

**Rot = Gesetzliche Festlegung**

**Blau = Festlegung der Stadt Dessau-Roßlau**

**Gelber Kasten** = Erläuterungen zu einzelnen Festlegungen

## Auszug aus der Bewertungsrichtlinie der Stadt Dessau-Roßlau

### 7. Bewertung unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

Grundstücke, an denen die Stadt Dessau-Roßlau das wirtschaftliche Eigentum besitzt, sind nach Pkt. 4.1. BewertRL LSA zu bewerten. 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. Dies kann zum Beispiel bei Straßengrundstücken der Fall sein.

Hierzu zählen auch die Grundstücke, die durch die Stadt Dessau-Roßlau verwaltet werden, die aber mit dem Vermerk „Eigentum des Volkes“ im Grundbuch geführt werden. Die Bewertung erfolgt bei diesen Grundstücken, da davon auszugehen ist, dass diese der Stadt übertragen werden.

Wurden ausnahmsweise durch die Stadt Grundstücke mit dem Vermerk „Eigentum des Volkes“ in Anspruch genommen, bei denen mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Zuordnung zur Stadt Dessau-Roßlau erfolgen wird, erfolgt keine Bewertung. Einzelfallentscheidungen hierzu sind möglich.

Durch die Stadt werden Grundstücke, die als „Eigentum des Volkes“ im Grundbuch geführt werden, verwaltet. Da die Stadt hier wirtschaftlicher Eigentümer ist, ist dies zulässig (z. B. Straßengrundstücke).

Des Weiteren werden hiermit die Regelungen zum wirtschaftlichen Eigentum der Stadt entsprechend der Bewertungsrichtlinie des Landes umgesetzt.

Nach Rücksprache mit dem Rechtsamt ist derzeit bei Acker- und Waldflächen, die mit dem EdV-Vermerk versehen sind davon auszugehen, dass diese Flächen nicht der Stadt zugeordnet werden.

Grundlage für die Bewertung des sich in kommunalem Eigentum befindlichen Grund und Bodens sind die 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 über mehrere Flurstücke erstrecken.

Die Bildung von Grundstücken erfolgt im GIS, da hier ein genaueres, den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögenslage dargestellt werden kann, als dies bei Flurstücken möglich wäre.

Grundstücke werden entsprechend der örtlichen Gegebenheiten gebildet. Flurstücke sind vorgegeben, enthalten in der Regel jedoch mehrere Nutzungsarten, da nur in seltenen Fällen Flurstücke mit einer Nutzungsart vorhanden sind. Deutlich wird dieses bei Straßen, wo teilweise mehr als zehn Flurstücke angerissen werden. Eine Bewertung der Flurstücke nach der überwiegenden Nutzungsart spiegelt aber nicht die tatsächlichen Verhältnisse wieder.

## 7.1 unbebaute Grundstücke

Unbebaute und bebaute Grundstücke sind getrennt auszuweisen. Die vollständige Erfassung der kommunalen Grundstücke muss auf aktuellen ALB / ALK-Daten basieren. Basis für die Grundstücksbildung sind die topografischen Verhältnisse an Hand der vorliegenden Stadtgrundkarte.

Eine Erfassung und Bewertung des unbebauten Grundstückes setzt das wirtschaftliche Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau sowie das Fehlen benutzbarer Gebäude voraus. Das unbebaute Grundstück muss mindestens einer Grundstücksart (vergl. Anlageartenverzeichnis prodoppik Anlage 4) zugeordnet werden.

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

Sind die Anschaffungskosten nicht ermittelbar, so ist das Grundstück mittels Vergleichswertverfahren nach der Wertermittlungsverordnung mit dem aktuellen Bodenrichtwert am Wertermittlungstichtag zu bewerten. Liegt dieser nicht vor, so ist das Grundstück hilfsweise mit dem niedrigsten Bodenrichtwert umliegender vergleichbarer Grundstücke zu bewerten.

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 sich auf dem Grundstück mindestens zwei Bodenrichtwertzonen treffen.

Für die Bewertung bei mehreren Bodenrichtwerten wurde der niedrigste vorgeschlagen. Mit dieser Regelung wird weiterhin das Prinzip der kaufmännischen Vorsicht umgesetzt, wonach die Wertansätze im Zweifelsfall niedriger angesetzt werden sollen. Dies minimiert außerdem das Risiko künftiger Buchverluste bei Verkäufen von nicht kommunal genutzten Grundstücken.

