

Mainz, 17. Januar 2017

## **Arbeitshilfe**

# **zur Abgrenzung von Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu Instandhaltungsaufwendungen im Zusammenhang mit der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden und von Straßenausbaumaßnahmen**

**Bearbeitung:**  
Ministerium des Innern und für Sport  
Referat Kommunale Finanzen, Kommunaler Entschuldungsfonds  
Schillerplatz 3-5  
55116 Mainz

## **Vorwort**

In der Kameralistik war die Unterscheidung von Erhaltungs- und Herstellungsaufwand eindeutig geregelt; die entsprechenden Bestimmungen fanden sich in Nr. 7 (Abgrenzung der Ausgaben des Vermögenshaushalts) der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Sport „Gliederung und Gruppierung der kommunalen Haushaltspläne sowie Zuordnungsvorschriften und Muster zur Gemeindeordnung und Gemeindehaushaltsverordnung“ vom 5. August 1998 (MinBl. S. 348, 350).

In der Vergangenheit wurde die Unterscheidung zwischen Investitionsausgaben im Vermögenshaushalt und Ausgaben für die laufende Unterhaltung im Verwaltungshaushalt oftmals missachtet. Zum einen war für Investitionsausgaben eine Kreditfinanzierung möglich, so dass Unterhaltungsmaßnahmen als Investition in den Vermögenshaushalt verlagert wurden, um den Ausgleich des Verwaltungshaushalt zu erreichen. Zum anderen stand die Kreditfinanzierung gemäß § 103 GemO a. F. unter dem Genehmigungsvorbehalt, so dass im Einzelfall Maßnahmen zutreffend im Verwaltungshaushalt dargestellt wurden, wenn eine Kreditgenehmigung nicht oder gar eine Kreditversagung für Investitionen absehbar war.

In der kommunalen Doppik erfolgt ebenfalls die Unterscheidung von laufenden Instandhaltungsaufwendungen und aktivierungspflichtigen Herstellungskosten für Gebäude und Straßen. Folge dieser Unterscheidung sind unterschiedliche Finanzierungsmöglichkeiten. Im Unterschied zur Kameralistik leitet sich die Unterscheidung jedoch nicht mehr unmittelbar aus haushaltsrechtlichen Bestimmungen, sondern aus Handels- und Steuerrecht ab.

Die Abgrenzung von Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Instandhaltungsaufwendungen im Zusammenhang mit der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden und Straßen ist weder in der GemO noch in der GemHVO abschließend geregelt. Die Abgrenzung ist vielmehr unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung für Gemeinden vorzunehmen. Die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung für Gemeinden basieren auf den handelsrechtlichen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Da die Abgrenzung zwischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Instandhaltungsaufwendungen kein gemeindespezifisches Problem ist und darüber hinaus eine unterschiedliche Behandlung im Kernhaushalt und in den Eigenbetrieben bzw. den Eigengesellschaften den Überblick über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinträchtigen würde, sind in der kommunalen Doppik keine anderen Grundsätze für die Abgrenzung von Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Instandhaltungsaufwendungen anzuwenden als im Handelsrecht.

Auch das Handelsrecht enthält explizit keine gesonderten Bestimmungen zur Abgrenzung von Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Instandhaltungsaufwendungen im Zusammenhang mit der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden und Straßen. Bei Gebäuden werden die im Steu-

errecht entwickelten Grundsätze als allgemeine Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung betrachtet; sie sind daher auch im Handelsrecht zu beachten. Diese wurden bspw. im BMF-Schreiben vom 18. Juli 2003 (BStBl I S. 386), Az. IV C 3 - S 2211-94/03, Betreff: Abgrenzung von Anschaffungskosten, Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen bei der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden, zusammengefasst. Für den Bereich des Straßenvermögens fehlt es an etwaigen Handreichungen, die Grundsätze sind daher abzuleiten.

Die vorliegende Arbeitshilfe richtet sich an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Rechnungswesen der Gemeinde, an Ratsmitglieder sowie an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Rechnungsprüfungsämtern. Sie ist mit den kommunalen Spitzenverbänden abgestimmt.

## Inhalt

Vorwort .....	2
1. Gebäude.....	5
1.1 Investitionen .....	5
1.2 Anschaffungskosten .....	5
1.3 Herstellungskosten .....	5
1.4 Herstellung .....	6
1.5 Erweiterung .....	6
1.5.1 Aufstockung oder Anbau.....	6
1.5.2 Vergrößerung der nutzbaren Fläche .....	6
1.5.3 Vermehrung der Substanz .....	6
1.6 Über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung .....	7
1.7 Zusammentreffen von Anschaffungs- oder Herstellungskosten mit Erhaltungsaufwendungen..	9
1.8 Dokumentation .....	10
1.9 Gewährung von (Landes-) Zuwendungen.....	11
1.9.1 Schulbaurichtlinie als Beispiel für die Gewährung von Landeszuweisungen .....	12
1.9.2 Anforderungen an kommunalaufsichtliche Stellungnahmen.....	12
1.9.3 Maßnahmen nach spezialgesetzlichen Vorschriften oder im Rahmen besonderer Förderprogramme des Bundes oder des Landes .....	14
2. Straßen .....	15
2.1 Allgemeines.....	15
2.2 Straßenbewertung .....	17
2.2.1 Instandhaltungsaufwand .....	18
2.2.2 Teilweise Wiederherstellung .....	18
2.2.3 Vollständige Wiederherstellung.....	20
Anhang .....	21

## **1. Gebäude**

### **1.1 Investitionen**

Bei Maßnahmen der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden ist zu entscheiden, ob sie Investitionen oder laufenden Aufwendungen darstellen. Modernisierungen von kommunalen Gebäuden können Investitionen im Sinne des § 103 GemO sein. Dies setzt das Vorliegen von Anschaffungskosten oder Herstellungskosten voraus.

### **1.2 Anschaffungskosten**

Anschaffungskosten eines Gebäudes sind die Aufwendungen, die geleistet werden, um das Gebäude zu erwerben und es in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen, soweit sie dem Gebäude einzeln zugeordnet werden können, ferner die Nebenkosten und die nachträglichen Anschaffungskosten (§ 34 Abs. 2 GemHVO).

Ein Gebäude ist betriebsbereit, wenn es entsprechend seiner Zweckbestimmung genutzt werden kann. Die Betriebsbereitschaft ist bei einem Gebäude für jeden Teil des Gebäudes, der nach seiner Zweckbestimmung selbständig genutzt werden soll, gesondert zu prüfen. Dies gilt auch für Gebäudeteile, die als Folge des einheitlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhangs mit dem Gebäude keine selbständigen Vermögensgegenstände sind.

Nutzt der Erwerber das Gebäude ab dem Zeitpunkt der Anschaffung, ist es ab diesem Zeitpunkt grundsätzlich betriebsbereit. Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen, die nach dem Anschaffungszeitpunkt anfallen, können dann keine Anschaffungskosten im Sinne des § 34 Abs. 2 GemHVO sein.

Führt der Erwerber im Anschluss an den Erwerb und vor der erstmaligen Nutzung Baumaßnahmen durch, um das Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung nutzen zu können, sind die Aufwendungen hierfür Anschaffungskosten. Dieser Beurteilung steht auch eine eventuelle Zwischennutzung für andere Zwecke nicht entgegen.

