das Projekt NKF/Doppik und das GMHL dahingehend, dass die an die Hansestadt Lübeck gezahlten Fördermittel eine verlässliche Dokumentation darstellen. Das Projekt NKF/Doppik hat die Jahresrechnungen der Jahre 1975 bis 2008 ausgewertet, um die gezahlten öffentlichen Fördermittel objektbezogen zu ermitteln. In diesen Fällen wurde das ermittelte fiktive Baujahr angesetzt - unter Anwendung des §55 Abs. 2 GemHVO-Doppik wurde die Restnutzungsdauer (RND) jedoch auf maximal 50% der zugrunde liegenden Abschreibungsdauer verlängert (Festsetzung einer neuen RND).

Auffassung des RPA:

Mit Schreiben vom 27.01.2009 hatte das RPA frühzeitig darauf hingewiesen, dass, wenn nachweisbar Modernisierungsmaßnahmen an einem Objekt zu einer wesentlichen Verbesserung des Vermögensgegenstandes führten, diese nach der GemHVO-Doppik bei der Bestimmung der Restnutzungsdauer - unabhängig davon, ob diese Maßnahmen durch Drittmittel gefördert wurden - auch berücksichtigt werden müssen. Das RPA geht davon aus, dass die Bereichsleitung des GMHL darauf achtet, dass die vorhandenen Bauakten, entsprechend der einzuhaltenden Vorschrift der AGA II auf der Grundlage eines durchgängig einheitlichen Ordnungssystems, sorgfältig und zuverlässig geführt werden. Aus sorgfältig geführten Bauakten lässt sich ein derartiger Nachweis mit einem zumutbaren und wirtschaftlich vertretbaren Aufwand ermitteln. Dies gilt insbesondere bei Objekten, bei denen die Modernisierungsmaßnahmen nicht allzuweit in der Ver-

gangenheit liegen, wie bei dem Beispiel Objekt Nr. 0052.3 (Alt: 0052.B) Johanneum zu Lübeck – Alte Feuerwache. Im Rahmen der bevorstehenden Eröffnungsbilanzprüfung plant das RPA eine Stichprobenprüfung vorzunehmen.

Siehe hierzu auch die Auffassung des RPA zu Tz. 5.1 bezügl. der 50 TEUR-Regelung und der Lfd. Nr. 4.

Stellungnahme zu Lfd. Nr. 7:

Das GMHL hat grundsätzlich die unter Nr. 6 zitierte Regelung (maximale Verlängerung der RND auf 50% der regulären ND) bei festgestellten wesentlichen Verbesserungen und/oder Erweiterungen angewendet. Um die vom RPA aufgeführten Fehler nachvollziehen zu können, bitten wir darum die Objekt-Nummern der 6 Bewertungsfälle vom RPA benannt zu bekommen (Fehlertabelle des RPA), um so wirtschaftlich wie möglich in eine Prüfung der 6 Fälle einsteigen zu können. Sofern die hier beschriebenen Fälle einen RBW über 50 T€ zum 01.01.2010 aufweisen, erfolgt automatisch eine Überprüfung der Berechnung und führt gegebenenfalls zu einer Korrektur.

Auffassung des RPA:

Dem Projekt NKF/Doppik und dem GMHL liegen die objektweisen Einzelprüfungsberichte vor. Aus diesen lassen sich bei einer systematischen Vorgehensweise der Korrektur die objektweise erzeugten Fehler ablesen. Das RPA ist irritiert über die Tatsache, dass eindeutige Fehler mit einem nur sehr geringen Korrekturaufwand, trotz eigener Aussage, die Fehler seien vor Erstellung der Eröffnungsbilanz weitgehend beseitigt worden, bei Bekanntmachung nicht zeitnah vor der Eröffnungsbilanz beseitigt wurden.

Siehe hierzu auch die Auffassung des RPA zu Tz. 5.1 bezügl. der 50 TEUR-Regelung.

Stellungnahme zu Lfd. Nr. 8:

Sofern eine Korrektur zur Eröffnungsbilanz noch nicht erfolgt war, wird diese nachgeholt, wenn der Restbuchwert des Gebäudes über 50 T€ zum Bilanzstichtag 01.01.2010 lag.

Auffassung des RPA:

Siehe hierzu die Auffassung des RPA zu Tz. 5.1 bezügl. der 50 TEUR-Regelung.

Stellungnahme zu Lfd. Nr. 9:

Sofern eine Korrektur zur Eröffnungsbilanz noch nicht erfolgt war, wird diese nachgeholt, wenn der Restbuchwert des Gebäudes über 50 T€ zum Eröffnungsbilanzstichtag 01.01.2010 lag.

Auffassung RPA:

Siehe hierzu die Auffassung des RPA zu Tz. 5.1 bezügl. der 50 TEUR-Regelung.

Stellungnahme zu Lfd. Nr. 10:

Hier gibt es eine abweichende Meinung zwischen dem RPA und dem GMHL. Das GMHL hat sich aus fachlicher Sicht ganz bewusst für bestimmte Typenblätter entschieden, wenn eine klare Zuordnung nicht möglich war.

Auffassung des RPA:

In der Tat sind nicht für alle Arten von Objekten Datenblätter in dem NHK 2000 Tabellenwerk vorhanden. Für die Bewertung können Kostenkennwerte aus passenden Alternativtabellen der NHK 2000 oder anderer Kostentabellenwerken (z. B. BKI, Mittag) sowie eigene Preissammlungen zur Anwendung kommen. Jedoch muss exakt darauf geachtet werden, dass der gewählte Kosten-

kennwert auch zu dem zu bewertenden Objekt passt, weil ansonsten eine Über- bzw. Unterbewertung erfolgt. Dies ist bei den beanstandeten Objekten nicht beachtet worden.

Stellungnahme zu Lfd. Nr. 11:

Falls nicht bereits schon eine Korrektur erfolgt ist, erfolgt diese, wenn der Restbuchwert des Gebäudes größer 50 T€ ist - bezogen auf den Eröffnungsbilanzstichtag 01.01.2010.

Auffassung des RPA:

In der dem RPA überlassenen Datei „2011-04-06 Zusammenstellung Gebäudebewertung ENDFASSUNG ERÖFFNUNGSBILANZ.xls“, sind die Korrekturen noch nicht erfolgt. Insgesamt sind 174 Bewertungen davon betroffen. Für diese Objekte, bittet das RPA kurzfristig um den Nachweis der Richtigkeit der dort verwendeten Einheitspreise.

Siehe hierzu auch die Auffassung des RPA zu Tz. 5.1 bezügl. der 50 TEUR-Regelung.

Stellungnahme zu Lfd. Nr. 12:

Hier gibt es unterschiedliche fachliche Meinungen/Einschätzungen zwischen dem GMHL und dem RPA.

Auffassung des RPA:

Der Vergleich der örtlich vorgefundenen Bauteile stimmt mit den Angaben in der Tabelle (Ausstattungsstandard) in diversen Fällen objektiv betrachtet nicht überein. Eine unterschiedliche fachliche Meinung/Einschätzung ist für das RPA nicht nachvollziehbar.

Stellungnahme zu Lfd. Nr. 13:

Entweder ist bereits eine Korrektur zur Eröffnungsbilanz erfolgt oder es wird eine Korrektur erfolgen, wenn der Restbuchwert des Gebäudes größer 50 T€ ist - bezogen auf den Eröffnungsbilanzstichtag 01.01.2010.

Auffassung des RPA:

Siehe hierzu die Auffassung des RPA zu Tz. 5.1 bezügl. der 50 TEUR-Regelung.

Stellungnahme zu Lfd. Nr. 14:

Entweder ist bereits eine Korrektur zur Eröffnungsbilanz erfolgt oder es wird eine Korrektur erfolgen, wenn der Restbuchwert des Gebäudes größer 50 T€ ist - bezogen auf den Eröffnungsbilanzstichtag 01.01.2010.

Auffassung des RPA:

Siehe hierzu die Auffassung des RPA zu Tz. 5.1 bezügl. der 50 TEUR-Regelung.

Stellungnahme zu Lfd. Nr. 15:

Eine Überprüfung der Berechnungstabelle durch das Projekt NKF/Doppik mit Beispielberechnungen hat keine fehlerhaften Berechnungen ergeben. Im übrigen siehe zu laufender Nr. 7. Sofern die Gebäudewerte zum Eröffnungsbilanzstichtag 01.01.2010 über 50 T€ lagen, werden diese überprüft und ggfls. korrigiert.

Auffassung des RPA:

Siehe hierzu die Auffassung des RPA zu Tz. 5.1 bezügl. der 50 TEUR-Regelung.

Stellungnahme zu Lfd. Nr. 16:

Das RPA liegt richtig, dass bei Ungewissheit über den Fertigstellungszeitpunkt eines Gebäudes lt. HGB nach dem Grundsatz der vorsichtigen Vermögensbewertung verfahren werden soll. Aus diesem Grund hat das Projekt NKF/Doppik (zentrale Inventurleitung) auch in einvernehmlicher Abstimmung mit dem damaligen Leiter der Anlagenbuchhaltung entschieden, bei fehlenden Angaben zum genauen Anschaffungs- oder Herstellungsdatums jeweils den 01.07 des jeweiligen geschätzten / fiktiven Anschaffungs- oder Herstellungsjahres zu Grunde zu legen. Dieses Verfahren ist gängige Praxis und wurde für die Bewertung des Anlagevermögen in der Eröffnungsbilanz auch bei allen anderen gleichgelagerten Fällen angewendet.

Dem Vorsichtsprinzip hat das GMHL im Rahmen der Gebäudebewertung dadurch genüge getan, dass bei einer nicht nachweisbaren Erweiterung oder wesentlichen Verbesserung (kein Nachweis über öffentlich-rechtlichen Fördermittel) stets das tatsächliche Baujahr der Gebäude verwendet wurde.

Auffassung des RPA:

Das RPA bleibt bei seiner im Prüfungsbericht gemachten Aussage.

Stellungnahme zu Lfd. Nr. 17:

Die Korrektur dieses Fehlers ist mit der Nutzung der aus dem Fachverfahren FM-Tools erstellten Excel-Tabelle als Bewertungsprogramm und -grundlage bereits vor Erstellung der Eröffnungsbilanz behoben worden.

Auffassung des RPA:

In der dem RPA überlassenen Datei „2011-04-06 Zusammenstellung Gebäudebewertung ENDFASSUNG ERÖFFNUNGSBILANZ,xls“, ist die Korrektur bereits erfolgt. Dieser Fehler ergab sich aus der dem RPA überlassenen Vorläufertabelle.

Stellungnahme zu Lfd. Nr. 18:

Dem RPA ist bekannt dass das GMHL überprüfen wird, ob wesentliche besondere Bauteile, die ab dem Jahr 2000 hergestellt worden sind, erfasst werden müssen und deren Erfassung und Bewertung nachholen. Aus Kapazitätsgründen ist dies bislang noch nicht erfolgt

Auffassung des RPA:

Das RPA bleibt bei seiner im Prüfungsbericht gemachten Aussage.

