

Auszug aus der Bewertungsrichtlinie der Stadt Dessau-Roßlau

7. Bewertung des Grund und Bodens unbebauter Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

Nach Pkt. 4.1. BewertRL LSA und § 34 Abs. 1 Satz 2 KomHVO sind Grundstücke, an denen die Stadt Dessau-Roßlau das wirtschaftliche Eigentum besitzt, in der Bilanz zu erfassen. Wirtschaftliches Eigentum liegt vor, wenn über die Nutzungsdauer das faktische Eigentum am Vermögensgegenstand ausgeübt wird und der rechtliche Eigentümer nur noch einen untergeordneten Herausgabeanspruch hat. Häufig ist der wirtschaftliche Eigentümer zugleich auch der zivilrechtliche Eigentümer. Wirtschaftliches und juristisches Eigentum können beispielsweise bei Bauten auf Grundstücken Dritter auseinander fallen.

Wirtschaftliches Eigentum liegt auch bei den Grundstücken vor, die durch die Stadt Dessau-Roßlau verwaltet, aber mit dem Vermerk „Eigentum des Volkes“ im Grundbuch geführt werden. Die Bewertung erfolgt bei diesen Grundstücken. Da derzeit jedoch nicht absehbar ist, welche Grundstücke mit EdV-Vermerk tatsächlich der Stadt zugeordnet werden, müssen für diese Grundstücke Rückstellungen in Höhe des Buchwertes gebildet werden. Dadurch werden künftige Buchverluste bei einer Nichtzuordnung eines Grundstückes vermieden.

Grundlage für die Bewertung des sich in kommunalem Eigentum befindlichen Grund und Bodens sind die durch das Amt für zentrales Gebäudemanagement gebildeten Grundstücke. Diese ergeben sich ursächlich aus der speziellen Nutzung bestimmter zusammenhängender Flächen (z. B. Straßen, Grünflächen) und sind nicht abhängig von Flurstücken bzw. deren Grenzen. Ein Grundstück kann sich daher über mehrere Flurstücke erstrecken.

Durch die Bildung von Grundstücken kann ein genaueres, den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögenslage dargestellt werden, als dies bei Flurstücken möglich wäre. Die graphische Darstellung der Grundstücke erfolgt im GIS (GEO-informationssystem).

7.1 Erfassung und Bewertungsansätze

Unbebaute Grundstücke sind getrennt auszuweisen. Die vollständige Erfassung der kommunalen Grundstücke muss auf aktuellen ALKIS-Daten basieren. Basis für die Grundstücksbildung sind die topografischen Verhältnisse anhand der vorliegenden Stadtgrundkarte.

Dieser Vermögensgruppe sind nur Grundstücke zuzuordnen, auf denen sich keine im Eigentum der Stadt oder Fremdeigentum stehenden Gebäude befinden. Das unbebaute Grundstück muss mindestens einer Grundstücksart (vgl. Auszug Anlageartenverzeichnis Anlage 5) zugeordnet werden.

Für die Bewertung der unbebauten Grundstücke gelten die Bilanzierungs- und Bewertungsansätze (§§ 34 – 40 KomHVO), das heißt, sie sind grundsätzlich mit ihren Anschaffungskosten zu bewerten. Eine planmäßige Abschreibung erfolgt nicht.

Sind die Anschaffungskosten nicht ermittelbar, so ist das Grundstück mittels Vergleichswertverfahren nach der Wertermittlungsverordnung mit dem aktuellen Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag zu bewerten.

Befindet sich ein Grundstück außerhalb einer Bodenrichtwertzone erfolgt die Bewertung mit einem Ersatzwert entsprechend Pkt. 7.1.1 Nr. 4 der BewertRL Teil „unbebaute Grundstücke“. Sollten sich für ein Grundstück auf Grund seiner Lage mehrere Bodenrichtwerte ergeben, so ist jeweils der niedrigste Bodenrichtwert für die Bewertung der gesamten Grundstücksfläche anzusetzen. Diese Regelung trifft für alle Fälle zu, bei denen zur Grundstückswertermittlung Bodenrichtwerte herangezogen werden müssen und das Grundstück über mehrere Bodenrichtwertzonen verläuft. Mit dieser Regelung wird das Prinzip der kaufmännischen Vorsicht umgesetzt, wonach die Wertansätze im Zweifelsfall niedriger angesetzt werden sollen. Zudem wird das Risiko künftiger Buchverluste bei Verkäufen von nicht kommunal genutzten Grundstücken minimiert.