### **1.3 Herstellungskosten**

Herstellungskosten eines Gebäudes sind nach § 34 Abs. 3 GemHVO Aufwendungen für die Herstellung eines Gebäudes sowie Aufwendungen, die für die Erweiterung oder für die über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung eines Gebäudes entstehen. Für jedes selbstständig bewertete Gebäude bzw. Gebäudeteil ist gesondert zu prüfen, ob die Voraussetzungen für Herstellungskosten erfüllt sind. Zur Abgrenzung von Gebäuden zu den Betriebsvorrichtungen sind die gleich lautenden Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Abgren-

zung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen vom 5. Juni 2013 (BStBl I S. 734) anzuwenden.

#### **1.4 Herstellung**

Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten können ausnahmsweise auch im Zusammenhang mit der (Neu-) Herstellung eines Gebäudes stehen. Dies ist der Fall, wenn das Gebäude so sehr abgenutzt ist, dass es unbrauchbar geworden ist (Vollverschleiß) und durch die Instandsetzungsarbeiten unter Verwendung der übrigen noch nutzbaren Teile ein neues Gebäude hergestellt wird. Ein Vollverschleiß liegt vor, wenn das Gebäude schwere Substanzschäden an den für die Nutzbarkeit als Bau und die Nutzungsdauer des Gebäudes bestimmenden Teilen (z.B. Fundamente, tragende Außen- oder Innenwände, Geschossdecken, Dachkonstruktion) hat. Eine grundlegende Sanierung, mitunter auch als Generalüberholung oder Generalsanierung bezeichnet, genügt nicht.

#### **1.5 Erweiterung**

Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen bilden unabhängig von ihrer Höhe Herstellungskosten, wenn sie für eine Erweiterung im Sinne von § 34 Abs. 3 Satz 1 GemHVO entstehen. Erweiterung liegt beispielsweise vor bei Aufstockung oder Anbau (vgl. 1.5.1), Vergrößerung der nutzbaren Fläche (vgl. 1.5.2) oder Vermehrung der Substanz (vgl. 1.5.3).

##### **1.5.1 Aufstockung oder Anbau**

Ein Gebäude wird aufgestockt oder ein Anbau daran errichtet.

##### **1.5.2 Vergrößerung der nutzbaren Fläche**

Es reicht aus, wenn die Baumaßnahmen zu einer - wenn auch nur geringfügigen - Vergrößerung der Brutto-Grundfläche (BGF) führen. Die BGF ist in Anwendung von Anlage 2 der Grundsätze und Richtlinien zu den Bestimmungen der Gemeindeeröffnungsbilanz-Bewertungsverordnung (VV-GemEBilBewVO) zu ermitteln. Von Herstellungskosten ist z.B. auszugehen, wenn die BGF durch eine zuvor nicht vorhandene Dachgaube, den Anbau eines Balkons oder einer Terrasse über die ganze Gebäudebreite vergrößert wird oder durch ein das Flachdach ersetzendes Satteldach erstmals ausbaufähiger Dachraum geschaffen wird.

##### **1.5.3 Vermehrung der Substanz**

Ein Gebäude wird in seiner Substanz vermehrt, ohne dass zugleich seine nutzbare Fläche vergrößert wird, z.B.

- bei Einsetzen von zusätzlichen Trennwänden,
- bei Einbau einer neuen, bisher nicht vorhandenen Klima- oder Alarmanlage,
- bei Einbau einer neuen, bisher nicht vorhandenen Regelungs- und Gebäudeleittechnikanlage,
- bei Einbau neuer, bisher nicht vorhandener Außenjalousien oder Sonnenmarkisen,

- die Errichtung einer zusätzlichen Treppe (z.B. zweiter Rettungsweg) innerhalb des Gebäudes.
- Keine zu Herstellungsaufwendungen führende Substanzmehrung liegt dagegen vor, wenn der neue Gebäudebestandteil oder die neue Anlage die Funktion des bisherigen Gebäudebestandteils für das Gebäude in vergleichbarer Weise erfüllen. Erhaltungsaufwendungen sind daher anzunehmen, wenn der neue Gebäudebestandteil zwar für sich betrachtet nicht die gleiche Beschaffenheit aufweist wie der bisherige Gebäudebestandteil oder die Anlage technisch nicht in der gleichen Weise wirkt, sondern lediglich entsprechend dem technischen Fortschritt modernisiert worden ist.

Von einer Substanzmehrung ist danach regelmäßig z.B. nicht auszugehen bei

- Anbringen einer zusätzlichen Fassadenverkleidung (z.B. Eternitverkleidung oder Verkleidung mit Hartschaumplatten und Sichtklinker) zu Wärme- oder Schallschutzzwecken,
- Umstellung einer Heizungsanlage von Einzelöfen auf eine Zentralheizung,
- Einbau zusätzlicher Heizungskörper im Rahmen einer Heizungsumstellung,
- Neueindeckung eines Daches,
- Ersatz eines Flachdaches durch ein Satteldach, wenn dadurch lediglich eine größere Raumhöhe geschaffen wird, ohne die nutzbare Fläche und damit die Nutzungsmöglichkeit zu erweitern,
- Vergrößern eines bereits vorhandenen Fensters oder
- Versetzen von Wänden,
- Ersatz eines vorhandenen Fahrstuhls durch einen den heutigen Standards entsprechenden Fahrstuhl.

### **1.6 Über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung**

Instandsetzungs- oder Modernisierungsaufwendungen sind, soweit sie nicht als Folge der Herstellung der Betriebsbereitschaft bereits zu den Anschaffungskosten gehören, nach § 34 Abs. 3 Satz 1 GemHVO als Herstellungskosten zu behandeln, wenn sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führen. Dies gilt auch, wenn oder soweit das Gebäude unentgeltlich erworben wurde.

Ursprünglicher Zustand im Sinne von § 34 Abs. 3 Satz 1 GemHVO ist grundsätzlich der Zustand des Gebäudes im Zeitpunkt der erstmaligen Bilanzierung in der Gemeinde oder bei deren Rechtsvorgänger im Falle des unentgeltlichen Erwerbs.

Die Maßnahmen müssen am Gebäude als Ganzem herbeigeführt werden; darüber hinaus muss die Verbesserung wesentlich sein. Eine Verbesserung nur von Teilen des Gebäudes stellt regelmäßig Erhaltungsaufwand und keine Investition dar. Dies gilt auch dann, wenn mit den Maßnahmen eine werterhöhende Modernisierung verbunden ist, die dem Gebäude den zeitgemäßen Standard wiedergibt, den es ursprünglich besessen hat, aber durch den technischen Fortschritt und die Veränderung der Lebens- oder Arbeitsgewohnheiten verloren hatte. Solange die bisherige Funktion des Gebäudes

noch in vergleichbarer Weise erfüllt und nur den Zeitumständen angepasst wird, liegt Erhaltungsaufwand und keine Investition vor.