Stellungnahme zu Lfd. Nr. 19:

Hier besteht eine unterschiedliche Auffassung zwischen RPA und Projekt/GMHL. Gemäß § 43, Abs. 6 GemHVO-Doppik sind außerplanmäßige Abschreibungen bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung vorzunehmen. Die im BWL-Fachkonzept festgelegten Bewertungsgrundsätzen für Gebäude enthalten hierzu folgenden Passus: „Liegen hingegen besonders gravierende Schäden am Gebäude vor oder ist die Instandhaltung stark vernachlässigt worden, so kann dies im Rahmen der Erstbewertung eine verkürzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer begründen. Solch eine Verkürzung der Restnutzungsdauer kann unter Umständen auch zusätzlich einen Ansatz an Instandhaltungskosten erfordern, um die somit angehaltene wirtschaftliche Restnutzungsdauer erreichen zu können.“

Der LRH erläutert den Grad von besonders gravierenden Schäden konkreter: " In Anlehnung an die steuerliche Rechtsprechung muss von einer dauernden Wertminderung ausgegangen werden, wenn der Bauschaden nicht in einem Zeitraum von 5 Jahren behoben wird oder dieser mehr als 50 % des Restbuchwertes ausmacht. „Von einer voraussichtlich dauernden Wertminderung kann ausgegangen werden, wenn der Wert des jeweiligen Wirtschaftsguts zum Bilanzstichtag mindestens für die halbe Restnutzungsdauer unter dem planmäßigen Restbuchwert Bauschäden sind in der Regel seit längerer Zeit bekannt. Um von einer außerplanmäßigen Abschreibung absehen zu können, müsste die Schadensbeseiti-

gung in die mittelfristige Finanzplanung aufgenommen worden sein. Nur die Aufnahme in die von der Selbstverwaltung beschlossene mittelfristige Finanzplanung lässt erkennen, dass die Kommune ernsthaft beabsichtigt, die überfälligen Erhaltungsaufwendungen zu tätigen. In diesem Fall ist deshalb im Anhang über die festgestellten wesentlichen Bauschäden zu berichten. Ansonsten würden diese besonderen Umstände dazu führen, dass der Jahresabschluss ggf. kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gemeinde vermittelt (§ 51 Abs. 2 Nr. 1 GemHVO-Doppik). In den Fällen, in denen nach o. g. Kriterien eine voraussichtlich dauernde Wertminderung gegeben ist, sind die Bilanzwerte anzupassen. In Zweifelsfällen sollte dem Grundsatz der kaufmännischen Vorsicht gefolgt werden. Kein Zweifel liegt vor, wenn die Nutzung von Gebäudeteilen bereits bauaufsichtlich wegen Einsturzgefahr untersagt wurde.

In der erfolgten Ausschreibung zur Durchführung der Gebäudebewertung durch dritte Sachverständige wurde festgelegt, dass „... nur die Schäden und Mängel erfasst werden, bei denen die Wiederherstellungskosten im Einzelfall den Betrag von 2.500 Euro voraussichtlich überschreiten.“ Dieses ist erfolgt und in den Bewertungsakten protokolliert worden, Ein Großteil der vom RPA aufgeführten Schäden für unterlassene Instandhaltung sind nicht so gravierend, als dass die Funktion des Gebäudes erheblich beeinträchtigt ist (z.B. Anstrichschäden an Innentüren, Fenstern oder Fußleisten).

Ebenso ist bei der Betrachtung des RPA als problematisch anzusehen, dass zwischen der Aufnahme der Schäden durch den externen Sachverständigen und der Überprüfung durch das RPA bis zu zwei Jahre verstrichen waren. Es mag möglich sein, dass sich einige Mängel in dieser Zeit verschlimmert haben oder erstmalig aufgetreten sind und eventuell oberhalb der definierten Wertgrenze liegen. Entscheidend ist jedoch der Zustand bezogen auf den Eröffnungsbilanzstichtag.

Auffassung des RPA:

Mit der Kontraktvereinbarung vom 07.11.2007 wurde zwischen dem Projekt NKF/Doppik und dem GMHL festgelegt, dass alle Bauschäden mit Beseitigungskosten über 2.500 EUR erfasst und wertmindernd, in der Methodik der Sachwertermittlung, zu berücksichtigten sind. Bei seiner Stichprobenprüfung hat das RPA, in den objektweisen Einzelprüfungsberichten nur die besonders gravierenden Bauschäden aufgeführt, die den vereinbarten Wert (Dieser Wert in Höhe von 2.500 EUR wurde übrigens durch das GMHL vorgeschlagen), erheblich überschritten haben. Als „besonders gravierende Schäden“ sind auch Schäden zu bezeichnen, durch die Folgeschäden an anderen Bauteilen entstehen können, wenn z. B. Schäden wie Betonabplatzungen an Sichtbetonteilen, Schäden des Mauerwerks, verrottete Fensterhölzer, schadhafte Abdichtungen der Kelleraußenwände, undichte Dachabdichtungen/-deckungen, Putzabplatzungen, Fußbodenschäden erkennbar werden. Anstrichschäden sind immer dann als besonders gravierend zu bezeichnen, wenn sie ihre Schutzfunktion verloren haben, weil dann die zu schützenden Bauteile/Materialien wie z. B. Holz bis zur Verrottung geschädigt werden. Dies ist in einem sehr großen Umfang bei den Schul- und teilweise auch bei den Bürogebäuden festzustellen. Die Summe der besonders gravierenden Schäden liegt aus Sicht des RPA im Rahmen des in dem Prüfungsbericht dargestellten Wertes. Die Einschätzung des RPA wird zudem eindrucksvoll durch die Aussage des GMHL in dem Bericht vom 25.05.2011 „Unterhaltungsbedarf zur Sicherung der Gebäudesubstanz der HL“ bestätigt. Dort heißt es:

Über die letzten Jahrzehnte wird kontinuierlich gegenüber dem von den KGSt empfohlenen Wert in Höhe von 1,2 % des Wiederbeschaffungswertes der Gebäude als bundeseinheitlicher Maßstab von der Hansestadt Lübeck tatsächlich weit unter dem Niveau Bauunterhaltungsmittel im Schwankungsbereich von 40 – 50 % hiervon zur Verfügung gestellt. Die gegenwärtige Veranschlagung der angemeldeten Haushaltsmittel der Bauunterhaltung 2011 liegt bei 47 % des Soll KGSt-Wertes. Hiermit türmt sich über die letzten Jahrzehnte ein erheblicher Bauunterhaltungsstau auf einhergehend [...]. Diesem Bauunterhaltungsstau in mehrfacher 10 Mio. EUR Höhe kann ohnehin nur durch Sondermaßnahmen der EEM-Modernisierungsmaßnahmen begegnet werden.

Weiter heißt es zwei Absätze danach:

Aus den stetig weit unterdimensionierten Bauunterhaltungsmitteln wird ausschließlich die Gewährleistung zur Verkehrssicherheit sichergestellt. Es werden nur wenige substanzhaltende Maßnahmen getä-

tigt. Es liegt ein beharrlicher Substanz- und Werteverlust vor. Die Ausgaben zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit steigen so kontinuierlich, ohne zu einer nachhaltigen Verbesserung der Gebäudesubstanz zu führen bzw. den Werteverfall zu stoppen oder wenigstens zu verringern.

Das GMHL führt selbst aus, dass ein stetig wachsender beharrlicher Substanz- und Werteverlust und ein Bauunterhaltungsstau in mehrfacher 10 Mio. EUR Höhe bis heute entstanden sind. Das tatsächliche Ausmaß der Bauschäden scheint demnach noch dramatischer zu sein als das RPA bei seinen Stichproben feststellen konnte. Das GMHL stellt in seinem Bericht dar, dass seit Jahren zu wenig Finanzmittel bereit gestellt worden sind. Mit den bereitgestellten Mitteln kann lediglich die Verkehrssicherheit der Objekte, also das wirklich Notwendigste, gewährleistet werden. Danach scheint eine mittelfristige Finanzplanung zur Abarbeitung der bereits eingetretenen und noch entstehenden Bauschäden nicht möglich zu sein. Über das Ausmaß der Bauschäden wurde in dem Anhang zur Eröffnungsbilanz nichts gesagt. Dort heißt es nur: „Mängel und Bauschäden sind kostenmäßig erfasst und berücksichtigt worden“. Diese Aussage entspricht nicht den tatsächlichen Verhältnissen. Das RPA hatte festgestellt, dass bei 220 Objekten von den 417 geprüften Objekten die vorhandenen besonders gravierenden Bauschäden nicht dokumentiert und wertmindernd berücksichtigt worden sind.

Das RPA bleibt bei seiner im Prüfungsbericht gemachten Aussage.

Stellungnahme zu Lfd. Nr. 20:

Das GMHL hat die Liste aller aufgenommenen Schäden kurz vor Übernahme in die endgültige Eröffnungsbilanz (Eröffnungsbilanzstichtag) intern auf Behebung prüfen lassen und diese dann entsprechend korrigiert. Evtl. liegt hier eine Überschneidung durch die Ortsbegehung des RPA und der Korrektur für die Bilanz vor.

Auffassung des RPA:

Die Korrekturdokumentation ist zu diesem Thema kurzfristig vorzulegen.

Stellungnahme zu Lfd. Nr. 22:

(siehe hierzu Lfd. Nr. 4)

In allen Fällen, in dem die wesentliche Verbesserung des Vermögensgegenstandes nicht zweifelsfrei nachgewiesen werden konnten, wurde das fiktive Baujahr durch das tatsächliche ersetzt. In diesen Fällen ist das Modernisierungsblatt nur noch nachrichtlich in der Akte enthalten.

Auffassung des RPA:

Siehe hierzu die Auffassung des RPA zu Lfd. Nr. 4.

Stellungnahme zu Lfd. Nr. 23:

Die Art und Weise der Dokumentation ist für einen sachverständigen Dritten als ausreichend anzusehen. In der Ausschreibung ist die Dokumentation der Bauschäden als Gutachten mit Text und Fotos gefordert. Ebenso hat die Ermittlung der Wiederherstellungskosten in übersichtlicher Form in o.g. Dokumentation zu erfolgen. Die Ausschreibung machte eine Kostenschätzung nach DIN 276 nicht erforderlich.

Auffassung des RPA:

Die Angabe nur von Berechnungsergebnissen wie z. B. 20.000 EUR ist nicht prüfbar. Prüfbar ist die Angabe mit den prüffähigen Vordersätzen Einheitspreis und Menge wie z. B. 40 Euro/m² x 500 m² = 20.000 EUR. Zudem fehlen Kostenansätze für die Baunebenkosten. Hierzu wurde in der Stellungnahme keine Aussage gemacht. Zur Information: Die im Bauwesen tätigen Architekten und Ingenieure haben bei der Ausführung der beauftragten Leistungen die eingeführten DIN-Normen zu beachten und anzuwenden. Die DIN 276 ist eine eingeführte DIN-Norm. Die Pflicht zur Anwen-

derung muss nicht explizit in Ausschreibungstexten erwähnt werden, weil es sich um gängiges Handwerkszeug dieser Berufsgruppen handelt. Kostenschätzungen, -berechnungen, -anschläge oder -feststellungen sind entsprechend der Kostenstruktur dieser Norm aufzustellen.