7.1.1 Bewertungsansätze für besondere unbebaute Grundstücke entsprechend der Nutzungsart

Soweit keine Anschaffungs- und/oder Herstellungskosten vorliegen, gelten für besondere unbebaute Grundstücke grundsätzlich folgende Bewertungsansätze:

1. Landwirtschaftlich genutzte Flächen

1.1 Ackerland

Die Bewertung ist unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Ackerzahlen / Grünlandzahlen (Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen) i. V. m. dem aktuellen Grundstücksmarktbericht vorzunehmen. Für die Bewertung dieser Flächen sind ausschließlich die Ackerzahlen heranzuziehen.

1.2 Grün- und Weideland

Die Grundstücke dieser Nutzungsart werden nach Rücksprache mit dem Amt für zentrales Gebäudemanagement grundsätzlich als landwirtschaftliche Flächen betrachtet. Demzufolge werden diese Flächen analog zu den Ackerflächen mit den ausgewiesenen Ackerzahlen / Grünlandzahlen bewertet, da diese Bodenrichtwerte generell für landwirtschaftliche Flächen gelten. Für die Bewertung dieser Flächen sind ausschließlich die Grünlandzahlen heranzuziehen.

Bei Grundstücken der Nutzungsart „Grün- und Weideland“ besteht insbesondere eine Abgrenzungsproblematik zu den Grundstücken der Nutzungsart „Grünflächen“. Lt. Auskunft des Amtes für zentrales Gebäudemanagement sind insbesondere Grundstücke in ländlichen Bereichen außerhalb des Ortskerns als Grün- und Weideland einzustufen. Im Ortskern selbst handelt es sich vorrangig um Grünflächen. Soweit Anschaffungs- und / oder Herstellungskosten vorliegen handelt

es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht um Grün- und Weideland, sondern um hergestellte Grünflächen. Diese Fälle sind im Einzelfall zu betrachten und erfordern ggfs. eine Anpassung der Nutzungsart.

2. Wald und Forsten

2.1 Waldflächen

Waldflächen werden mit 0,10 EUR/m² bewertet. Da der Wald für die Stadt Dessau-Roßlau keine wirtschaftliche Bedeutung hat, wird dieser nicht gesondert bewertet (vgl. Bewertungsrichtlinie LSA).

2.2 Gehölzflächen

Bei Gehölzflächen handelt es sich um Grundstücke, die mit einzelnen Bäumen, Baumgruppen, Büschen, Hecken und Sträuchern bestockt sind. Diese Grundstücke weisen eine Ähnlichkeit zu den Waldgrundstücken auf. Daher erfolgt die Bewertung der Gehölzflächen analog zu den Waldflächen nach Pkt. 7.1.1 Nr. 2.1 der BewertRL.

Analog der Regelungen zu den Waldflächen werden Aufwuchs und Bäume nicht bewertet, wobei insbesondere im innerstädtischen Bereich abzugrenzen ist, ob es sich nicht um Straßenbegleitgrün handelt.

3. Wasserflächen

3.1 Stehende Gewässer

Bei Flächen mit stehenden Gewässern handelt es sich um Grundstücke mit Wasserflächen sowie der angrenzenden Böschungen und Uferbefestigungen. Diese Grundstücke werden mit 10 v. H. des Bodenrichtwertes bewertet. Liegt dieser nicht vor, erfolgt die Bewertung mit 0,1 0 EUR/m².

3.2 Gräben / Wasserlauf

Bei Gräben bzw. Wasserläufen handelt es sich vorwiegend um Entwässerungsanlagen die ebenfalls angrenzenden Böschungen und Uferbefestigungen beinhalten. Diese Grundstücke werden mit 10 v. H. des Bodenrichtwertes bewertet. Liegt dieser nicht vor, erfolgt die Bewertung mit 0,10 EUR/m².

3.3 Flächen mit Retentions- und Sammelbecken

Flächen mit Retentions- und Sammelbecken werden soweit keine Anschaffungs- oder Herstellungskosten bekannt sind, analog 7.1.1.Nr. 3.1 bewertet.