Bei Gebäuden ist eine wesentliche Verbesserung durch deutliche Erhöhung des Gebrauchswerts anzunehmen, wenn durch die Modernisierungsmaßnahmen das Gebäude von einem sehr einfachen auf einen mittleren oder von einem mittleren auf einen sehr anspruchsvollen Standard angehoben wird. Der Gebrauchswert wird insbesondere durch die Modernisierung derjenigen Einrichtungen erhöht, die ihn maßgeblich bestimmen. Dies sind vor allem die Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallations sowie die Fenster, nicht dagegen Türen, Zargen oder Fußböden. Instandsetzungs- und Modernisierungsinstallationen, die für sich allein noch als Erhaltungsmaßnahmen zu beurteilen wären, können in ihrer Gesamtheit zu einer deutlichen Gebrauchswerterhöhung führen. Werden durch ein Bündel einer Baumaßnahme mindestens drei der vier maßgeblichen Bereiche betroffen, ist eine Standardhebung und damit eine wesentliche Verbesserung gegeben. Das genannte Kriterium („drei von vier“) ist auch dann anzuwenden, wenn Maßnahmen, die gemeindehaushaltsrechtlich Unterhaltungsmaßnahmen darstellen, ausnahmsweise im Sinne des § 103 Abs. 1 wie Investitionen finanziert werden können.<sup>1</sup> Dies ist der Fall, wenn die Maßnahmen aufgrund eines Bundesgesetzes im Sinne des Artikels 104b Abs. 2 Satz 1 des Grundgesetzes oder im Rahmen anderer besonderer Investitionsförderprogramme des Bundes oder des Landes als Investition angesehen werden (vgl. VV Nr. 4.4 zu § 103 GemO sowie Nr. 1.9.3 unten).

Hiervon abweichend ist in Fällen, in denen die ursprünglichen Herstellungs- oder Anschaffungskosten zwischenzeitlich z.B. durch nachträgliche Herstellungs- oder Anschaffungskosten und Instandhaltungsarbeiten, durch Absetzungen für außerplanmäßige Abschreibungen (§ 35 Abs. 4 Satz 1 GemHVO) oder durch Anpassung der planmäßigen Abschreibungen (§ 35 Abs. 2 Satz 2 GemHVO) an die tatsächlichen Verhältnisse verändert worden sind, für den Vergleich auf den für die geänderte Abschreibungs-Bemessungsgrundlage maßgebenden Zustand abzustellen.

Bei der Erstellung des Haushaltsplans ist ein Vergleich des Zustands des Gebäudes, in dem es sich bei der erstmaligen Bilanzierung befunden hat, mit dem Zustand, in den es durch die vorgenommenen Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten versetzt werden soll, vorzunehmen.

Aufwendungen für Baumaßnahmen innerhalb eines Haushaltsjahres sind Herstellungskosten im Sinne von § 34 Abs. 3 Satz 1 GemHVO, wenn die Baumaßnahmen zwar für sich gesehen noch nicht zu einer wesentlichen Verbesserung führen, wenn sie aber Teil einer Gesamtmaßnahme sind, die sich planmäßig in zeitlichem Zusammenhang über mehrere Haushaltsjahre erstreckt (Sanierung in Raten).

---

<sup>1</sup> Sind drei der vier maßgeblichen Bereiche betroffen, handelt es sich um Herstellungskosten, die zu Investitionsauszahlungen führen und die zu aktivieren sind. Sind nur zwei Bereiche oder ist nur ein Bereich betroffen, handelt es sich um nicht aktivierungsfähigen Unterhaltungsaufwand, unabhängig davon, ob dieser ausnahmsweise (s. Nr. 1.10.1 unten) mit Investitionskrediten finanziert werden kann.

Von einer Sanierung in Raten ist grundsätzlich auszugehen, wenn zwischen dem ersten und letzten Bauabschnitt nicht mehr als fünf Haushaltsjahre liegen. Maßgebend ist die Veranschlagung der Maßnahme und nicht die Durchführung. Bei der Betrachtung des Zeitraumes sind vorbereitende Maßnahmen nicht zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit Baumaßnahmen als Anschaffungskosten zur Herstellung der Betriebsbereitschaft einzustufen waren.

### **1.7 Zusammentreffen von Anschaffungs- oder Herstellungskosten mit Erhaltungsaufwendungen**

Sind im Rahmen einer umfassenden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahme sowohl Arbeiten zur Schaffung eines betriebsbereiten Zustandes, zur Erweiterung des Gebäudes oder Maßnahmen, die über eine zeitgemäße substanzerhaltende Erneuerung hinausgehen, als auch Erhaltungsarbeiten durchgeführt worden, sind die hierauf jeweils entfallenden Aufwendungen grundsätzlich - ggf. im Wege der Schätzung - in Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen aufzuteilen. Ein Anhaltspunkt für die Schätzung kann ggf. den Unterlagen für Zuweisungen aus dem Investitionsstock entnommen werden. In Nr. 5.4 der entsprechenden Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Sport vom 16. Februar 2011 (17 510 - 4/335) heißt es: *„Bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen können die zuwendungsfähigen Kosten in einem pauschalierten Verfahren durch Abzug von bis zu 35 v. H. als Anteil für unterlassene Unterhaltungsmaßnahmen festgestellt werden (Aufwendungen für unterlassene Instandhaltungen).“* Beispielsweise kann ein für die Gesamtmaßnahme geleistetes Architektenhonorar oder Aufwand für Reinigungsarbeiten entsprechend dem Verhältnis von Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen aufgeteilt werden.

Aufwendungen für ein Bündel von Einzelmaßnahmen, die für sich genommen teils Anschaffungs- oder Herstellungskosten, teils Erhaltungsaufwendungen darstellen, sind insgesamt als Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu beurteilen, wenn die Arbeiten in einem sachlichen Zusammenhang stehen. Ein sachlicher Zusammenhang in diesem Sinne liegt vor, wenn die einzelnen Maßnahmen - die sich auch über mehrere Jahre erstrecken können - bautechnisch ineinander greifen. Ein bautechnisches Ineinandergreifen ist gegeben, wenn die eine Maßnahme durch die andere Maßnahme bedingt ist, bspw. die Erhaltungsarbeiten Vorbedingung für die Schaffung des betriebsbereiten Zustandes oder für die Herstellungsarbeiten sind oder durch Maßnahmen, welche den betriebsbereiten Zustand schaffen, oder durch Herstellungsarbeiten veranlasst (verursacht) worden sind. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn zunächst Ausbesserungsarbeiten an den Fundamenten des einen Gebäudes notwendig sind, um eine Überbauung zwischen zwei vorhandenen Gebäuden durchführen zu können. Ein solcher Zusammenhang wird nicht dadurch gelöst, dass die Arbeiten in verschiedenen Stockwerken des Gebäudes ausgeführt werden. Ein weiteres Beispiel können Büroräume sein, die im Dachgeschoss eines mehrgeschossigen Gebäudes erstmals eingebaut werden. Die Herstellungsarbeiten machen das Verlegen von Versorgungsleitungen erforderlich. Die hierdurch ent-

standenen Aufwendungen sind ebenso wie die Kosten für die Beseitigung der Schäden, die durch das Verlegen der Leitungen der darunter liegenden Stockwerke entstanden sind, den Herstellungskosten zuzurechnen.

Von einem bautechnischen Ineinandergreifen ist nicht allein deswegen auszugehen, weil die Gemeinde solche Herstellungsarbeiten zum Anlass nimmt, auch sonstige anstehende Renovierungsarbeiten vorzunehmen. Allein die gleichzeitige Durchführung der Arbeiten, z.B. um die mit den Arbeiten verbundenen Unannehmlichkeiten abzukürzen, reicht für einen solchen sachlichen Zusammenhang nicht aus. Ebenso wird ein sachlicher Zusammenhang nicht dadurch hergestellt, dass die Arbeiten unter dem Gesichtspunkt der rationellen Abwicklung eine bestimmte zeitliche Abfolge der einzelnen Maßnahmen erforderlich machen - die Arbeiten aber ebenso unabhängig voneinander hätten durchgeführt werden können.