Technisch kann pro Grundstück im System jeweils nur ein Quadratmeterpreis hinterlegt werden, eine Abweichung kann nur durch Zu- bzw. Abschläge hinterlegt werden. Es bestünde die Möglichkeit der Teilung des Grundstücks, was aber zum einen sehr aufwändig ist (Teilung im GIS, ARCHIKART, prodoppik). Des Weiteren können die Daten nur durch eine „freihändige“ Vermessung ermittelt werden, da im GIS einmal ausgemessene Flächen nicht hinterlegt und somit dokumentiert werden können.

Für besondere unbebaute Grundstücke gelten folgende Bewertungsansätze:

**1. Landwirtschaftlich genutzte Flächen / Ackerland**

Die Bewertung ist unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Ackerzahlen i. V. m. dem aktuellen Grundstücksmarktbericht vorzunehmen.

**2. Wald und Forsten**

Waldflächen sind grundsätzlich mit 0,10 EUR/m<sup>2</sup> zu bewerten. Da der Wald für die Stadt Dessau-Roßlau keine wirtschaftliche Bedeutung hat, wird dieser nicht gesondert bewertet.

Die Festlegung zur Bewertung wurde getroffen, da der Wald im Bereich der Stadt Dessau-Roßlau wirtschaftlich nicht genutzt wird (vergl. Bewertungsrichtlinie des Landes).

**3. Wasserflächen**

Sind die AHK's nicht bekannt, sind 10 v. H. der im Grundstücksmarktbericht anzusetzenden Bodenrichtwerte anzusetzen, im Übrigen 0,10 EUR/m<sup>2</sup>.

**4. Grün- und Erholungsflächen**

Grundsätzlich sind Grün- und Erholungsflächen, soweit keine Sonderregelungen getroffen wurden, mit 10 v. H. des niedrigsten Bodenrichtwertes der Umgebungsflächen zu bewerten. Liegt der Bodenrichtwert nicht vor, erfolgt die Bewertung mit 5 EUR/m<sup>2</sup>.

Grundsätzlich sollen die Grün- und Erholungsflächen mit 10 v. H. des Bodenrichtwertes bewertet werden. So wird der tatsächliche Wert der Grundstücke im Vergleich zu einer pauschalen Bewertung genauer widerspiegelt. Nachteilig kann sich hierbei jedoch auswirken, dass die Bodenrichtwerte so niedrig sind, dass sich im Ergebnis ein niedrigerer Wert im Vergleich zur pauschalen Wertgrenze ergibt.

**4a. Sport-, Spielflächen und Grundstücke mit Freibädern**

Die Bewertung erfolgt vorrangig nach den Anschaffungs- und Herstellungskosten. Liegen diese nicht vor, sind 30 v. H. des Bodenrichtwertes, hilfsweise 30 v. H. des geringsten Bodenrichtwertes der umliegenden Grundstücke zu Grunde zu legen.

**4b. Grundstücke mit Kleingartenanlagen**

Diese sind mit 10 v. H. des geringsten Bodenrichtwertes der umliegenden Grundstücke anzusetzen.

**5. Gewerbegebiete**

Diese sind mit dem Bodenrichtwert anzusetzen.

**6. Sonderflächen**

Hierzu gehören Grundstücke, die auf Grund ihrer speziellen Nutzung nicht ohne erheblichen Aufwand einer anderen Nachnutzung zugeführt werden können (z.B. Unland, historische Anlagen, schutzwürdige Flächen, Übungsgelände usw.). Die Gesamtheit aller vorhandenen Sonderflächen ist mit einem Erinnerungswert von 1 Euro anzusetzen.

Für die genannten Flächen liegen in der Regel keine Bodenrichtwerte vor. Auch stellt sich eine Vermarktung der Flächen als schwierig dar. Die Sachverständigenkommission Vermögensbesteuerung, eingesetzt vom Bundesministerium für Finanzen, hat die Empfehlung gegeben, Unland nicht zu bewerten, da hier regelmäßig keine Verkehrswerte vorliegen.

Da sämtliche genannten Flächen diesen Bedingungen unterliegen, ist als Bilanzwert für alle Grundstücke zusammen, die zu den Sonderflächen zählen, ein Erinnerungswert von einem Euro anzusetzen.

#### **7. Verkehrsflächen / Straßengrundstücke**

Die Bewertung der Straßengrundstücke umfasst den Grund und Boden, auf dem die Straße erstellt wurde, Straßenkörper und –zubehör werden gesondert bewertet. Für Straßengrundstücke werden 10 v. H. des Bodenrichtwertes der umliegenden Grundstücke, soweit dieser nicht festliegt ein pauschaler Wert von 5,00 EUR/m<sup>2</sup>, als Bewertungsmaßstab angesetzt.