Das RPA bleibt bei seiner im Prüfungsbericht gemachten Aussage.

Stellungnahme zu Lfd. Nr. 24:

In § 55 Abs. 2 GemHVO-Doppik ist nicht vorgegeben, wie die verbleibende betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer im Falle der Verwendung fiktiver Baujahre zu berechnen ist. Das zur Anwendung kommende Verfahren beruht auf einem im kommunalen Bereich verbreiteten Formblatt (siehe hierzu lfd. Nr.4)

Dem vom RPA angeführten § 43 Abs. 5 GemHVO-Doppik wurde in sofern Rechnung getragen, als dass das Ergebnis der Querschnittsprüfung „Eröffnungsbilanzen kommunaler Körperschaften“ des Landesrechnungshofes eine Definition zu Gebäudeteilen vorsieht, die dann zu Einzelbewertungen geführt hat.

Definition:

„Mehrere Baulichkeiten sind selbständige Wirtschaftsgüter, auch wenn sie auf demselben Grundstück errichtet wurden und in einem einheitlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhang stehen, z.B. Anbauten bei Gebäuden, es sei denn, sie sind baulich derart miteinander verbunden dass die Teile des Bauwerks nicht ohne erhebliche Bauaufwendungen voneinander getrennt werden können.

... Eine bauliche Verschachtelung wird regelmäßig nicht angenommen, wenn der Anbau über

- eigene Fundamente (keines der beiden Gebäude würde bei einer Entfernung des anderen in seiner Standfestigkeit beeinträchtigt),*
- eigene tragende Mauern (wobei eine Neubauwand im Ausmaß des anschließenden Altbaus ausgespart ist) und*
- einen eigenen Eingang (selbst wenn dieser im Rahmen der vorgesehenen Nutzung nur als Notausgang behandelt wird)*

verfügt.

Fehlt es an einer ausreichenden baulichen Verschachtelung, so bildet der Anbau ein selbständiges Wirtschaftsgut.“

Nach dem Bekanntwerden der Prüfungsmitteilung wurden sämtliche Gebäude daraufhin noch einmal überprüft. Die Prüfungsbemerkung des RPA ist somit nicht richtig, da in diesen Fällen eine eigenständige Bewertung des eigenständigen Wirtschaftsgutes zu Recht vorgenommen wurde.

Auffassung des RPA:

Der Gesetzgeber weist ausdrücklich in § 43 Abs. 5 GemHVO-Doppik darauf hin, dass bei einer „Erweiterung“ oder eine über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden „wesentlichen Verbesserung“ eines Vermögensgegenstandes die Restnutzungsdauer neu zu bestimmen ist. Aus dieser Vorschrift ist nach Auffassung des RPA nicht ableitbar, dass der Ursprungsbau und die Anbauten getrennt zu bewerten sind. Was unter einer Erweiterung bzw. wesentlichen Verbesserung zu verstehen ist, wird in dem BMF-Schreiben vom 18. Juli 2003 Tz. 2 und in der hauseigenen Investitionsrichtlinie (Tz. 6.4) beschrieben. Die Prüfung hatte ergeben, dass bei der Bestimmung der Restnutzungsdauer Gebäudeerweiterungen bislang nicht berücksichtigt worden sind.

Ein fiktives Baujahr wird durch die Verlängerung der Restnutzungsdauer ermittelt. Das zitierte Formular ist bei Feststellung einer wesentlichen Verbesserung des Vermögensgegenstandes anzuwenden. Bei einer Erweiterung ohne eine wesentliche Verbesserung des vorhandenen Objekts muss für die Bestimmung eines fiktiven Baujahres eine andere Berechnungsmethode gewählt werden. Darauf hat das RPA frühzeitig vor Erstellung der Eröffnungsbilanz, mit einer anerkannten Berechnungsmethode aus der Immobilienwirtschaft, mehrfach hingewiesen. Bei den Bewertungen ist dies allerdings unberücksichtigt geblieben.

Die zitierte Auffassung des LRH, wonach nur bei einer ausreichenden Verschachtelung der Bauabschnitte (Ursprungsbau-Anbau) eine wirtschaftliche Einheit vorliegen soll, wird vom RPA nicht geteilt. Nach Auffassung des RPA ist dies eine rein technische Sichtweise, die in der Regel in der Betriebswirtschaft nicht relevant ist, wie vergleichsweise bei der Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden. Sie lässt die funktionale und wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Bauab-

schnitte, im Gegensatz zum § 2 Bewertungsgesetz und der Wertermittlungsrichtlinie Tz. 3.5.6.2 Restnutzungsdauer (Nr. 1.0.2.2 der Anlage 2), unberücksichtigt. Das RPA wird im Rahmen der bevorstehenden Eröffnungsbilanzprüfung das Problem erneut aufgreifen und ggf. mit dem LRH abstimmen.

Das RPA bleibt zunächst bei seiner im Prüfungsbericht gemachten Aussage.

Stellungnahme zu Lfd. Nr. 25:

Bei den NHK 2000 handelt es sich um einen Querschnitt auf Grundlage vieler abgerechneter Objekte der jeweiligen Nutzungsart. Dies berücksichtigt somit auch die sich wiederholenden Eigenschaften verschiedener Gebäude oder Gebäudeteile der unterschiedlichen Nutzungsarten. Nach fachlicher Einschätzung des GMHL ist die angewendete Verfahrensweise in Ordnung.

Auffassung des RPA:

Das RPA bleibt bei seiner im Prüfungsbericht dargelegten Auffassung.

Stellungnahme zu Lfd. Nr. 28:

Die beschaffte Software war notwendig, um die Bewertung durchführen zu können. Es wurde vom RPA festgestellt, dass der BPI (Baupreisindex) zwar auf dem Bewertungsblatt immer richtig benannt wurde, jedoch die Berechnung nicht stimmte. Darauf hin hat das GMHL das benutzte Programm auf diesen Fehler untersucht und festgestellt, dass hier nur ein BPI bis zum Jahr 2006 hinterlegt ist. Um sämtlichen Anforderungen an den Ausdruck der Daten gerecht werden zu können, hätte die Software erneut kostenpflichtig erweitert werden müssen.

Die Verknüpfung der Daten des Programms mit einer Excelliste hat es von Anfang an gegeben, da eine Gesamtübersicht für die Hansestadt Lübeck auf jeden Fall erforderlich war. Seitens des Projektes NKF/Doppik wurde die Excelliste in Bezug auf den BPI modifiziert und bei dieser Gelegenheit auch das Bewertungsblatt in seiner Darstellung verbessert. So sind z.B. GND (Gesamtnutzungsdauer) und RND (Restnutzungsdauer) in dem neuen Blatt in buchhalterisch üblicher Form dargestellt. Des Weiteren wäre ohne eine Umstellung die genaue Darstellung mit Abschreibungsbeginn 01.07. ansonsten nicht möglich gewesen. Auf Grund der inhaltlichen und technischen (MACH) Verknüpfung der erhaltenen Zuwendungen mit dem geförderten Gebäude sind die Zuwendungen wegen der Übersichtlichkeit auf dem Bewertungsblatt mit ausgegeben worden.

Durch die oben beschriebene Lösung konnten zusätzliche Kosten für den Haushalt der Hansestadt Lübeck gespart werden.

Auffassung des RPA:

Der in der Stellungnahme benannte Rechenfehler (2. Satz), wurde bei dem vom Projekt NKF/Doppik nachträglich entwickelten und vorgegebenen Excel-Bewertungsblatt festgestellt und nicht im Berechnungsablauf der gekauften Software. Die beschaffte Software wies keine Rechenfehler auf. Die Berechnungsergebnisse waren mit dieser Software richtig. Das RPA hatte sich im Beisein des ehemaligen TP3-Projektleiters, der Leiterin des kaufmännischen Gebäudemanagement und eines weiteren Sachbearbeiters des GMHL davon überzeugt, dass BPI's bis 2006 in der beschafften Software als Datenbank hinterlegt sind. Es besteht allerdings jederzeit die Möglichkeit, jeden beliebigen BPI (auch den von 2009) in die Berechnungsmaske nachträglich einzugeben und die Bewertung damit durchzuführen. Ein kostenpflichtiges Update hätte also aus diesem Grund nicht beschafft werden müssen. Das RPA wundert sich, dass diese bereits widerlegte Behauptung von den Stellungnehmenden erneut vorgetragen wird.

Wenn die Anlagenbuchhaltung nach Fertigstellung aller Objektbewertungen die erzeugten Bewertungsdaten in einer anderen Form dargestellt haben möchte, ist es kein Problem der beschafften Software, sondern offensichtlich ein Problem der mangelnden Kommunikation zwischen dem verantwortlichen Projekt NKF/Doppik und dem GMHL. Denn die kaufmännischen Anforderungen der Anlagenbuchhaltung sind nicht erst seit Einführung der Doppik in der HL bekannt. Wenn die

beschaffte Software die durch die Anlagenbuchhaltung geforderte Darstellung der Daten nicht leistet, hätte diese nicht beschafft werden dürfen.

Das RPA bleibt bei seiner im Prüfungsbericht dargelegten Auffassung.

Stellungnahme zu Lfd. Nr. 29:

Hinsichtlich der Einheitspreise ist die Aussage des RPA nicht ganz zutreffend. Der Einheitspreis richtet sich nach der Hauptnutzung des Objektes. Es wird nicht unterschieden, ob Teile des Objektes evtl. einer anderen Nutzung unterliegen und dort somit ein anderer Einheitspreis angewendet werden müsste.

Die anderen notwendigen Korrekturen werden durchgeführt in den Fällen, in denen der Restbuchwert der Gebäude zum Eröffnungsbilanzstichtag den Betrag von 50 T€ übersteigen.

Auffassung des RPA:

Dass sich der Einheitspreis angeblich bei einer gemischten Nutzung auf die Hauptnutzung des Objektes bezieht, ist dem RPA unbekannt. Um diesen Sachverhalt nachvollziehen zu können, bittet das RPA um Mitteilung der entsprechenden Quelle.

Siehe hierzu auch die Auffassung des RPA zu Tz. 5.1 bezügl. der 50 TEUR-Regelung.

Stellungnahme zu Lfd. Nr. 30:

Sollten im laufenden Verfahren bisher nicht bewertete Liegenschaften (Gebäude) bekannt werden, so werden diese umgehend dem Anlagevermögen zugeführt (siehe lfd. Nr. 26). Die aufgeführten Beispiele des RPA sind allerdings nicht nachvollziehbar, da es sich um sehr alte Angaben handelt, da sie noch die Verwendung von Buchstaben bei den Objektbezeichnungen beinhalten, welche in der MACH-Software nicht umzusetzen sind.