Werden beispielsweise anlässlich des erstmaligen Einbaus von Büroräumen im Dachgeschoss die Arbeiten zum Anlass genommen, die Büros in den übrigen Stockwerke vollständig neu zu renovieren, greifen die Modernisierungsarbeiten mit den Herstellungsarbeiten (Verlegung neuer Leitungen) bautechnisch nicht ineinander. Die Aufwendungen führen daher zu Erhaltungsaufwendungen. Die einheitlich in Rechnung gestellten Aufwendungen für die Beseitigung der durch das Verlegen der Leitungen entstandenen Schäden und für die vollständige Renovierung sind dementsprechend in Herstellungs- und Erhaltungsaufwendungen aufzuteilen.

Wird beispielsweise durch das Aufsetzen einer Dachgaube die nutzbare Fläche des Gebäudes geringfügig vergrößert und die Maßnahme gleichzeitig zum Anlass genommen, das alte, schadhafte Dach neu einzudecken, steht die Erneuerung der gesamten Dachziegel insoweit nicht in einem bautechnischen Zusammenhang mit der Erweiterungsmaßnahme. Die Aufwendungen für Dachziegel, die zur Deckung der neuen Gauben verwendet werden, sind Herstellungskosten, die Aufwendungen für die übrigen Dachziegel sind Erhaltungsaufwendungen.

Analoges gilt beispielsweise, wenn ein Gebäude im Zusammenhang mit einer Erweiterungsmaßnahme ein zusätzliches Fenster erhält und zudem die Einfachverglasung der schon vorhandenen Fenster durch Isolierverglasung ersetzt wird. Die Erneuerung der bestehenden Fenster ist nicht durch die Erweiterungsmaßnahme und das Einsetzen des zusätzlichen Fensters veranlasst, greift daher nicht bautechnisch mit diesen Maßnahmen ineinander. Die auf die Fenstererneuerung entfallenden Aufwendungen sind demnach als Erhaltungsaufwendungen zu behandeln.

## **1.8 Dokumentation**

Sollen Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden aktiviert werden, ist für jede Maßnahme und jedes selbstständig bewertete Gebäude eine Dokumentation im Zeitpunkt der Veranschlagung (Anlagen 1

und 2), in jedem Jahresabschluss während der Durchführung der Maßnahme (Anlage 3) und im Zeitpunkt der Fertigstellung (Anlage 4) zu empfehlen.

### **1.9 Gewährung von (Landes-) Zuwendungen**

In der Kameralistik waren Bauausgaben für ein Gebäude dann Herstellungsaufwand, wenn das Gebäude in seiner Substanz vermehrt, in seiner Nutzungsart verändert oder über seinen bisherigen Zustand hinaus erheblich verbessert wurde. Während damit die Kameralistik das Kriterium der "erheblichen Verbesserung" bestimmt hat, wird im Handelsrecht das Kriterium der „wesentlichen Verbesserung“ (s. o., Nr. 1.6) vorgegeben. Der Unterschied dürfte lediglich redaktioneller Art sein, ein materiel-ler Unterschied ist nicht erkennbar. Bei der Gewährung von Zuweisungen zeigt sich in Verwaltungsvorschriften die Berücksichtigung der handels- und steuerrechtlichen Abgrenzung einerseits und bzw. der haushaltsrechtlichen Abgrenzung zwischen Investitionen und Unterhaltungsaufwand andererseits. Hieran hat sich durch die kommunale Doppik nichts geändert.

Mit der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Jugend und Kultur vom 22. Januar 2010 (9326 - 50 730-1/02) „Bau von Schulen und Förderung des Schulbaues“ (Schulbau-richtlinie) wird unter Nr. 3.2 u. a. bestimmt: *„Zuwendungen werden gewährt für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten. Keine Zuwendungen werden gewährt für die Bauunterhaltung der Schulbauten.“* In der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Weinbau und Forsten vom 23. März 1993 (748 - 66.70/1) „Förderung der Dorferneuerung (VV Dorf)“, zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Sport vom 27. August 2010 (05 522/321), wird unter Nr. 2.3 u. a. bestimmt: *„Nicht gefördert werden Vorhaben, die ganz oder überwiegend Schönheitsreparaturen darstellen oder der Bauunterhaltung dienen.“* In der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Sport vom 16. Februar 2011 (17 510 - 4/335) „Zuwendungen aus dem Investitionsstock (VV-IStock)“, wird unter Nr. 1.1 u. a. bestimmt: *„Das Land fördert ... Investitionsvorhaben ...“* und unter Nr. 5.6: *„Bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an älteren Gebäuden können die zuwendungsfähigen Kosten in einem pauschalierten Verfahren durch Abzug von bis zu 35 v. H. als Anteil für unterlassene Unterhaltungsmaßnahmen festgestellt werden (Aufwendungen für unterlassene Instandhaltungen).“* In der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern, für Sport und Infrastruktur und des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur vom 10. Dezember 2015 (ISIM 24 820:337) „Förderung des Baus von Sportanlagen (VV-Sportanlagen-Förderung)“, wird unter Nr. 2.2 u. a. bestimmt: *„Keine Zuwendung wird gewährt für ... die Bauunterhaltung (Erhaltungsaufwand)...“* und in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Sport vom 22. März 2011 (17 530:338\*1100-1) „Förderung der städtebaulichen Erneuerung (VV-StBauE)“ wird unter Nr. 5.3.7 bestimmt: *„Nicht zu den förderfähigen Ausgaben gehören Ausgaben für den Unterhalt und Betrieb.“*

Beim Vollzug der Verwaltungsvorschriften ist auf eine sachgerechte Anwendung auch der gemeinde-

haushaltsrechtlichen Vorschriften zu achten.

### **1.9.1 Schulbaurichtlinie als Beispiel für die Gewährung von Landeszuweisungen**

Am Beispiel der Schulbaurichtlinie können die Auswirkungen einer sachgerechten Anwendung der gemeindehaushaltsrechtlichen Vorschriften exemplarisch aufgezeigt werden. Die Schulbaurichtlinie wurde auf der Grundlage des §§ 86 und 87 SchulG und des § 18 Abs. 3 LFAG erlassen. Danach sind Schulbaumaßnahmen förderfähig, sofern es sich um Neu-, Um- oder Erweiterungsbaumaßnahmen handelt. Während Neu- und Erweiterungsbaumaßnahmen unstreitig Investitionen darstellen, muss dies bei Umbaumaßnahmen oder in Abgrenzung hierzu bei Sanierungs- / Bauunterhaltungsmaßnahmen nicht immer der Fall sein. Neben Umbaumaßnahmen im engeren Sinne, durch die vorhandener Schulraum geänderten Raumbedürfnissen angepasst wird, werden als Umbaumaßnahmen unter dem Oberbegriff „gestiegene rechtliche Sicherheitsanforderungen“ auch Brandschutzmaßnahmen, Maßnahmen zur Anpassung der Elektroanlagen an die VDE-Bestimmungen und Maßnahmen zur Erfüllung der Forderungen der Unfallkasse gefördert. Auch Maßnahmen zur Abwehr der Legionellengefahr (neue Trinkwasserverordnung) werden als Umbaumaßnahmen anerkannt. Ferner sind Dachumbaumaßnahmen förderfähig, wenn vorhandene Flachdächer zu geneigten Dächern umgebaut werden.