4. Grün- und Erholungsflächen

Grundsätzlich sind Grün- und Erholungsflächen mit 10 v. H. des Bodenrichtwertes zu bewerten.

Befindet sich ein Grundstück außerhalb einer Bodenrichtwertzone und ist der Bodenrichtwert maßgeblich zur Bewertung des Grundstücks, kommt ein Ersatzwert zur Anwendung. Dieser beträgt für den städtischen Bereich 5 EUR/m².

Die Bewertungsrichtlinie des Landes ermöglicht einen niedrigeren Ersatzwert i. H. v. 1,50 EUR/m² für den sogenannten „ländlichen Bereich“. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht, da in den ländlichen Ortsteilen der Stadt ein Ersatzwert von 5 EUR/m² erheblich von den vorherrschenden Bodenrichtwerten abweicht und daher nicht zu einer sachgerechten Bewertung führt. Um eine sachgerechte Bewertung sicherzustellen und unter Beachtung des kaufmännischen Vorsichtsprinzips, werden als ländlicher Bereich der Stadt Dessau-Roßlau die Ortsteile

- Brambach, Rietzmeck, Neeken
- Mühlstedt
- Streetz, Natho
- Kleutsch
- und Sollnitz

eingestuft.

Bei der Einstufung spielt der ländliche Charakter dieser Vororte, die wesentlich vorherrschenden Bodenrichtwerte, die Einwohnerzahlen, der Zusammenhang mit dem Stadtkern sowie der Charakter des Ortsteils insgesamt eine Rolle.

4.1 Grünflächen

Bei Grünflächen handelt es sich um vereinzelte überwiegend kleinere Flächen im städtischen Bereich, bei denen eine Bebauung ausgeschlossen ist und die keiner regelmäßigen Pflege unterliegen. Bei dem dort wachsenden Grün handelt es sich vielmehr um Wildwuchs, der keine selbständige Vermögensposition darstellt. In Einzelfällen betrifft es Flächen, die eine gärtnerische Gestaltung durch gezielte Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern, Rasen etc. aufweisen und u. a. der Erholung dienen. Diese Grünflächen unterliegen auch einer regelmäßigen Pflege. Die Pflegerhythmen können von 14 Tagen bis zu einmal im Jahr, in Ausnahmefällen auch länger, liegen.

Die Bewertung der Grundstücke erfolgt entsprechend Pkt. 7.1.1 Nr. 4 der BewertRL Teil „unbebaute Grundstücke“ bzw. entsprechend Punkt 7.1.2 bei Grundstücken mit besonderem Entwicklungszustand.

Der Aufwuchs wird entsprechend der geänderten Anlage 20 der Verwaltungsanordnung 09 "Bewertungsrichtlinie Aufwuchs" nur in Einzelfällen bewertet, wenn er erkennbar gezielt gepflanzt wurde und so eine eigene Vermögensposition darstellt.

4.2 Grün- und Parkanlagen

Bei Grün- und Parkanlagen handelt es sich um größere gärtnerisch gestaltete Grünflächen. Zudem weisen solche Flächen i. d. R. ein Wegesystem, Sport- und/oder Spielmöglichkeiten, Oberflächengewässer usw. auf. Auch diese Grundstücke dienen der Erholung und unterliegen einer regelmäßigen Pflege.

Die Bewertung der Grundstücke erfolgt entsprechend Pkt. 7.1.1 Nr. 4 der BewertRL Teil „unbebaute Grundstücke“.

4.3. Gartenland

Es handelt sich im Wesentlichen um privat genutzten Grund und Boden mit Gartencharakter auf städtischem Eigentum – das heißt die Gartenflächen befinden sich im Eigentum der Stadt werden aber von Dritten (ggf. mit Pachtverträgen) genutzt. Die Bewertung der Grundstücke erfolgt entsprechend Pkt. 7.1.1 Nr. 4 der BewertRL Teil „unbebaute Grundstücke“ bzw. entsprechend Punkt 7.1.2 bei Grundstücken mit besonderem Entwicklungszustand.

4.4 Grünanlagen mit Spielplatz, Sportflächen und Grundstücke mit Freibädern

Sport-, Spielflächen und Grundstücke mit Freibädern sind mit 30 v. H. des Bodenrichtwertes zu bewerten. Befindet sich ein Grundstück außerhalb einer Bodenrichtwertzone erfolgt die Bewertung mit einem Ersatzwert entsprechend Pkt. 7.1.1 Nr. 4 der BewertRL Teil „unbebaute Grundstücke“.