Somit wurde die Objekt Nr. 0148.F Behrend-Schröder-Schule, ASS.-Fahrradstand umbenannt in Objekt Nr. 0151.1 bei gleicher Betitelung.

Nach Prüfung konnte festgestellt werden, dass alle im Bericht aufgeführten Beispiele in die Eröffnungsbilanz übertragen worden sind. Die aufgeführten Fehler wurden demnach bereits vor dem Import nach MACH abgestellt. Es erschließt sich nicht, warum sie im Prüfungsbericht noch erwähnt werden.

Auffassung des RPA:

Die Überprüfung der Korrektur wird im Rahmen der anstehenden Eröffnungsbilanzprüfung vorgenommen.

Stellungnahme zu Lfd. Nr. 33:

Es wird angezweifelt, dass die Menge der aufgeführten Fehler real noch existiert, da die meisten Korrekturen vor der Übernahme in das MACH-Finanzsystem stattgefunden haben. Außerdem bestehen in manchen Punkten zwischen den fachkundigen Mitarbeiterinnen des GMHL und dem RPA unterschiedliche Auffassungen, so dass hier keine Korrektur aus Sicht des Projektes NKF/Doppik und des GMHL erforderlich ist. Die noch notwendigen Korrekturen erfolgen nach dem Wesentlichkeitsprinzip, wenn der Restbuchwert des Gebäudes zum Eröffnungsbilanzstichtag 01.01.2010 50 T€ übersteigt.

Auffassung des RPA:

Siehe hierzu auch die Auffassung des RPA zu Tz. 5.1 bezügl. der angeblich beseitigten Mängel und der 50 TEUR-Regelung.

Stellungnahme zur Textziffer 5.2:

Das Projekt NKF/Doppik hat die vom Bereich GMHL zugelieferten Gebäudewerte mittels eines Massendaten-Imports in die MACH-Finanzsoftware übernommen.

Alle bis dahin durch das GMHL durchgeführten Korrekturen, sind in die übermittelte Gesamtliste eingearbeitet worden. Da eine Korrektur aller Gebäudebewertungen bis zum Fertigstellungstermin der Eröffnungsbilanz nicht möglich war, zumal auch noch nicht alle Prüfungen der Gebäudebewertungen durch das RPA vorlagen, werden die noch durchzuführenden Korrekturen durch das GMHL sukzessive abgearbeitet und im Rahmen der Korrekturen zur Eröffnungsbilanz innerhalb der gesetzlichen 4-Jahresfrist vorgenommen.

Auffassung des RPA:

Das Ziel des RPA ist und war nicht, alle Bewertungen vor Erstellung der Eröffnungsbilanz zu prüfen. Bei dem Umfang war ohnehin nur die Prüfung einer Stichprobe geplant und möglich. Diese hat im Nachhinein deutlich gemacht, dass die Fehlerhäufigkeit eine Überprüfung aller Bewertungen durch das Projekt NKF/Doppik und dem GMHL erforderlich macht. Des Weiteren wird das RPA im Rahmen der Eröffnungsbilanzprüfung weitere Stichprobenprüfungen durchführen.

Siehe hierzu auch die Auffassung des RPA zu Tz. 5.1

VZM Tiefgarage

Der Einheitspreis richtet sich nach der Hauptnutzung des Objektes. Es wird nicht unterschieden, ob Teile des Objektes evtl. einer anderen Nutzung unterliegen und dort somit ein anderer Einheitspreis angewendet werden müsste. Die Berechnung des VZM ist somit korrekt.

Auffassung des RPA:

Dass sich der Einheitspreis angeblich bei einer gemischten Nutzung auf die Hauptnutzung des Objektes bezieht, ist dem RPA unbekannt. Um diesen Sachverhalt nachvollziehen zu können, bittet das RPA um Mitteilung der entsprechenden Quelle.

Das RPA bleibt bei seiner im Prüfungsbericht dargelegten Auffassung.

Schule Schönböcken, ehem. Dienstwohnung

Aufgrund von derzeit fehlenden Personalkapazitäten kann hierzu keine Aussage erfolgen.

Es scheint jedoch so, als wenn der Gebäudeteil nur falsch bezeichnet ist. Es wird hierzu noch eine genaue Kontrolle und ggf. entsprechende Korrektur der Bilanz erfolgen.

Auffassung des RPA:

Der stellvertretende Bereichsleiter des GMHL hatte bereits bei der Schlußbesprechung darauf hingewiesen, dass die ehemalige Hausmeisterwohnung zu einer Mensa umgebaut wurde. Eine Hausmeisterwohnung sei somit nicht mehr vorhanden. Auf dem Grundstück seien auch keine weiteren Gebäude vorhanden, die darauf schließen lassen, dass hier eine Falschbezeichnung vorliegt.

Stellungnahme zu Ziffer 5.3.2 Auswirkungen auf die Eröffnungsbilanz und zu Ziffer 5.3.3 Auswirkungen auf die Ergebnisrechnung:

Das Rechnungsprüfungsamt unterstellt, dass aufgrund der von ihm festgestellten Fehlerhäufigkeit eine Überbewertung zu der Bilanzposition 1.2.2 „Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte“ um schätzungsweise 10 - 15 % vorliegt.

Diese Einschätzung teilen das Projekt NKF/Doppik und das GMHL nicht. Zum Einen wurden bereits eine Vielzahl der angeführten Fehler korrigiert und korrigierte Werte in die Eröffnungsbilanz übernommen. Zum Anderen wurden bei Gebäuden, die nach dem Sachwertverfahren bewertet wurden und für die ein Nachweis für eine Wertverbesserung / Erweiterung nicht vorhanden war, das tatsächliche Baujahr zu Grunde gelegt. Dies hat zur Folge, dass diese Gebäude nach dem Vorsichtsprinzip eher zu niedrig bewertet worden sind. Insofern duften sich die Fälle einer zu hohen Bewertung mit den Fällen einer zu nied-

rigen Bewertung bzw. der noch fehlenden Gebäudebewertungen wertmäßig ausgleichen und somit keine bedeutende Abweichung zum ausgewiesenen Werte des Gebäudebestands zur Folge haben.

Da der Gesetzgeber des Landes Schleswig-Holsteins auch basierend auf den Erfahrungen anderer Bundesländer im Rahmen der Umstellung auf die Doppik mit Korrekturen der Werte in der Eröffnungsbilanz gerechnet hat, können gemäß §56 Abs 1 GemHVO-Doppik innerhalb einer 4 Jahresfrist (in der HL mit Beschluss über den Jahrsabschluss des Hhj. 2013) Korrekturen der in der Eröffnungsbilanz bewerteten Aktiva und Pasiva vorgenommen werden. Von dieser Möglichkeit wird die Hansestadt Lübeck Gebrauch machen und alle erforderlichen Korrekturen möglichst zeitnah innerhalb dieser 4-Jahresfrist vornehmen.

Mit den durchzuführenden Korrekturen der Gebäudebewertungen werden ebenso die in der Finanzsoftware hinterlegten Abschreibungsparameter und -berechnungen korrigiert, so dass in der Ergebnisrechnung und den Teilergebnisrechnungen (vergeb. GuV) die korrigierten Abschreibungen ausgewiesen werden.

Auffassung des RPA:

Das RPA begrüßt die Absicht des Projekts NKF/Doppik und des GMHL, dass die Möglichkeit ergriffen werden soll, die Korrekturen innerhalb der 4-Jahresfrist durchzuführen. Diesen Prozess beabsichtigt das RPA stichprobenweise prüfend, u. a. durch Anforderung der zu erstellenden Korrekturdokumentationen, zu begleiten.

Siehe hierzu auch die Auffassungen des RPA zu Tz. 5.1, zu Lfd. Nr. 4, zu Lfd. Nr. 7, zu Lfd. Nr. 19

Das RPA stellt fest, dass die Aussagen der Stellungnehmenden in dieser Stellungnahme sehr oft auf Vermutungen und Annahmen basieren. Zudem wurde an diversen Stellen betont, dass gegenüber den RPA-Aussagen eine abweichende Meinung/Einschätzung besteht. Wir bitten die Stellungnehmenden zukünftig, im Sinne einer zielführenden und wirtschaftlichen Vorgehensweise, die Aussagen durch Fakten zu belegen, deren Quellen mitzuteilen und anderweitige Meinungen/Einschätzungen darzustellen und mit nachweisbaren Fakten zu begründen.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Lutz Baltz

1.140 Rechnungsprüfungsamt
Az.: 14.5.651.07.15.34
ba/bu

Datum: 09.05.2012
Auskunft: Lutz Baltz
Zimmer: 117
Telefon: 71 10
Service-Tel.: 71 33
Telefax: 71 90
eMail: lutz.baltz@luebeck.de

Vfg.

1. 1.201.2 – Projekt NKF/Doppik
Herr Uhlig und
Herr Albrecht
2. 5.651 – Gebäudemanagement
Herr Bunk

ab 16.5.12

Prüfungsbericht „Auswertung der Prüfung von Gebäudebewertungen im Rahmen der Doppik-Einführung“

hier: Besprechung vom 24. April 2012 im Dimpkerschen Zimmer bezüglich der Bewertungsfehler

Sehr geehrter Herr Uhlig,
sehr geehrter Herr Albrecht,
sehr geehrter Herr Bunk,

aus der o. g. Besprechung wurde erneut deutlich, dass es sowohl das Projekt NKF/Doppik als auch das GMHL unterlassen haben, die seit Anfang 2009 bis Mitte 2011 sukzessiv übergebenen Einzelprüfungsberichte zu den Gebäudebewertungen zeitnah auszuwerten. Eine übersichtliche Dokumentation über die objektweise gemachten Fehler ist in Ihren Bereichen nicht erstellt worden. Für eine wirtschaftliche Abarbeitung der gemachten Fehler wäre dieses allerdings zwingend von Beginn an durch das Projekt NKF/Doppik bzw. das GMHL erforderlich gewesen.

Bezüglich der Übersichtlichkeit hat die fehlende Dokumentation nun offensichtlich zu Problemen in Ihren Bereichen geführt. Nachdem das Projekt NKF/Doppik und das GMHL ihre grundsätzliche Bereitschaft zur Korrektur der Fehler erklärt hatten, ist das RPA nunmehr bereit, Ihren Bereichen zusätzlich zu den Einzelprüfungsberichten die besagte objektbezogene Gesamtfehlerliste der internen Dokumentation zuzusenden.