Darüber hinaus eröffnet Nr. 3.5.7 der Schulbaurichtlinie die Möglichkeit, beim Umbau älterer Schulgebäude die zuwendungsfähigen Kosten in einem pauschalierten Verfahren durch Abzug von 35 v. H. als Anteil für Bauunterhaltungsarbeiten festzustellen. In diesen Fällen liegt eine Mischung aus investiven Umbaumaßnahmen und reinen Bauunterhaltungsarbeiten vor.

An den entsprechenden Förderrichtlinien, ihrem Vollzug sowie an der gängigen Förderpraxis soll sich durch die Einführung der kommunalen Doppik dem Grunde nach nichts ändern. Lediglich die Darstellung im Haushaltsplan ist sachgerecht vorzubereiten und vorzunehmen.

### **1.9.2 Anforderungen an kommunalaufsichtliche Stellungnahmen**

Bislang wurde in entsprechenden Stellungnahmen beispielsweise (hier: Schulturnhalle) festgestellt: *„Grundsätzlich ist die Baumaßnahme als Investitionsmaßnahme einzustufen, da die vorgesehenen Umbauarbeiten zu einer Verbesserung bei der Nutzung der Halle führen und damit auch eine Wertsteigerung bzw. ein Werterhalt verbunden ist. Im Einzelnen handelt es sich bei den Arbeiten um Sicherheitsanforderungen, wie z. B. die Erneuerung der Decke zur Erlangung der Ballwurfsicherheit und der Durchführung von notwendigen Brandschutzmaßnahmen. In den Nassräumen werden die sanitären Installationen umgebaut, um die Forderungen der Trinkwasserversorgung zum Schutz vor einem Legionellenbefall zu erfüllen. Die aufgeführten Arbeiten werden in der Schulbauförderung als intensive Maßnahmen angesehen und können deshalb mit Landesmitteln gefördert werden.“*

*Neben der Ausführung der beschriebenen Leistungen werden auch dringend notwendige Sanie-*

*rungsarbeiten mit ausgeführt. Diese dem Unterhaltungsaufwand zuzuordnenden Arbeiten reduzieren durch einen pauschalen Abzug von 35 v. H. als Bauunterhaltungsaufwand die zuwendungsfähigen Kosten, so dass faktisch die investiven Kosten übrig bleiben.“*

Die Orientierung des Gemeindehaushaltsrechts am Handelsrecht setzt hier ein "neues" Verständnis voraus.

- Auf eine Wertsteigerung oder gar auch nur auf den Werterhalt kommt es bei der Abgrenzung zwischen Investition und Unterhaltungsaufwand nicht an.
- Werden beispielsweise Sicherheitsanforderungen „extern“ erhöht, reduziert sich der Gebrauchswert einer Schulturnhalle vor entsprechenden Umbaumaßnahmen, im Extremfall sogar auf „Null“. War gestern noch „Ballspielen“ möglich und erlaubt, können heute gestiegene Sicherheitsanforderungen dazu führen, dass eine Halle für „Ballspielen“ nicht mehr zu gebrauchen ist.
- Gleiches gilt für Brandschutzmaßnahmen oder Maßnahmen nach der Trinkwasserordnung.

Verliert somit eine Schulturnhalle aufgrund gestiegener Standards oder Normen an Gebrauchswert (oder ist ein solcher Verlust absehbar), können die Maßnahmen zur Wiedererlangung (bzw. zur Gewährleistung) des Gebrauchswertes keine Investitionen sein. Sie stellen regelmäßig laufende Unterhaltungsaufwendungen dar.

Mit dieser Klassifizierung ist nicht der Ausschluss der Landesförderung verbunden. Es ist weder zwingend noch erforderlich, die Vergabe von Landeszuweisungen am Handelsrecht zu orientieren. Eine solche Orientierung ist beispielsweise auch im Vergaberecht nicht enthalten. Dort heißt es in § 1 VOB/A: *„Bauleistungen sind Arbeiten jeder Art, durch die eine bauliche Anlage hergestellt, instand gehalten, geändert oder beseitigt wird.“* Dem entsprechend spricht § 44 LHO auch allgemein von Zuwendungen, d. h. von Zuwendungen für laufende Zwecke und Zuwendungen für Investitionen, und zwar sowohl in Bezug auf Zuweisungen an öffentliche (Gebiets-)Körperschaften als auch in Bezug auf Zuschüsse (an private Dritte).

Werden beispielsweise von den Gesamtkosten einer Maßnahme 35 v. H. als pauschaler Anteil für unterlassene Unterhaltungsmaßnahmen abgezogen, ergeben sich die zuwendungsfähigen Investitionskosten. Nach Abzug einer Landeszuweisung verbleibt ein Betrag, der die Obergrenze für eine Finanzierung mittels Investitionskrediten gemäß § 103 i. V. m. § 94 Abs. 3 GemO darstellt. Dem gegenüber darf der 35 v. H.-Anteil gerade nicht mit Investitionskrediten finanziert werden. Er ist aus laufenden Erträgen oder Zahlungsmittelbeständen zu decken.

Die Trennung der unterschiedlichen Finanzierungsquellen ist im Finanzierungsplan ebenso wie im Finanzhaushalt und in der -rechnung sachgerecht darzustellen. Wird dagegen eine Maßnahme mit

Landeszuwendungen gefördert, mit welcher lediglich der Gebrauchswert aufgrund gestiegener Standards und Normen wieder hergestellt oder erhalten wird, handelt es sich um laufenden Aufwand und deshalb um eine Landeszuweisung zu laufenden Zwecken. Die "Brutto"-Belastung im laufenden Haushalt der Gemeinde verringert sich deshalb in Höhe der Landeszuweisung, für die ein ertragswirksam aufzulösender Sonderposten nicht gebildet werden darf; die entsprechende Landeszuweisung für laufende Zwecke stellt in voller Höhe einen Ertrag im Ergebnishaushalt und in der -rechnung dar. Es entspricht dem Ressourcenverbrauchskonzept, wenn auch der Ressourcenverbrauch aufgrund gestiegener Standards oder Normen verursachungsgerecht dargestellt wird.

### **1.9.3 Maßnahmen nach spezialgesetzlichen Vorschriften oder im Rahmen besonderer Förderprogramme des Bundes oder des Landes**

Maßnahmen, die gemeindehaushaltsrechtlich Unterhaltungsmaßnahmen darstellen, können gemäß VV Nr. 4.4 zu § 103 GemO ausnahmsweise im Sinne des § 103 Abs. 1 GemO wie Investitionen finanziert werden, wenn die Maßnahmen aufgrund eines Bundesgesetzes im Sinne des Artikels 104b Abs. 2 Satz 1 des Grundgesetzes oder im Rahmen anderer besonderer Investitionsförderprogramme des Bundes oder des Landes als Investition angesehen werden. Insofern ergibt sich auch kein Konflikt mit den Vorgaben der Orientierungsprüfung „Kommunale Doppik“ des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz vom 22. Februar 2008, Nr. 4.5.1.

Die Maßnahmen sind im Vorbericht gesondert darzustellen.