4.5 Grundstücke mit Kleingartenanlagen

Grundstücke mit Kleingartenanlagen sind mit 10 v. H. des Bodenrichtwertes zu bewerten. Befindet sich ein Grundstück außerhalb einer Bodenrichtwertzone, erfolgt die Bewertung mit einem Ersatzwert entsprechend Pkt. 7.1.1 Nr. 4 der BewertRL Teil „unbebaute Grundstücke“.

4.5 Grundstücke mit Vorgartenanlagen

Bei diesen Grundstücken handelt es sich um gärtnerisch gestaltete Flächen die aufgrund etwaiger Zäune, Mauern oder sonstigen Begrenzungen von der Straßenfläche durch Dritte separiert wurde.

Sie werden entsprechend als Arrondierungsflächen nach 7.1.2 bewertet.

4.6 Betriebsflächen

Betriebsflächen“ sind Flächen für industrielle und gewerbliche Nutzung vor allem Ver- und Entsorgungsanlagen.

Grundstücke die als Betriebsflächen genutzt werden, sind mit 10 v. H. des Bodenrichtwertes zu bewerten. Befindet sich ein Grundstück außerhalb einer Bodenrichtwertzone, erfolgt die Bewertung mit einem Ersatzwert entsprechend Pkt. 7.1.1 Nr. 4 der BewertRL Teil „unbebaute Grundstücke“.

5. Sonderflächen

Den Sonderflächen sind Grundstücke zuzuordnen, die aufgrund ihrer speziellen Nutzung nicht ohne erheblichen Aufwand einer anderen Nachnutzung zugeführt werden können. Dazu zählen beispielsweise Unland, historische Anlagen, schutzwürdige Flächen, Übungsgelände usw.

Im Archikart werden zudem weitere Nutzungsarten aufgeführt, welche die o. g. Eigenschaften aufweisen und demzufolge eine Sonderfläche darstellen. Dabei handelt es sich um folgende Nutzungsarten:

- Sumpf
- Unland / Vegetationslose Flächen
- ~~Ödland~~
- Hochwasserschutzanlagen
- Freifläche unbestimmte Nutzung
- Hafenbecken
- Schutzbauwerk Wallanlage
- Schutzanlagen für Verkehrsflächen

Die Grundstücke der Nutzungsart „Freifläche unbestimmte Nutzung“ sind nur als Sonderfläche zu betrachten, soweit keine nutzbaren Gebäude vorhanden sind und die Grundstücke eindeutig keiner anderen Nutzungsart zugeordnet werden können.

Abweichend zu den Regelungen des Landes (1 € Erinnerungswert für alle Sonderflächen) wird für jedes Grundstück, das als Sonderfläche gilt, ein Erinnerungswert von 1 € angesetzt. Damit wird der Einzelnachweis der Grundstücke in der Anlagenbuchhaltung gewährleistet.

Besonderheit: Die Bewertung von Friedhofsflächen ist abweichend zu Vorgenanntem mit 10 v. H. des Bodenrichtwertes vorzunehmen.

6. Andere unbebaute Grundstücke mit folgenden Nutzungsarten

Wenn kommunales Eigentum durch Dritte überbaut ist wurden separate Grundstücke entsprechend der Art der Überbauung gebildet.

- 031160- Gebäude- und Freifläche Wohnen
- 031163- Gebäude und Freifläche Handel- und Dienstleistungen
- 031164- Grund-und Boden Industrie und Gewerbe Betriebs- u. Werkstätten
- 031165- Gebäude- Freifläche Gebäude mit Mischnutzung
- 031169 - Gebäude- Freifläche Gebäude Wohn- und Geschäftsbauten, Garagen

Grundstücke die diesen Nutzungsarten zugeordnet wurden, weisen in der Regel einen besonderen Entwicklungszustand nach 7.1.2 auf und sind entsprechend zu bewerten. Im Übrigen erfolgt die Bewertung der Grundstücke entsprechend Pkt. 7.1.1 Nr. 4 der BewertRL Teil „unbebaute Grundstücke“

7. Verkehrsflächen

Die Bewertung der Verkehrsflächen umfasst den Grund und Boden auf dem diese erstellt wurden. Die Grundstücke werden mit 10 v. H. des Bodenrichtwertes bewertet.