In Ihrer Stellungnahme vom 15. Dezember 2011 zum Bericht „Auswertungen der Prüfung von Gebäudebewertungen im Rahmen der Doppik“ hatten Sie bekanntgegeben, dass Fehlerkorrekturen bei den Gebäudebewertungen nur für die Objekte mit einem Restbuchwert oberhalb von 50 TEUR erfolgen sollen. Dazu hatte das RPA in seinem Antwortschreiben vom 30. Januar 2012 bereits Stellung bezogen. In der o. g. Besprechung wurde dieser Sachverhalt vom Projekt NKF/Doppik erneut vorgetragen. Das RPA hatte daraufhin angekündigt, innerhalb von 14 Tagen hierzu auf Grundlage weiterer Fakten abermals Stellung zu nehmen. Entsprechend Ihrer Aussagen soll durch die Einführung dieser Wertgrenze der erforderliche Korrekturaufwand vermieden werden.

Die Darstellung der tatsächlichen Vermögensverhältnisse wird jedoch nach Auffassung des RPA bei dieser Vorgehensweise für die betroffenen Objekte nicht erreicht. Nach Aussage von Herrn l'Orteye soll diese Vorgehensweise angeblich rechtmäßig sein. Das RPA hatte am

04. Mai mit einer eMail darum gebeten, die Grundlagen dieser Rechtmäßigkeit kurzfristig mitzuteilen, um diese in die abschließende Beurteilung mit einbeziehen zu können. Bis heute liegt dem RPA hierzu allerdings keine Beantwortung vor.

Über die von Ihnen beabsichtigte Regelung hat das RPA inzwischen erneut beraten:

Entsprechend einer aktuellen Recherche auf der Grundlage der vom Projekt NKF/Doppik übergebenen Tabelle „2011-04-06 Zusammenstellung Gebäudebewertung ENDFASSUNG ERÖFFNUNGSBILANZ.xls“ sind von der 50 TEUR-Regelung rd. 426 Objekte betroffen, wie in der nachstehenden Tabelle dargestellt. Diese werden in der vorbezeichneten Tabelle insgesamt mit einem Restbuchwert in Höhe von rd. 3.058.000 EUR abgebildet.

Tabelle 1: Wertverteilung der von der 50 TEUR-Regelung betroffenen Objekte

Lfd. Nr.	Objekt mit Restbuchwert (EUR)	Objekte	geprüft	mit Bauschäden *	ohne Bauschäden *	nicht geprüft
1	1	200	129 = 64,50 %	83 = 64,34 %	46 = 35,66 %	71 = 35,50 %
2	1 - < 10.000	125	41 = 32,80 %	11 = 26,83 %	30 = 73,17 %	84 = 67,20 %
3	> = 10.000 - < 20.000	30	12 = 40,00 %	7 = 58,33 %	5 = 41,67 %	18 = 60,00 %
3	> = 20.000 - < 30.000	38	25 = 65,79 %	9 = 36,00 %	16 = 64,00 %	13 = 34,21 %
4	> = 30.000 - < 40.000	22	11 = 50,00 %	10 = 90,91 %	1 = 9,09 %	11 = 50,00 %
5	> = 40.000 - < 50.000	11	8 = 72,73 %	6 = 75,00 %	2 = 25,00 %	3 = 27,27 %
6	Summe	426	226 = 53,05 %	126 = 55,70 %	100 = 44,30 %	200 = 46,95 %

* von den geprüften Objekten

Im Rahmen der Prüfung der Gebäudebewertungen hatte das RPA diverse unterschiedliche Fehlerarten mit gravierenden Auswirkungen auf den zu ermittelnden Sachwert festgestellt¹. Bei der Prüfung wurden Bauschäden ab einer Höhe von 2.500 EUR berücksichtigt. In der Besprechung am 24. April 2012 gingen das GMHL und das Projekt NKF/Doppik davon aus, dass in der am 07.11.2007 zwischen dem Projekt NKF/Doppik und dem GMHL getroffenen Vereinbarung die besagte Wertgrenze angeblich auf den „Einzelfall“ abstellen würde. Die Vereinbarung der Anlage 4, S. 2. lautet: *„Bauschäden und Baumängel gem. Definition der WertR 2006 werden erfasst und bewertet, wenn die Beseitigung geschätzte Kosten von 2.500 EUR pro Schaden übersteigt.“*

Somit sind am Beispiel beschädigter Fenster eines Objektes nicht die Fenster des einzelnen Raumes, wie vom GMHL behauptet, sondern sämtliche beschädigten Fenster des Gebäudes als ein vorhandener Schaden zu Grunde zu legen.

In einem erheblichen Umfang wurden an den Gebäuden nicht erhobene gravierende Bauschäden festgestellt, die zu einer nennenswerten Wertminderung führen. Diese wurden bei den Objektbewertungen in keiner Weise berücksichtigt². Aufgrund der Altersstruktur der Gebäude sind Bauschäden auch bei den nicht geprüften Gebäuden mit einem RBW von unter 50 TEUR in einem wesentlichen Ausmaß nicht auszuschließen. Nach eigenen Aussagen des Bausenators³ und des GMHL steigt mit steigendem Gebäudealter der Unterhaltungsbedarf bei den Gebäuden stetig an. In diesem Zusammenhang weist das RPA auch auf die Aussagen des GMHL in den

¹ Siehe Prüfungsbericht „Auswertung der Prüfung von Gebäudebewertungen im Rahmen der Doppik-Einführung“

² Siehe Tabelle 1, Lfd. Nr. 19 im Bericht „Auswertung der Prüfung von Gebäudebewertungen im Rahmen der Doppik-Einführung“

³ Niederschrift der 63. Sitzung des Bauausschusses vom 13.02.2012, TOP 7.2

Berichten⁴ ausdrücklich hin sowie auf die im Senat am 25.04.2012 unter TOP 2.4 behandelte Monitoring-Maßnahme (Lfd. Nr. 5.3 b Zu 2). Aufgrund der Aussagen der Experten im GMHL ist nach Auffassung des RPA die vorhandene Bausubstanz der städtischen Gebäude wegen jahrelang unterlassener Instandhaltung dramatisch schlechter als bei der umfangreichen Stichprobenprüfung durch das RPA erkannt werden konnte. In den vorgenannten Berichten wurden u. a. Aussagen wie folgt gemacht: „es liegt ein Bauunterhaltungsstau in mehrfacher 10 Mio. EUR Höhe vor“, „es liegt ein beharrlicher Substanz- und Werteverlust vor“, „Sorge bereitet dem GMHL insbesondere der marode Zustand zahlreicher Dächer städtischer Gebäude“ oder es wurde mit „Sperrungen von Gebäuden aufgrund der nicht gegebenen Verkehrssicherheit“ gedroht. Aktuelle Berichterstattungen über die Dachschäden beim Zeughaus (diese konnte das RPA bei der Prüfung seinerzeit nicht erkennen) bestätigen eindrucksvoll die Aussagen der Experten des GMHL.

Entsprechend der Summe der Erkenntnisse kann das RPA der Einführung der 50 TEUR-Regelung ohne Wertkorrekturen der betroffenen Gebäude nicht zustimmen.

Nach Berücksichtigung wertmindernder Bauschäden und der Korrektur der weiteren wertverändernden Fehler bei den als werthaltig aufgelisteten Gebäudeanzahlen (s. Tabelle 1, Lfd. Nr. 2 bis 5) ist der Restbuchwert erheblich reduziert auszuweisen.

In obiger Tabelle ist dargestellt, dass von den insgesamt 226 geprüften Objekten unter 50 TEUR bei 126 Objekten (rd. 55 %) nicht berücksichtigte, gravierende Bauschäden vorhanden sind. Aufgrund der Aussagen des GMHL (s. o.) ist davon auszugehen, dass tatsächlich mit einem weit höheren Prozentsatz der vorhandenen Bauschäden zu rechnen ist.

Bezüglich des Fehlers Nr. 16 der RPA-Fehlertabelle wurde seitens des RPA in dem Prüfungsbericht „Auswertung der Prüfung von Gebäudebewertungen im Rahmen der Doppik-Einführung“ ausführlich Stellung bezogen. Den dort formulierten Bemerkungen hat das RPA nach erneuter Beratung nichts hinzuzufügen. Ihre Aussage, dass die Anwendung eines Mittelwertes kaufmännische Geflogenheit sei, kann auf der Grundlage der GOB's nicht bestätigt werden. Entsprechend der GOB's ist bei Unsicherheit über die Größe eines Wertes nicht der wahrscheinlichste Wert oder Mittelwert, sondern ein tendenziell etwas pessimistischerer Wert anzusetzen (Niederstwert- und Vorsichtsprinzip). Um eine Überbewertung zu vermeiden, ist demzufolge jeweils der 01.01. des Baujahres bzw. des Fiktiven Baujahres anzusetzen. Durch die von Ihnen angewandte Vorgehensweise wurden die Gebäudewerte mit einem Betrag von insgesamt rd. 1.340.000 EUR in der übergebenen Tabelle überhöht ausgewiesen. Außerdem werden dadurch die zukünftigen Haushaltsplanungen und Ergebnisrechnungen unberechtigt belastet. Das RPA bittet um kurzfristige Mitteilung, auf welcher Grundlage Sie zu dieser Aussage (kaufmännische Geflogenheit) gekommen sind.

In der o. g. Sitzung wurde erneut deutlich, dass das Projekt NKF/Doppik und das GMHL bei verschiedenen Themen zu den im Prüfungsbericht gemachten Aussagen des RPA eine anderslautende Auffassung haben. Aus Sicht des RPA wurden diese anderslautenden Auffassungen nicht schlüssig durch die Bereiche begründet. Die Quellen, auf denen diese beruhen, wurden dem RPA bislang nicht mitgeteilt, obwohl die Quellen bereits mit dem RPA-Antwortschreiben vom 30. Januar 2012 angefordert worden sind. Zur Entkräftung dieser anderslautenden Auffassungen liegen diesem Schreiben Auszüge aus der Wertermittlungsrichtlinie zu den Problemfeldern „Wirtschaftliche Einheit“, „Zu- und Abschläge bei NHK 2000-Werten“, „Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden“ und der „Sonstigen wertbeeinflussenden Umstände durch große Raumhöhen“ bei. Das RPA ist davon überzeugt, dass die anderslautenden Auslegungen damit entkräftet werden können. Ansonsten bittet das RPA, wie bereits im o. g.

⁴ Bericht vom 25.05.2011 „Unterhaltungsbedarf zur Sicherung der Gebäudesubstanz der HL“ und Bericht vom 13.02.2012 „GMHL - Bauliche Unterhaltung 2012“ sowie Niederschrift der 63. Sitzung des Bauausschusses vom 13.02.2012, TOP 7.2

Antwortschreiben mitgeteilt, die Quellen zu den vom RPA abweichenden Auffassungen, auf denen Ihre Aussagen beruhen, kurzfristig zu benennen.