Im Rahmen von Bundesgesetzen nach Artikel 104b Abs. 2 Satz 1 des Grundgesetzes kann der Bund den Ländern beispielsweise Finanzhilfen für besonders bedeutsame Investitionen der Länder und der Gemeinden (Gemeindeverbände) gewähren, die zum Ausgleich unterschiedlicher Wirtschaftskraft im Bundesgebiet erforderlich sind, wie zuletzt durch das Gesetz zur Förderung von Investitionen finanzschwacher Kommunen (Kommunalinvestitionsförderungsgesetz – K Inv FG) geschehen. Im Rahmen von besonderen Investitionsförderprogrammen werden beispielsweise Kreditmittel der KfW Bankengruppe nach besonderen Bestimmungen vergeben. Beispielsweise könnten von Sachverständigen empfohlene energetische Maßnahmen zur Wärmedämmung der Außenwände, zur Wärmedämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke, zur Wärmedämmung der Kellerdecke zum kalten Keller, von erdberührten Wand- und Bodenflächen beheizter Räume oder von Wänden zwischen beheizten und unbeheizten Räumen gefördert werden. Ferner könnte die Erneuerung der Fenster oder Eingangstüren, der Ersatz von Sonnenschutzeinrichtungen durch solche mit Tageslichtfunktion oder Einbau dieser Einrichtungen oder der Austausch der Beleuchtung ebenso wie Maßnahmen an Lüftungsanlagen oder Maßnahmen an der Heizung gefördert werden. Die Maßnahmen können einzeln oder im engen zeitlichen Zusammenhang als Paket mehrerer Maßnahmen durchgeführt werden. Bei diesen Maßnahmen handelt es sich um Unterhaltungsaufwand, sofern nicht die unter Nr. 1.6 (s. o.) genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Aufwendungen für solche Unterhaltungsmaßnahmen sind im Ergebnishaushalt zu veranschlagen, Auszahlungen im Finanzhaushalt. Im Finanzhaushalt erhöht sich dadurch der Posten F 23 „Saldo der ordentlichen und außerordentlichen Ein- und Auszahlungen“ in entsprechender Höhe. Da die Maßnahmen durch Investitionskredite gedeckt werden, sind diese Investitionskredite als Einzahlung aus Finanzierungstätigkeit bei Posten F 35 „Aufnahme von Investitionskrediten“ zu veranschlagen.

Soweit die förderfähigen Kosten (einschließlich der geförderten Unterhaltungsmaßnahmen) und die nicht förderfähigen Kosten (als Summe der nicht förderfähigen Investitionen und der nicht geförderten Unterhaltungsmaßnahmen) jeweils in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen, ist ausnahmsweise insgesamt eine Finanzierung über Investitionskredite möglich.

Kommunen haben somit eine Wahlmöglichkeit, ob sie solche Unterhaltungsmaßnahmen mit vorhandenen Mitteln oder mit Investitionskrediten finanzieren. Eine Finanzierung mit Liquiditätskrediten scheidet aus; Kredite zur Liquiditätssicherung sollen lediglich den verzögerten Eingang von Deckungsmitteln überbrücken (VV Nr. 1 Satz 2 zu § 105 GemO).

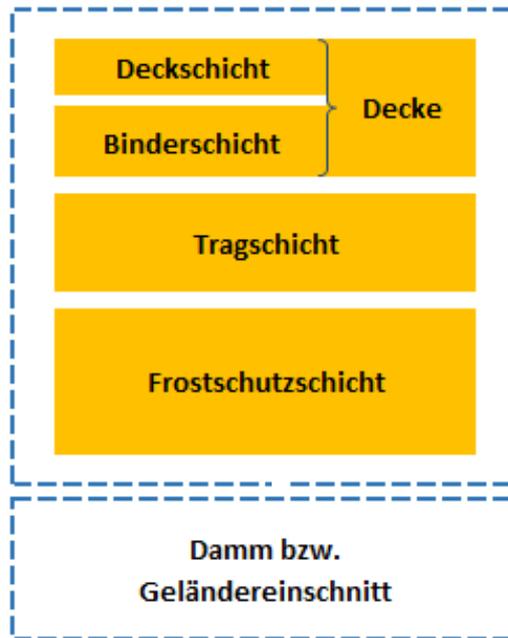
## **2. Straßen**

### **2.1 Allgemeines**

Auch für die Bewertung von Straßen ist eine Abgrenzung von Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Instandhaltungsaufwendungen weder in der GemO noch in der GemHVO abschließend geregelt. Somit stellt sich auch hier in der Praxis regelmäßig die Frage, welche Maßnahmen als Investition und welche als Instandhaltung einzustufen sind. Im Bereich der Gebäude kann an mehreren Stellen auf das im Vorwort erwähnte BMF-Schreiben vom 18. Juli 2003, Az. IV C 3 - S 2211-94/03 zurückgegriffen werden. Für den Bereich des kommunalen Straßenvermögens fehlt es an solchen Handreichungen.

Die Ausführungen zu 1.1 bis 1.3 und 1.9 gelten für die Straßenbewertung analog.

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf der Annahme, dass der Straßenkörper wie folgt aufgebaut ist:



Zur Abbildung der individuellen Bauweisen und um den unterschiedlichen Beanspruchungen im Bereich der Straßen Rechnung zu tragen, werden gemäß den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) Belastungsklassen in Abhängigkeit der Verkehrsbeanspruchung gebildet (zuvor gemäß RStO 01 Bauklassen). Gemäß RStO 12, Nr. 2.5.1, ist bei Fahrbahnen „in der Regel die dimensionierungsrelevante Beanspruchung für die Zuordnung zu einer Belastungsklasse gemäß der Tabelle 1 zugrunde zu legen“. Die Tabelle 1 ist nachstehend aufgeführt:

**Tabelle 1: Dimensionierungsrelevante Beanspruchung und zugeordnete Belastungsklasse**

Dimensionierungsrelevante Beanspruchung Äquivalente 10-t-Achsübergänge in Mio.	Belastungs- klasse
über 32 <sup>1)</sup>	Bk100
über 10 bis 32	Bk32
über 3,2 bis 10	Bk10
über 1,8 bis 3,2	Bk3,2
über 1,0 bis 1,8	Bk1,8
über 0,3 bis 1,0	Bk1,0
bis 0,3	Bk0,3

<sup>1)</sup> Bei einer dimensionierungsrelevanten Beanspruchung größer 100 Mio. sollte der Oberbau mit Hilfe der RDO dimensioniert werden.

Darüber hinaus bestimmt die RStO 12 in Nr. 2.5.1 Folgendes: „Lässt sich für Verkehrsflächen in der geschlossenen Ortslage die dimensionierungsrelevante Beanspruchung nicht ermitteln, so können die Belastungsklassen den typischen Entwurfssituationen nach den RASt gemäß Tabelle 2 zugeordnet werden. Die Auswahl der Belastungsklasse muss sich an der zu erwartenden Schwerverkehrsbelastung orientieren.“ Die Tabelle 2 ist nachstehend aufgeführt:

**Tabelle 2: Mögliche Belastungsklassen für die typischen Entwurfssituationen nach den RASt**

<b>Typische Entwurfssituation</b>	<b>Straßen-kategorie</b>	<b>Belastungs-klasse</b>
Anbaufreie Straße	VS II, VS III	Bk10 bis Bk100
Verbindungsstraße	HS III, HS IV	Bk3,2/Bk10
Industriestraße	HS IV, ES IV, ES V	Bk3,2 bis Bk100
Gewerbestraße	HS IV, ES IV, ES V	Bk1,8 bis Bk100
Hauptgeschäftsstraße	HS IV, ES IV	Bk1,8 bis Bk10
Örtliche Geschäftsstraße	HS IV, ES IV	Bk1,8 bis Bk10
Örtliche Einfahrtsstraße	HS III, HS IV	Bk3,2/Bk10
Dörfliche Hauptstraße	HS IV, ES IV	Bk1,0 bis Bk3,2
Quartiersstraße	HS IV, ES IV	Bk1,0 bis Bk3,2
Sammelstraße	ES IV	Bk1,0 bis Bk3,2
Wohnstraße	ES V	Bk0,3/Bk1,0
Wohnweg	ES V	Bk0,3