Befindet sich ein Grundstück außerhalb einer Bodenrichtwertzone, erfolgt die Bewertung mit einem Ersatzwert entsprechend Pkt. 7.1.1 Nr. 4 der BewertRL Teil „unbebaute Grundstücke“.

Für die Bewertung des Aufbaus werden anderweitige Regelungen getroffen.

7.1.2 Bewertungsansätze für Grundstücke mit besonderem Entwicklungszustand

Soweit keine Anschaffungs- und/oder Herstellungskosten vorliegen, gelten für unbebaute Grundstücke, die für eine bauliche Nutzung bestimmt sind oder dies in absehbarer Zeit der Fall ist, folgende Bewertungsansätze:

1. Nicht bebaubare Flächen

Dazu gehören Grundstücke, für die eine Bebauung (Zeitpunkt Erstbewertung) ausgeschlossen ist. Diese Flächen sind nicht im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt oder in einem Bebauungsplan als Baufläche festgesetzt. Die Bewertung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung der Grundstücke i. V. m. den Bewertungsansätzen gemäß Pkt. 7.1.1.

2. Bauerwartungsland

Hierzu gehören Grundstücke, die im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind und innerhalb eines Gebietes gelegen, für das ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 BauGB gefasst worden ist. Die Bewertung dieser Grundstücke erfolgt mit 25 v. H. des Bodenrichtwertes.

3. Rohbauland / Arrondierungsflächen

Hierzu zählen Flächen, die nach §§ 30 (Bebauungsplan), 33 (Satzungsbeschluss für einen Bebauungsplan) oder 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist, oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (nicht selbständig bebaubar). Die Bewertung erfolgt mit 50 v. H. des Bodenrichtwertes.

4. Baureifes Land / Gewerbeflächen

Darunter fallen Grundstücke, die im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen. Die Erschließung der Grundstücke muss gesichert sein. Bei diesen Grundstücken handelt es sich um selbständig bebaubare Flächen. Die Bewertung erfolgt mit 100 v. H. des Bodenrichtwertes.

Befindet sich ein Grundstück außerhalb einer Bodenrichtwertzone kommt ein Ersatzwert zur Anwendung. Dieser beträgt für den städtischen Bereich 5 EUR/m² und 1,50 €/m² für den ländlichen Bereich.

7.2 Grundstücke mit Altlasten

Mit Altlasten versehene Grundstücke werden entsprechend der Regelungen unter Punkt 7.1.1 ohne Festsetzung eines Abschlages bewertet.

Wird ein Verdacht einer Belastung bestätigt und ein Sanierungsplan für die entsprechenden Flächen aufgestellt, sind entsprechende Rückstellungen für die zu erwartenden Sanierungskosten zu bilden. Diese wird dann entsprechend des Fortschritts der Sanierungsmaßnahme jährlich aufgelöst.

In der Bewertungsrichtlinie des Landes werden keine konkreten Regelungen hinsichtlich der Berücksichtigung von Wertabschlägen bei kontaminierten Grundstücken getroffen (vergl. z. B. Flächen mit Abrissgebäuden).

7.3 Grundstücke mit Erbbaurecht

Der Bodenwert eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks beträgt das 18,6-fache des Erbbauzinses. Zum Ansatz kommen die vertraglich vereinbarten Erbbauzinsen. Eine Berücksichtigung der marktüblichen Erbbauzinsen erfolgt nicht.

7.4 Grundstücke mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte belastete Grundstücksteilfläche ist in der Regel pauschal in ihrem Wert um 20 v. H. zu reduzieren (vgl. Pkt. 5.2 Buchstabe a) BewertRL LSA).

Abweichend zu den Regelungen des Landes wird bei Grundstücken, die sich im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau befinden und bei denen eines der o. g. Rechte festgestellt wird, der Wert des gesamten Grundstücks pauschal um 20 v. H. reduziert. Dies wird damit begründet, dass die Ermittlung der belasteten Grundstücksteilfläche einen erheblichen Aufwand darstellen würde, der in keinem Verhältnis zum Ergebnis steht.