Ich weise darauf hin, dass sämtliche Ergebnisse des Prüfungsberichts, der Stellungnahmen und Gespräche wie auch der bisher geführte Schriftverkehr in die Prüfung der Eröffnungsbilanz einfließen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Lutz Baltz

Anlagen

- Gesamtfehlerliste (RPA-interne Dokumentation)
- Auszüge aus der Wertermittlungsrichtlinie zu den Tz. 3.5.6.2 „Restnutzungsdauer“, 3.6.1.1.1 „NHK-2000“, 3.6.1.1.8 „Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden“, 3.6.1.1.9 „Sonstige wertbeeinflussende Umstände (hier Raumhöhen)“

3. Herrn Schmitz z. K. *JS 9/15/12*
4. Herrn Loermann z. K. *Loe 9/15/12*
5. z. d. A.

zung) ist der aus Vergleichspreisen (Bodenrichtwerten) unbebauter Grundstücke abgeleitete Bodenwert um die gewöhnlichen Freilegungskosten zu vermindern. Der verminderte Bodenwert ist sowohl bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags als auch bei dem unter Nr. 1.1.6 der Anlage 2 auszuweisenden Bodenwert anzusetzen.

3.5.6 Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer (Nr. 1.0.2.2 der Anlage 2)

Grundsätzlich kommt es bei der Verkehrswertermittlung stets auf die wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen an; die technische Lebensdauer kann lediglich die oberste Grenze der wirtschaftlichen Nutzungsdauer darstellen. Dies gilt auch dann, wenn die Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer ermittelt wird.

Die Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen sind nach Art und Eigenschaften der Gebäude und insbesondere unter Berücksichtigung des Gebäudeausbaus abzuschätzen.

3.5.6.1 Gesamtnutzungsdauer (Nr. 1.0.2.2 der Anlage 2)

Als Anhaltspunkt für die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer können die in der Anlage 4 für die einzelnen Gebäudetypen angegebenen Werte gelten, wobei der Anwender dieser Tabelle gehalten ist, eigenverantwortlich die Gesamtnutzungsdauer des zu wertenden Objekts, insbesondere unter Berücksichtigung der Lage des Objekts, seiner Eigenschaften und der wirtschaftlichen Verwertungsfähigkeit zu ermitteln.

3.5.6.2 Restnutzungsdauer (Nr. 1.0.2.2 der Anlage 2)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können (vgl. § 23 Abs. 2 WertV).

Die Restnutzungsdauer bestimmt sich auf der Grundlage einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der Modernisierung bzw. Erneuerung von einzelnen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen.

Bei der Bemessung der Restnutzungsdauer ist zu beachten, ob die baulichen Anlagen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück oder im umliegenden Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen oder den künftigen wirtschaftlichen Anforderungen an Art und Ausstattung entsprechen.

Es ist die Restnutzungsdauer zu wählen, die die wirtschaftlich sinnvollste Nutzung des Grundstücks gewährleistet.

Mit abnehmender Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kommt der richtigen Einschätzung der Restnutzungsdauer eine zunehmende Bedeutung zu.

Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens auf Objekte mit kurzer Restnutzungsdauer der baulichen Anlage vgl. Nr. 3.5.5.

Bei Grundstücken mit mehreren aufstehenden Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche Restnutzungsdauer nicht zwangsläufig nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer, sondern ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

3.5.7 Vervielfältiger (Nr. 1.3.6 der Anlage 2)

Der Vervielfältiger für die Ermittlung des Ertragswerts ist aus der Tabelle Anlage 5 nach der Restnutzungsdauer des Gebäudes und dem angemessenen, nutzungstypischen Liegenschaftszinssatz zu entnehmen. Dabei handelt es sich um den Rentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente, die auch im Falle einer monatlich vorschüssigen Zahlungsweise Anwendung finden kann. Bei auf mehrere Monate angelegter vorschüssiger Zahlungsweise (z. B. viertel-, halb- oder jährlich) muss dem besonders durch Angleichung des entsprechenden Vervielfältigers Rechnung getragen werden.

3.5.8 Zu- und Abschläge (Nr. 1.3.8 der Anlage 2)

Soweit Erträge oder Kosten nach den vorstehenden Regelungen noch nicht berücksichtigt sind, wie Einnahmen aus besonderen Nutzungen von Gebäuden oder sonstigen Grundstücksflächen oder Kosten für eine unerlässene Instandhaltung (Instandhaltungsstau) sowie eine Beeinflussung des Ertrags durch besondere miet- oder wohnungsrechtliche Bindungen, ist dies durch entsprechende Zu- oder Abschläge auf den ermittelten Wert zu berücksichtigen (vgl. Nr. 3.5.1).

Weist ein Objekt Baumängel oder Bauschäden (vgl. Nr. 3.6.1.1.8) auf und soll der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Kosten für deren Beseitigung sowie unter Berücksichtigung der erfolgten Modernisierung ermittelt werden, sind entsprechend dem geplanten Bauzustand eines mangelfreien und ggf. modernisierten Objekts:

- die nachhaltig erzielbaren Erträge (Nettokaltmieten),
- die nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten (insbesondere Höhe der laufenden Instandhaltungskosten) und
- die ggf. auf der Grundlage einer Modernisierung verlängerte Restnutzungsdauer

zu Grunde zu legen und das Ergebnis der Wertermittlung um die aufzuwendenden Kosten (getrennt nach Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen) zu vermindern.

Nur in bestimmten Fällen sind die Instandsetzungskosten in voller Höhe wertmindernd zu berücksichtigen (z. B. bei zwingend erforderlichen Maßnahmen; vgl. auch Nrn. 3.6.1.1.8, 3.6.1.1.9).

Soweit eine Verpflichtung zum Erhalt der baulichen Anlage nicht besteht, ist bei überdurchschnittlichen Kosten zur Beseitigung der Baumängel und Bauschäden im Verhältnis zum Gebäudeertragswert des instand gesetzten Gebäudes zu prüfen, ob sachgerechte Ergebnisse unter Zugrundelegung des gegebenen Erhaltungszustands oder eines sofortigen Rückbaus des Gebäudes erzielt werden können.

3 WertR

Wertermittlungsrichtlinien

3.6 Sachwert (Nr. 1.4 der Anlage 2)

Der Sachwert umfasst den Bodenwert sowie den Wert der baulichen und der sonstigen Anlagen (§ 21 WertV).

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Die Ausführungen unter Nr. 2.3 für die Wertermittlung unbebauter Grundstücke gelten sinngemäß.

Zu den baulichen Anlagen zählen Gebäude, bauliche Außenanlagen (z. B. Wege- und Platzbefestigungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen) und besondere Betriebseinrichtungen (z. B. Tresor- und Tankanlagen, Förderanlagen).

Unter dem Begriff der sonstigen Anlagen sind insbesondere Gartenanlagen, Anpflanzungen und Parks zu verstehen.

Die Werte der einzelnen baulichen Anlagen sind getrennt zu ermitteln.

3.6.1 Wert der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag

Zur Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen ist von den gewöhnlichen Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Neuerrichtung des Wertermittlungsobjekts am Wertermittlungstichtag aufzuwenden wären (Ersatzbeschaffungskosten).

3.6.1.1 Wert der Gebäude (Nr. 1.4.1 der Anlage 2)

Grundsätzlich kann der Herstellungswert eines Gebäudes ermittelt werden:

- a) auf der Grundlage von Erfahrungssätzen bezogen auf eine geeignete Bezugseinheit (Normalherstellungskosten),
- b) nach gewöhnlichen Herstellungskosten für einzelne Bauleistungen oder
- c) nach den tatsächlich entstandenen Herstellungskosten.

Vorrangig wird der Herstellungswert auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt.

Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist das Vorliegen geeigneter Normalherstellungskosten. Geeignet sind Normalherstellungskosten, wenn sie sich auf Gebäude beziehen, die dem zu wertenden Gebäude vor allem bezüglich der Gebäudeart, Bauweise, Bauausführung und Ausstattung hinreichend entsprechen.

Zur Ermittlung des Herstellungswerts eines Gebäudes sind die gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) je Flächen- oder Raumeinheit mit der Fläche oder dem Rauminhalt des zu wertenden Gebäudes zu vervielfachen.

Bei der Ermittlung der Flächen oder des Rauminhalts sind dieselben Berechnungsvorschriften anzuwenden, wie sie für die Ableitung der Normalherstellungskosten gelten.

Die Normalherstellungskosten sind in möglichst aktueller Höhe für unterschiedliche Gebäudearten getrennt anzusetzen.

Im Falle einer anstehenden zukünftigen Nutzungsänderung ist die Ermittlung des Herstellungswerts nur auf die Gebäudeteile zu beschränken, die auch zukünftig Weiterverwendung finden.

Bei der Überführung der bisherigen Nutzung in eine Anschlussnutzung sind die Kosten für Freilegung, Teilabbruch- und Sicherungsmaßnahmen ebenso zu berücksichtigen wie die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile.

Wertermittlungsrichtlinien

WertR 3

3.6.1.1.1 Normalherstellungskosten 2000 - NHK 2000 (Nr. 1.4.1.1 der Anlage 2)

Auf der Grundlage der sich aus Anlage 7 ergebenden Normalherstellungskosten 2000 werden die gewöhnlichen Herstellungskosten einschließlich einer 16%igen Mehrwertsteuer bezogen auf die Preisbasis 2000 entsprechend dem Gebäudetyp, dem Baujahr und dem Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts bestimmt.

Sie können zur Ermittlung des Sachwerts von Gebäuden herangezogen werden, wenn keine anderen zuverlässigen Erfahrungswerte über die gewöhnlichen Herstellungskosten des örtlichen Grundstücksmarkts zur Verfügung stehen.

Insbesondere im Hinblick auf die für die älteren Baujahrsklassen ausgewiesenen Normalherstellungskosten wird darauf hingewiesen, dass es sich dabei um die gewöhnlichen Herstellungskosten für Ersatzbeschaffungsmaßnahmen unter Berücksichtigung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen und nicht um Rekonstruktionskosten handelt.

Die spezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts können sowohl bei den Gebäudetypen als auch bei den Ausstattungsstandards und den Baujahrsklassen durch Interpolation berücksichtigt werden.

Die Normalherstellungskosten 2000 enthalten für jeden Gebäudetyp eine Kurzbeschreibung des Ausstattungsstandards. Der Gegenstand der Wertermittlung ist auf der Grundlage dieser Ausstattungsmerkmale zu qualifizieren.

Es ist zu beachten, dass die in den Ausstattungsstandards angegebenen Kostengruppen ungleichgewichtig sind und im Einzelfall das zu wertende Objekt zugeordnet werden muss.

Für die Bestimmung der Baujahrsklasse für Gebäude, die überdurchschnittlich instand gehalten, instand gesetzt oder modernisiert wurden, kann von einer entsprechend verjüngten Baujahrsklasse ausgegangen werden, wenn dem nicht bereits durch Zuschläge Rechnung getragen wurde. Bei durchgreifend modernisierten Gebäuden ist fiktiv die Baujahrsklasse zu Grunde zu legen, die dem Standard der Baujahrsklasse entspricht, der durch die Modernisierung herbeigeführt wurde.