## **2.2 Straßenbewertung**

Anhand der folgenden Skizze wird die Systematik der Straßenbewertung mit der Abgrenzung von laufenden Instandhaltungsaufwendungen und aktivierungspflichtigen Anschaffungs- und Herstellungskosten vereinfacht dargestellt:



### 2.2.1 Instandhaltungsaufwand

Instandhaltungsaufwand liegt vor, wenn bei einer Straßenbaumaßnahme bspw. lediglich eine bauliche Unterhaltung, etwa durch kleinflächige Flickarbeiten oder das Vergießen von Rissen, eine Instandhaltung auf der Deckschicht, etwa durch eine Oberflächenbehandlung oder das Aufbringen einer Dünnenschicht oder eine Erneuerung der Deckschicht erfolgt. Die Restnutzungsdauer der Straße wird durch die beispielhaft aufgeführten Maßnahmen nicht beeinflusst.

### 2.2.2 Teilweise Wiederherstellung

Bei der teilweisen Wiederherstellung werden zwar nicht alle Schichten der Straße erneuert, sondern nur zwei oder drei. Es handelt sich dennoch um eine Investitionsmaßnahme, die eine neue sachgerechte Schätzung der Restnutzungsdauer bedingt. Der bisherige Restbuchwert ist anteilig in Abgang zu stellen.

Der Abgang des bisherigen Restbuchwertes ist nach dem prozentualen Anteil der einzelnen Schichten festzulegen. Zur Hilfestellung wird auf die Handhabung des Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz verwiesen, die sich exemplarisch wie folgt darstellt:

**Prozentualer Anteil der einzelnen Schichten des Oberbaus (nach RStO 01)  
an den Kosten des Gesamtaufbaus bei Landesstraßen**

	Bauklasse II (4 Schichten)	Bauklasse III (4 Schichten)	Bauklasse VI (3 Schichten)
Deckschicht	15 %	15 %	20 %
Binderschicht	30 %	20 %	./.
Tragschicht	30%	35 %	40 %
Frostschuttschicht	25 %	30 %	40 %
	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Grundlage für die v.g. Prozentanteile ist die Auswertung der Baukosten für den Einbau von Deck-, Binder-, Trag- und Frostschuttschichten

Die o.g. Darstellung orientiert sich an den in der RStO 01 geltenden ehemaligen „Bauklassen“, die durch die in den RStO 12 festgelegten und zu Nr. 2.1 dargestellten „Belastungsklassen“ ersetzt wurden. Die o. g. Prozentsätze des Landesbetriebs Mobilität dienen lediglich als Beispiel und sind nicht starr anzuwenden. Die Gemeinden haben vielmehr den prozentualen Anteil der einzelnen Schichten individuell und nach den örtlichen Gegebenheiten sachgerecht anzuwenden und entsprechend eine weitere Unterteilung der Bauklassen V und VI bzw. der Belastungsklassen vorzunehmen.

Das nachfolgende Beispiel veranschaulicht den neuen Straßenwert nach einer Baumaßnahme einschließlich des Abgangs der anteiligen Investitionskosten auf Grundlage der o. a. Prozentsätze:

Wird beispielsweise bei einer Gemeindestraße der Bauklasse III mit einem Restbuchwert von 20.000 €, davon 6.000 € für den Geländeeinschnitt und einer Restnutzungsdauer von 5 Jahren eine Baumaßnahme mit der Erneuerung von Deckschicht, Binderschicht und Tragschicht bei Gesamtauszahlungen in Höhe von 200.000 € durchgeführt, handelt es sich um Herstellungskosten, da die Erneuerung von mehr als einer Schicht erfolgt. Bei der Berechnung des Teilabgangs für die Erneuerung dreier von vier Schichten ergibt sich auf der Grundlage der o.a. Prozentsätze (Deckschicht 15 v. H., Binderschicht 20 v. H., Tragschicht v. H.) ein Abgang in Höhe von 70 v. H. des Straßenwertes ohne Geländeeinschnitt, mithin 70 v. H. von 14.000 € (20.000 € ./ 6.000 €) = 9.800 €. Als neuer Restbuchwert sind zum einen für den Geländeeinschnitt 6.000 €, zum anderen für die Straße (20.000 € ./ 9.800 € =) 10.200 € und als nachträgliche Herstellungskosten 200.000 €, somit 210.200 € anzusetzen.

Erforderlich wird zudem eine Neueinschätzung der Restnutzungsdauer, die sich aus 70 v. H. der Nutzungsdauer gemäß VV-AfA errechnet (35 Jahre), so dass sich gerundet 25 Jahre als Restnutzungsdauer ergeben. Die hier beispielhaft angewendete Berechnung des Teilabgangs sowie der Restnut-

zungsdauer ist eine Vereinfachung zu Illustrationszwecken und in der Praxis als sachgerechte Einschätzung durch eine fachkundige Person vorzunehmen und zu dokumentieren.

### **2.2.3 Vollständige Wiederherstellung**

Erfolgt im Rahmen einer Maßnahme die Erneuerung der Deckschicht, der Binderschicht, der Tragschicht und der Frostschutzschicht, ist die Restnutzungsdauer der Straße auf Grund der vollständigen Wiederherstellung gemäß der VV-AfA neu festzulegen (regelmäßig 35 Jahre).

Unterliegt eine Straße durch erhöhte Nutzung einem höheren Verschleiß, kann die Nutzungsdauer gemäß VV-AfA verkürzt werden, wenn dies dem Nutzungsverlauf wesentlich besser entspricht; eine dadurch bedingt schnellere (höhere) Abschreibung verteilt die somit entstehenden Abgangsverluste bei der Wiederherstellung von Straßen über mehrere Jahre.

## **Anhang**

Anlage 1: Sanierungsziele

Anlage 2: Sanierung in Raten

Anlage 3: Bestätigung zum Jahresabschluss bei laufenden Baumaßnahmen

Anlage 4: Bestätigung zur Fertigstellung von Baumaßnahmen

**Sanierungsziele****I. Gebäude bzw. Gebäudeteil**

Bezeichnung: \_\_\_\_\_

Gebäudenummer: \_\_\_\_\_

**II. Modernisierungsgrad zum Planungszeitpunkt (vor Sanierung)**Tabelle 1:

Modernisierungselement	Sanierungsstau vorhanden		Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte
	Ja	Nein		
Dacherneuerung			3	
Verbesserung der Fenster			2	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, EDV)			4	
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuer Etagenheizung			3	
Wärmedämmung der Außenwände			2	
Modernisierung von sanitären Anlagen			2	
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken und Fußböden)			3	
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung			3	
Gesamt			22	

Erläuterungen

Die volle Punktzahl ist anzusetzen, falls das Element frei von Sanierungsstau ist.

Keine Punkte sind anzusetzen, falls das Element technisch verbraucht ist.

Ein Zwischenwert, der die tatsächlichen Verhältnisse widerspiegelt, ist anzusetzen, falls die letzte Sanierung weiter, zum Beispiel 10 Jahre, zurückliegt.