Bei Leitungsrechten beispielsweise ergibt sich die belastete Grundstücksteilfläche bzw. der zu berücksichtigende Schutzstreifen aus der Leitungslänge und Leitungsart. Diese Informationen sind weder im GIS (GEO-Informationssystem) noch in der Grundstücksverwaltung hinterlegt. Relevante Informationen können nur aus Grundbucheintragungen und den dazugehörigen Bescheinigungen für die Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten bieten. Da dies einen hohen Aufwand bedeuten würde, scheint die hier vorgeschlagene pauschale Verfahrensweise gegenüber einer Einzelwertermittlung (Informationsabfrage) für jedes Grundstück am geeignetsten.

Zudem wird mit dieser Regelung auch dem Prinzip der kaufmännischen Vorsicht Rechnung getragen (vgl. Pkt. 7.1 Abs. 5 BewertRL).

Eine pauschale Wertminderung aufgrund von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird bei Grundstücken, die nach Pkt. 7.1.1 bewertet werden, nicht berücksichtigt. Bei diesen Grundstücken werden bereits hohe Abschläge berücksichtigt bzw. niedrige Pauschalwerte angesetzt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass diese Bewertungsansätze bereits Abschläge für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte beinhalten und nicht nochmal separat berücksichtigt werden müssen.

7.5 Unentgeltlich erworbene Flurstücke

Bei der unentgeltlichen Übertragung von Flurstücken per Schenkung ist der Abschluss eines Notarvertrages erforderlich, da dies Voraussetzung für die Eintragung im Grundbuch ist. In dem Notarvertrag erfolgt jedoch keine Preisangabe bzw. Angabe des Grundstückswertes. Demzufolge liegen keine Anschaffungskosten i. S. d. § 38 Abs. 2 KomHVO vor. Daher erfolgt die Bewertung solcher Flur- bzw. Grundstücke mittels Ersatzwertverfahren.

7.6 Grundstücke in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten

Die Bewertung der Grundstücke erfolgt entsprechend Pkt. 7.1.1 Nr. 4 der BewertRL Teil „unbebaute Grundstücke“ bzw. entsprechend Punkt 7.1.2 bei Grundstücken mit besonderem Entwicklungszustand.

Ausschlaggebend für die kommunalen Grundstücke ist hierbei der kalkulierte Bodenrichtwert nach Beendigung der Sanierungsmaßnahme (SAN-E).

7.7 Dokumentation

Das Ergebnis der Bewertung der Grundstücke ist wie folgt festzuhalten:

- Anlage 1 – Grundstücksübersicht
- Anlage 2 – Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 3 – Lageplan des Grundstücks
- Anlage 4 – Inventarblatt aus der Anlagenbuchhaltung

Die genannten Nachweise (Anlage 1, 3, 4) sind in der jeweiligen Handakte zu führen. Eine fotografische Dokumentation des Grundstücks erfolgt nur bei Sonderflächen. Hierbei sind auch nur bei den Grundstücken Fotos erforderlich, wenn aus diesen ein eindeutiger Nachweis für die grundstücksbedingten Besonderheiten hervorgeht. Der Auszug der Bodenrichtwertkarte ist digital abzulegen.

Eine fotografische Dokumentation der einzelnen unbebauten Grundstücke ist in der Regel nicht erforderlich, da aus ihnen keine aussagekräftigen Informationen über den Zustand der Grundstücke hervorgehen (z. B. Wald- oder Ackergrundstücke).

Liegen für ein Grundstück nachweislich Anschaffungskosten vor, ist der Kaufvertrag in Kopie (nur die Seiten, aus denen die Lage und der Kaufpreis hervorgehen) beizufügen. Beziehen sich die Anschaffungskosten auf mehrere Grundstücke, ist die Ermittlung der Bewertungsergebnisse für die einzelnen Grundstücke nachvollziehbar darzustellen. Gleiches gilt für Herstellungskosten, die sich auf mehrere Grundstücke beziehen.

Alle notwendigen Auszüge (Anlagen 1 bis 4) sowie Berechnungen zu Anschaffungs- und/oder Herstellungskosten sind in digitaler Form vorzuhalten. Es ist sicherzustellen, dass die erzeugten Daten unveränderlich abgespeichert werden können und bei Bedarf zur Verfügung stehen. Die Zugriffsberechtigung ist einzuschränken. Entsprechende Regelungen sind in einer Dienstanweisung zu treffen.