Umgekehrt ist eine vernachlässigte Instandhaltung (Instandhaltungstau) durch die Einordnung in eine ältere Baujahrsklasse zu berücksichtigen, wenn dem nicht in anderer Weise Rechnung getragen wurde.

Die in den Gebäudetypenblättern ausgewiesenen Normalherstellungskosten differenzieren u. a. nach Gebäuden mit und ohne ausgebautem Dachgeschoss.

Ist ein Dachgeschoss nur teilweise ausgebaut oder ist zusätzlich eine nutzbare (zugängliche) Ebene in einem Steildach (ausgebauter Spitzboden) vorhanden, sind Zu- bzw. Abschläge von den Normalherstellungskosten oder eine Berechnung im Gebäude-Mix erforderlich (Anlage 6).

Bezugsgrundlage der Normalherstellungskosten ist grundsätzlich die Brutto-Grundfläche (BGF) der DIN 277 (1987); in besonderen Fällen der Brutto-Rauminhalt (BRI).

3.6.1.1.2 Korrekturfaktoren (Nr. 1.4.1.3 der Anlage 2)

Bei Heranziehung der ausgewiesenen Normalherstellungskosten sind, von landwirtschaftlichen Gebäuden abgesehen, Abweichungen auf Grund regionaler Einflüsse und der Ortsgröße zu berücksichtigen. Dabei sind die ggf. von

den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ermittelten Korrekturfaktoren oder andere Auswertungen heranzuziehen.

Bei einzelnen Gebäudetypen sind weitere Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts an das Vergleichsobjekt der Normalherstellungskosten 2000 erlauben.

Die sich hier ergebenden Zu- bzw. Abschläge sind durch Multiplikation mit den Tabellenwerten der Normalherstellungskosten zu berücksichtigen.

3.6.1.1.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche (Nr. 1.4.1.5 der Anlage 2)

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Hinweise zur Berechnung der Brutto-Grundfläche enthält Anlage 6.

Eine detaillierte Berechnung der Brutto-Grundfläche ist beizufügen.

3.6.1.1.4 Baunebenkosten (Nr. 1.4.1.6 der Anlage 2)

Baunebenkosten sind die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen sowie die unmittelbar mit der Herstellung der baulichen Anlagen erforderlichen Kosten der Finanzierung.

Die Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten 2000 nicht enthalten und müssen demzufolge noch zusätzlich berücksichtigt werden. Anhaltspunkte für durchschnittliche Baunebenkosten sind auf den einzelnen Gebäudetypenblättern der NHK 2000 aufgeführt.

Mit zunehmendem Gebäudesachwert vermindern sich die relativen Baunebenkosten.

3.6.1.1.5 Baupreisindex (Nr. 1.4.1.7 der Anlage 2)

Der aus den Normalherstellungskosten ermittelte Herstellungswert ist in der Regel auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen.

Bei der Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen ist der letzte vor dem Wertermittlungstichtag veröffentlichte, für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex (Baupreisindex) des Statistischen Bundesamtes (Internetadresse www.destatis.de) bzw. der Statistischen Landesämter mit dem entsprechenden Basisjahr zu Grunde zu legen.

3.6.1.1.6 Gesamt- und Restnutzungsdauer (Nr. 1.4.1.9 der Anlage 2)

Zum Ansatz der Gesamt- und Restnutzungsdauer vergleiche die Ausführungen unter Nr. 3.5.6. Anhaltspunkte für die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer der einzelnen Gebäudetypen enthält die Anlage 4 sowie die Ausführungen unter Nr. 3.6.1.1.1.

3.6.1.1.7 Wertminderung wegen Alters (Nr. 1.4.1.9 der Anlage 2)

Der auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2000 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogene Wert entspricht dem eines neu errichteten Gebäudes.

Soweit es sich um ein älteres Gebäude handelt, muss dieser Wert entsprechend dem Alter des Gebäudes gemindert werden.

Die Alterswertminderung wird in einem Vomhundertsatz des Gebäudeherstellungswerts ausgedrückt.

Dabei wird die für den jeweiligen Gebäudetyp übliche Gesamtnutzungsdauer (vgl. Nr. 3.5.6.1) der ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierung verlängerten oder durch unterlassene Instandhaltung oder anderen Gegebenheiten verkürzten Restnutzungsdauer (vgl. Nr. 3.5.6.2) gegenübergestellt.

Die zur Zeit überwiegend in der Praxis angewandten Abschreibungstabellen sind in der Anlage 8 wiedergegeben.

Die Art der Abschreibung ist anzugeben und zu begründen.

3.6.1.1.8 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (Nr. 1.4.1.10 der Anlage 2)

Baumängel entstehen während der Bauzeit. Als Sachmangel führen § 434 BGB bzw. § 633 BGB Abweichungen von der vereinbarten Beschaffenheit, von der vorausgesetzten Verwendung und von der gewöhnlichen Verwendung auf. Zu den Baumängeln gehören z. B. mangelnde Isolierung, mangelnde statische Festigkeit und unzureichende Baustoffe. Baumängel können sowohl durch unsachgemäße Bauausführung als auch durch Einsparungen verursacht werden, die sich auf die geforderte Qualität des Bauwerks auswirken.

Bauschäden entstehen nach der Fertigstellung infolge äußerer Einwirkung; dazu gehören z. B. vernachlässigte Instandhaltung (Instandhaltungsstau), Bergschäden, Wasserschäden, Holzkrankungen und Schädlingsbefall. Bauschäden können auch als Folge von Baumängeln auftreten.

Eine Wertminderung wegen Baumängeln oder Bauschäden ist nur dann anzusetzen, wenn diese nicht schon auf andere Weise wertmindernd berücksichtigt wurden.

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden können folgendermaßen berücksichtigt werden:

- durch Verminderung des angesetzten Herstellungswerts,
- durch eine entsprechend geminderte Restnutzungsdauer,
- durch Abschlag nach Erfahrungswerten (in v. H. der Gebäudeherstellungskosten) unter Verwendung von Bauteiltabellen,
- durch Abzug der Schadensbeseitigungskosten.

Bei der letztgenannten Verfahrensweise muss beachtet werden, dass der Wertminderungsbetrag nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers. Aus diesem Grund ist es in der Regel notwendig, die nach den Wertverhältnissen am Wertermittlungstichtag ermittelten Schadensbeseitigungskosten unter Anwendung des unter Nr. 3.6.1.1.7 aufgeführten Alterswertminderungssatzes zu kürzen (vgl. Nr. 3.5.8).

Welcher dieser Verfahrenswege sachgerecht ist, hängt vom Einzelfall ab und sollte vom Standpunkt eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Eigentümers betrachtet werden. In jedem Fall sind Doppelberücksichtigungen zu vermeiden.

3.6.1.1.9 Sonstige wertbeeinflussende Umstände (Nr. 1.4.1.11 der Anlage 2)

Wertbeeinflussende Umstände, die bisher nicht erfasst oder berücksichtigt worden sind, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen (§ 25 WertV).

Als solche Umstände kommen insbesondere in Betracht:

- wirtschaftliche Wertminderung,
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 WertV maßgeblichen Nutzung.

Eine Wertminderung auf Grund überhoher Geschosshöhen entfällt bei der Wertermittlung von Gebäuden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (vgl. Anlage 6), deren Bezugseinheit die Brutto-Grundfläche ist. In diesen Fällen ist jedoch zu prüfen, ob nicht überhohe Geschosshöhen entsprechend den Gepflogenheiten des allgemeinen Geschäftsverkehrs zu einer Werterhöhung führen können.

3.6.1.1.9.1 Wirtschaftliche Wertminderung (Nr. 1.4.1.12 der Anlage 2)

Ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Wertminderung neben dem Ansatz der normalen Alterswertminderung kommt in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt seine volle wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit auch bei möglicher anderweitiger Verwendung verloren hat.

Für eine wirtschaftliche Wertminderung kommen folgende Umstände in Betracht, die in Vomhundertsätzen als Abschläge zu berücksichtigen sind:

- zeitbedingte oder zweckbedingte Baugestaltung, letzteres vor allem bei gewerblichen oder öffentlichen Zweckbauten,
- unorganischer Aufbau und Grundriss des Gebäudes, unorganische Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück und zueinander,
- Strukturänderung, Zweckentfremdung, nicht mehr gewährleistetete Funktionserfüllung auf Grund Gestaltung und Alters der Gebäude,
- wirtschaftliche Überalterung (allgemeine Nutzungsmöglichkeit).

Die wirtschaftliche Wertminderung der Außenanlagen ist abhängig von der wirtschaftlichen Wertminderung der Gebäude, wenn sie deren Schicksal teilen.

3.6.1.1.9.2 Erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 WertV maßgeblichen Nutzung (Nr. 1.4.1.13 der Anlage 2)

Besteht ein offensichtliches Missverhältnis zwischen der tatsächlichen Nutzung und der rechtlich zulässigen bzw. lagetypischen Nutzung und wird dadurch die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks tatsächlich eingeschränkt oder wird durch die tatsächliche Nutzung die rechtlich zulässige Nutzung überschritten, so kann hierdurch eine Minderung oder Erhöhung des Gesamtwerts des Grundstücks begründet sein (vgl. § 5 Abs. 1 WertV sowie Nr. 2.3.4.6). Dieser durch die vorhandene Bebauung bedingten Wertminderung oder Werterhöhung ist durch einen entsprechenden Abschlag oder Zuschlag Rechnung zu tragen. Die Höhe der Wertminderung oder -erhöhung ist insbesondere vom Ausmaß dieses Missverhältnisses und von der Restnutzungsdauer der vorhandenen Bebauung abhängig.

3.6.1.2 Wert der baulichen Außenanlagen (Nr. 1.4.2.1 der Anlage 2)

Die Ermittlung des Wertanteils der baulichen Außenanlagen erfolgt in der Regel auf der Grundlage von Erfahrungswerten.

3.6.1.3 Wert der besonderen Betriebseinrichtungen (Nr. 1.4.2.2 der Anlage 2)

Der Wertanteil der besonderen Betriebseinrichtungen ist nur dann gesondert zu ermitteln, soweit diese nicht bereits mit den nach § 22 WertV angesetzten Normalherstellungskosten berücksichtigt wurden.

Wenn erforderlich, kann der Wert der besonderen Betriebseinrichtungen aus Erfahrungssätzen abgeleitet werden.

3.6.2 Wert der sonstigen Anlagen (Nr. 1.4.2.4 der Anlage 2)

Der Wertanteil der sonstigen Anlagen, wie Gartenanlagen, Anpflanzungen und Parks ist nur dann gesondert zu ermitteln, soweit sie nicht bereits im Bodenwert enthalten sind.

Wenn erforderlich, kann der Wert der sonstigen Anlagen aus Erfahrungssätzen oder aus den gewöhnlichen Herstellungskosten, bei forstlichem Aufwuchs nach dem Abtriebswert (vgl. WaldR 2000) abgeleitet werden.