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad vor Sanierung wie folgt ermittelt werden:

- 0 - 1 Punkte = nicht modernisiert
- 2 - 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 6 - 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 10 - 17 Punkte = überwiegend modernisiert
- 18 - 22 Punkte = umfassend modernisiert

**III. Modernisierungsgrad nach Sanierung**

Tabelle 2:

Modernisierungselement	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Ziel
		Vor Sanierung	Nach Sanierung	
Dacherneuerung	3			
Verbesserung der Fenster	2			
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, EDV)	4			
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuer Etagenheizung	3			
Wärmedämmung der Außenwände	2			
Modernisierung von sanitären Anlagen	2			
Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken und Fußböden)	3			
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3			
Gesamt	22			

**Erläuterungen**

Die volle Punktzahl ist anzusetzen, falls das Element frei von Sanierungsstau ist.

Keine Punkte sind anzusetzen, falls das Element technisch verbraucht ist.

Ein Zwischenwert, der die tatsächlichen Verhältnisse widerspiegelt, ist anzusetzen, falls die letzte Sanierung weiter, zum Beispiel 10 Jahre, zurückliegt.

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad vor Sanierung wie folgt ermittelt werden:

- 0 - 1 Punkte = nicht modernisiert
- 2 - 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 6 - 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 10 - 17 Punkte = überwiegend modernisiert
- 18 - 22 Punkte = umfassend modernisiert

**IV. Kostenberechnung im Sinne des § 10 GemHVO**

Tabelle 3:

Modernisierungselement	Baukosten	Baunebenkosten Dritte	Eigene Baunebenkosten	Gesamt
	€	€	€	€
Dacherneuerung				
Verbesserung der Fenster				
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, EDV)				
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuer Etagenheizung				
Wärmedämmung der Außenwände				
Modernisierung von sanitären Anlagen				
Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken und Fußböden)				
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung				
Gesamt				

## Sanierung in Raten

### I. Gebäude bzw. Gebäudeteil

Bezeichnung: \_\_\_\_\_

Gebäudenummer: \_\_\_\_\_

### II. Überblick

#### **Sanierung in Raten**

Aufwendungen für Baumaßnahmen innerhalb eines Haushaltsjahres sind Herstellungskosten im Sinne von § 34 Abs. 3 Satz 1 GemHVO, wenn die Baumaßnahmen zwar für sich gesehen noch nicht zu einer wesentlichen Verbesserung führen, wenn sie aber Teil einer Gesamtmaßnahme sind, die sich planmäßig in zeitlichem Zusammenhang über mehrere Haushaltsjahre erstreckt und insgesamt die Kriterien gemäß Anlage 1 erfüllt sind (Sanierung in Raten). Von einer Sanierung in Raten ist grundsätzlich auszugehen, wenn zwischen dem ersten und letzten Bauabschnitt nicht mehr als fünf Haushaltsjahre liegen. Maßgebend ist die Veranschlagung der Maßnahme und nicht die Durchführung. Bei der Betrachtung des Zeitraumes sind vorbereitende Maßnahmen nicht zu berücksichtigen. Dies gilt auch soweit Baumaßnahmen als Anschaffungskosten zur Herstellung der Betriebsbereitschaft einzustufen waren.

Die Anlage 3 wird nur in den Fällen benötigt, in denen die zu veranschlagende Maßnahme nur unter Berücksichtigung von vorangegangenen Maßnahmen oder zukünftig geplanten Maßnahmen als Herstellungskosten oder als Anschaffungskosten zur Herstellung der Betriebsbereitschaft einzustufen ist.

Eine Sanierung in Raten kann unterteilt werden:

- Vorgenommene Sanierung(en) (III.)
- Zu veranschlagende Sanierung(en) (IV.)
- Zukünftig ernsthaft beabsichtigte Sanierung(en) (V.).

Die Zusammenfassung erfolgt unter VI.

**III. Vorgenommene Sanierung(en):**

Tabelle 2:

Modernisierungselement	Maximale Punkte	Jahr	Tatsächliche Punkte
Dacherneuerung	3		
Verbesserung der Fenster	2		
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, EDV)	4		
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuer Etagenheizung	3		
Wärmedämmung der Außenwände	2		
Modernisierung von sanitären Anlagen	2		
Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken und Fußböden)	3		
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3		
Gesamt	22		

**IV. Zu veranschlagende Sanierung(en):**

Tabelle 2:

Modernisierungselement	Maximale Punkte	Jahr	Tatsächliche Punkte
Dacherneuerung	3		
Verbesserung der Fenster	2		
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, EDV)	4		
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuer Etagenheizung	3		
Wärmedämmung der Außenwände	2		
Modernisierung von sanitären Anlagen	2		
Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken und Fußböden)	3		
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3		
Gesamt	22		

**V. Zukünftig ernsthaft beabsichtigte Sanierung(en):**

Tabelle 3:

Modernisierungselement	Maximale Punkte	Jahr	Tatsächliche Punkte
Dacherneuerung	3		
Verbesserung der Fenster	2		
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, EDV)	4		
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuer Etagenheizung	3		
Wärmedämmung der Außenwände	2		
Modernisierung von sanitären Anlagen	2		
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken und Fußböden)	3		
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3		
Gesamt	22		

**VI. Zusammenfassung III - V:**

Tabelle 3:

Modernisierungselement	Maximale Punkte	Jahr	Tatsächliche Punkte
Dacherneuerung	3		
Verbesserung der Fenster	2		
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, EDV)	4		
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuer Etagenheizung	3		
Wärmedämmung der Außenwände	2		
Modernisierung von sanitären Anlagen	2		
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken und Fußböden)	3		
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3		
Gesamt	22		

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

**Bestätigung zum Jahresabschluss bei laufenden Baumaßnahmen**

**I. Gebäude bzw. Gebäudeteil**

Bezeichnung: \_\_\_\_\_

Gebäudenummer: \_\_\_\_\_

**II. Änderung der ursprünglichen Planungen**

Von der ursprünglichen Planung

- wurde im Wesentlichen nicht abgewichen.
- wurde abgewichen. Es ergeben sich bei der Gesamtbeurteilung der Maßnahme folgende Auswirkungen:

.....  
.....  
.....

(Dokumentation beifügen)

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

**Prüfung nur für den Fall dass keine zusätzliche interne oder externe Prüfung stattgefunden hat**

Die Prüfung hat zu

- keinen Beanstandungen geführt.
- zu Beanstandungen geführt. Es ergeben sich folgende Auswirkungen:

.....  
.....  
.....

(Dokumentation beifügen)

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Prüfstelle

**Bestätigung zur Fertigstellung von Baumaßnahmen**

**I. Gebäude bzw. Gebäudeteil**

Bezeichnung: \_\_\_\_\_

Gebäudenummer: \_\_\_\_\_

**II. Erreichung der Sanierungsziele**

Die Sanierungsziele wurden

- vollständig erreicht.
- nicht vollständig erreicht. Es ergeben sich folgende Auswirkungen:

.....  
.....  
.....

(Dokumentation beifügen)

**Prüfung nur für den Fall dass keine zusätzliche interne oder externe Prüfung stattgefunden hat**

Die Prüfung hat zu

- keinen Beanstandungen geführt.
- zu Beanstandungen geführt. Es ergeben sich folgende Auswirkungen:

.....  
.....  
.....

(Dokumentation beifügen)

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Prüfstelle