3.7 Verkehrswert – Marktwert (Nr. 1.5 der Anlage 2)

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB, § 7 WertV) ist aus den Ergebnissen der angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten.

Soweit mit den bei den einzelnen Wertermittlungsverfahren herangezogenen Daten die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt nicht hinreichend Berücksichtigung finden kann, ist die Angebots- und Nachfragesituation zu ergründen, darzulegen und ggf. durch entsprechende Zu- oder Abschläge auf die ermittelten Sach- bzw. Ertragswerte zu berücksichtigen. Die Mittelbildung des Sach- und Ertragswerts stellt in der Regel keine geeignete Methode zur Ableitung des Verkehrswerts dar.

Das Ergebnis der Sach- bzw. Ertragswertermittlung ist umso kritischer zu würdigen, je größer die beim Übergang vom Sach- bzw. Ertragswert zum Verkehrswert anzubringenden Marktkorrekturen ausfallen. Hohe Marktpassungskorrekturen sprechen gegen die Eignung des jeweils angewandten Verfahrens.

3.8 Werterhöhende Investitionen Dritter

Wererhöhende Investitionen Dritter sind gesondert zu bezeichnen, soweit sie nicht abgelöst oder durch verbilligte Miete verrechnet sind.

- Es sind dabei in der Regel anzugeben:
- Investitionskosten nach Baujahren getrennt mit Angabe der Art der baulichen Maßnahmen,
 - Investitionsförderung,
 - Investitionswert.

Sofern vertragliche Regelungen nicht entgegenstehen, ist der Investitionswert gleich der Differenz zwischen dem Wert des Grundstücks mit Berücksichtigung der Investition und dem Wert desselben Grundstücks ohne Berücksichtigung der Investition am gleichen Wertermittlungstichtag. Dies trifft sowohl für die Ermittlung der Verkehrswerte im Vergleichs-, Ertrags- als auch im Sachwertverfahren zu.

1.201.2 - Projekt NKF/Doppik
1.201.2 - TP3 Bilanzen

Zeichen: l'O/

Lübeck, den 03.07.2012
Auskunft: Dieter l'Orteye
Tel.: 2053; Fax: 2090
e-mail: dieter.lorteye@luebeck.de

1.140 Rechnungsprüfungsamt
Herrn Baltz

Prüfungsbericht: „Auswertung der Prüfung von Gebäudebewertungen im Rahmen der Doppik-Einführung“

hier: Ihr Schreiben vom 9.5.2012

Sehr geehrter Herr Baltz,

vielen Dank für die Übermittlung der Übersicht über die vom Rechnungsprüfungsamt geprüften 417 Gebäude mit den diesbezüglichen Prüfungsfeststellungen. Somit musste für eine doppelte Erfassung nicht noch einmal Personal gebunden werden.

Zur Besprechung am 24.4.2012 verständigten wir uns anhand der von Ihnen dargestellten Fehlerarten auf die Positionen, die einheitlich als korrekturbedürftig angesehen werden. Gemeinsam für nicht-korrekturbedürftig erachtete Sachverhalte werden einvernehmlich nicht weiter verfolgt. Einige Korrekturen, wie z.B. die Nutzung des tatsächlichen Baujahres trotz Vorgabe eines fiktiven Baujahres aus dem Formular „Ermittlung Modernisierungsgrad“ in der Bewertung wurden bereits umgesetzt. Die Nutzung des fiktiven Baujahres erfolgt nur noch sofern nachgewiesen werden konnte, dass Fördergelder vereinnahmt wurden. An weiteren Korrekturen wird gearbeitet. Diese werden nach § 56 GemHVO-Doppik im jeweils nächst erreichbaren Jahresabschluss berücksichtigt.

Wie bereits dargestellt, hat das Rechnungsprüfungsamt im Rahmen der Prüfung unter anderem Sachverhalte thematisiert, die beiderseits fachlich fundiert unterschiedlich eingeschätzt werden:

Die fachlich hinreichend begründete Wahl eines Typenblattes aus der NHK 2000-Sammlung wird im Zweifelsfall möglicherweise von mehreren Fachleuten unterschiedlich getroffen. Es kann regelmäßig der Fall auftreten, dass ein Fachmann vom Rechnungsprüfungsamt im Einzelfall oder systematisch eine andere Entscheidung getroffen hätte. Es stellt sich dann die Frage nach dem Umgang mit einer aus fachlicher Sicht weiterhin zutreffenden aber beanstandeten Entscheidung. Nach diesseitiger Auffassung sollen Änderungen dann nicht vorgenommen werden, wenn z.B. im vorliegenden Fall das verwendete Typenblatt nach einer internen Neubetrachtung weiterhin als zutreffend erachtet wird. Versehentliche Fehler werden dadurch ausgeschlossen.

Analog werden auch andere Sachverhalte eingeschätzt und gehandhabt. Soweit vom Rechnungsprüfungsamt zu besonderen Raumsituationen, Ausstattungsstandards, Baumängel oder für die Bewertung erforderliche Kostenbestandteile andere, sicherlich begründete aber ebenfalls subjektive Einschätzungen vorliegen, werden diese Hinweise aufgegriffen, neu betrachtet und ggf. umgesetzt. Auf die Einzeldarstellungen in unserer Stellungnahme zum Prüfbericht vom 15.12.2011 sei hier noch einmal verwiesen.

Wie zur Beratung dargestellt, können nicht sämtliche Korrekturerfordernisse sofort umgesetzt werden. Hierzu fehlen bereits die personellen Kapazitäten. Nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, der Verhältnismäßigkeit (§ 55 Abs. 2 GemHVO-Doppik) und der Wesentlichkeit sind dann

...

Handwritten notes:
2012
4 Herrn Baltz u. R. ...
24.05
→ bitte Rückmeldung PC4
erfolgt. 30.07.
Ba 12.10.12

Maßnahmen zu ergreifen, mit denen die wirtschaftliche Lage der Hansestadt mit der Eröffnungsbilanz oder dem Jahresabschluss zum Stichtag hinreichend konkret wiedergegeben wird.

Nach Einschätzung des GMHL und des Projektes NKF-Doppik wurde dem entsprechend eine Wesentlichkeitsgrenze für bestimmte, zunächst durchzuführende Korrekturen eingeführt. Unstreitig ist, dass diese Wesentlichkeitsgrenze nicht für alle sondern lediglich für einzelne (10 von 33) Feststellungsarten auf der Liste des Rechnungsprüfungsamtes gelten sollen. Soweit z.B. Herstellungskosten für die vorhandenen besonderen Bauteile an Gebäuden nicht berücksichtigt wurden, werden diese natürlich unabhängig von der Höhe des Restbuchwertes erfasst, bei Feststellung von Fehlern in den Lageplänen erfolgt ebenfalls eine Korrektur sofort, usw.

Die wesentlichen 180 Gebäude mit Restbuchwerten von 97 % des Gesamt-Restbuchwertes werden auf jeden Fall und für alle Korrekturerfordernisse erfasst. Darüber hinaus werden Korrekturen bei allen Gebäudebewertungen erfolgen, die eine wesentliche Änderung des Restbuchwertes auf Grund der Schwere des Fehlers erwarten lassen.

Zu den Gebäuden, die von dem Wesentlichkeitskriterium nicht erfasst sind, stellt das Rechnungsprüfungsamt die Summe der Restbuchwerte dar. Diese Angabe ist an der Stelle irreführend, da suggeriert wird, dass der bisherige Ansatz vollständig falsch wäre. Ein sich möglicherweise ergebender Korrekturwert müsste tatsächlich deutlich niedriger sein, sich in der Summe gegebenenfalls sogar ausgleichen und wäre nach Abschätzung der Verwaltung insgesamt so gering, dass der Aufwand der Neubewertung nicht gerechtfertigt sei.

Sehr kurzfristig bat das Rechnungsprüfungsamt um Benennung der Rechtsvorschrift (Gesetze, Verordnungen, Informationsquellen), auf der die Entscheidung zu dieser Wesentlichkeitsgrenze beruht. Eine solche Rechtsvorschrift kann es nicht geben, da die Bewertung in den einzelnen Kommunen nach bestem Wissen und Gewissen durchzuführen ist und unterschiedliche Kriterien angemessen wären.

Eine Wertgrenze von 50.000 € wurde wiederholt im Betriebswirtschaftlichen Fachkonzept berücksichtigt. Dies betrifft z.B. die Einzelerfassung von Betriebsvorrichtungen oder die Erfassung von Kunstobjekten. Daneben gibt es weitere, insbesondere niedrigere Wertgrenzen z.B. für den Ansatz von Rückstellungen in Höhe von mindestens 5.000 €.

Die konsequente Anwendung der Regelungen der GemHVO-Doppik führt aber zwangsläufig ebenfalls zu Unschärfen, die der Gesetzgeber duldet oder sogar ausdrücklich vorgibt:

- Auf die Nutzung von Inventurvereinfachungen nach § 38 GemHVO-Doppik wird gerade auch in den Regelungen nach § 54 ff. GemHVO-Doppik noch einmal ausdrücklich hingewiesen.
- Entsprechend § 37 Abs. 2 GemHVO-Doppik werden Festwerte für bestimmte Vermögensgegenstände zugelassen, die systembedingt bereits eine Unschärfe mit sich bringen.
- Nach § 38 GemHVO-Doppik werden bei der Inventur nicht alle handelsrechtlich zu erfassenden Vermögenswerte erfasst.
- Nach § 55 Abs. 1 GemHVO-Doppik können für bewegliche Vermögensgegenstände pauschal 50 % abgeschrieben werden.
- Nach § 55 Abs. 2 GemHVO-Doppik können Erfahrungswerte angesetzt werden, wenn Anschaffungs- und Herstellungskosten nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand ermittelt werden können. Zudem werden fiktive Anschaffungs- und Herstellungszeitpunkte geregelt.

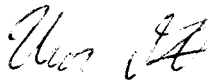
- Die nach § 55 Abs. 3 GemHVO-Doppik geregelte Eigenkapitalspiegelmethode dürfte zwar die tatsächlichen Verhältnisse besser widerspiegeln als die Bewertung nach Anschaffungs- und Herstellungskosten. Eine fundierte Unternehmensbewertung ersetzt sie nicht.
- Nach § 56 GemHVO-Doppik werden Korrekturerfordernisse zur Eröffnungsbilanz ohnehin erwartet. Kommentiert wird ergänzend, dass nicht alle bilanziellen Sachverhalte korrigiert werden können. Z.B. sollen einmal definierte Bilanzierungswahlrechte zunächst nicht mehr korrigiert werden.

Selbstverständlich muss der Jahresabschluss nach § 95 m GO ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild von der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermitteln und erläutert werden. Nach diesseitiger Einschätzung wird dies unter Berücksichtigung der abzuarbeitenden, offensichtlichen Korrekturerfordernisse erreicht.

Mit freundlichen Grüßen



Dieter l' Orteye



Uwe Albrecht