Bewertet werden nur die Grundstücksteile, die sich in kommunalem Eigentum befinden bzw. mit dem Vermerk „Eigentum des Volkes“ versehen sind. In Anspruch genommene Grundstücksteile Dritter werden nicht bewertet.

Straßengrundstücke beziehen sich nicht nur auf die reine Straßenfläche (Fahrbahn). Es werden daneben auch Fuß- und Radwege und das Straßenbegleitgrün bewertet. Bei der Bewertung der Straßengrundstücke werden nur die Flächen berücksichtigt, die sich im kommunalen Eigentum bzw. Eigentum des Volkes befinden. Die Stadt besitzt zwar das wirtschaftliche Eigentum an den in Anspruch genommenen Flächen Dritter, diese werden aber nicht bewertet. Mit dieser Entscheidung wird berücksichtigt, dass es derzeit völlig unklar ist, ob die Stadt die betreffenden Flächen ankaufen muss oder ob nach entsprechenden Anträgen ggf. nur Nutzungsentgelte gezahlt werden. Weiterhin ist die Bildung von Rückstellungen, die in diesem Fall notwendig wären, derzeit in der GemHVO nicht geregelt. In Anspruch genommene Flächen Dritter werden vermerkt und im ARCHIKART erfasst. Erst nach Ankauf werden diese Flächen dem kommunalen Grund und Boden zugeordnet und bewertet.

Die Bewertung von Friedhofsflächen wurde in der Bewertungsrichtlinie des Landes geregelt. In der Bewertungsrichtlinie der Stadt muss hierzu keine Regelung mehr getroffen werden, da zur Einführung der Doppik alle Friedhofsflächen an den Eigenbetrieb Stadtpflege übertragen wurden.

Für alle Grundstücksflächen, außer Wald- und Forsten gilt, dass der Aufwuchs bewertet wird. Es gelten hierzu die Regelungen des Teiles Aufwuchs in dieser Richtlinie unter Punkt 10.

#### **7.2 mit Altlasten versehene Grundstücke**

Mit Altlasten versehene Grundstücke werden entsprechend der Regelungen unter Punkt 7.1 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). Auch in der Literatur wird die Festsetzung der Wertabschläge als sehr schwierig eingeschätzt. Aus diesem Grund werden die belasteten Grundstücke in voller Höhe bewertet.

Bestätigt sich ein Altlastenverdacht und wird ein Sanierungsplan aufgestellt, sind entsprechende Rückstellungen (vergl. Pkt 5.20 Bewertungsrichtlinie des Landes) in Höhe der zu erwartenden Sanierungskosten zu bilden. Nur auf Grund von Untersuchungen der Flächen werden keine Rückstellungen gebildet, da noch nicht abschließend beurteilt werden kann, ob es zu einer Sanierung des Grundstücks kommt.

In der Stadt Dessau-Roßlau werden Altlastenverdachtsflächen im Kataster geführt, für die jedoch keine konkreten Belastungen nachgewiesen wurden. Lediglich auf dem Gelände der ehemaligen MBF laufen noch Sanierungsmaßnahmen, die aber in ca. fünf Jahren abgeschlossen sein sollen. Hier ist im Rahmen der Eröffnungsbilanz eine Rückstellung zu bilden.

### **7.3 mit Erbbaurecht belastete Grundstücke**

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 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die durch Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte belastete Grundstücksteilfläche ist in der Regel pauschal in ihrem Wert um 20 v.H. zu reduzieren.

Die Regelung wird nach Vorliegen der Fallzahlen konkretisiert.

Straßengrundstücke erhalten einen pauschalen Abschlag von 90 v.H. vom Bodenrichtwert bzw. Pauschalwerte, wenn keine Bodenrichtwerte vorliegen. Auf Grund der Höhe dieses Abschlags bzw. der niedrigen Pauschalwerte ist davon auszugehen, dass von Seiten des Landes Leitungsrechte bereits berücksichtigt wurden.

### **7.5 Grundstücke, die mit Gebäuden versehen sind, die abgerissen werden**

Auf Grund des unerheblichen Anteils an kommunalen Gebäuden, die abgerissen werden sollen, wird dieser Teil der Bewertungsrichtlinie nach Konkretisierung der Fallzahlen nachgereicht.

### **7.6 Dokumentation**

Das Ergebnis der Bewertung der Grundstücke ist wie folgt festzuhalten:

Anlage 1 Erstbewertungsbogen

16.10.2009

Anlage 2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte  
Anlage 3 Lageplan des Grundstücks  
Anlage 4 Inventarblatt aus der Anlagebuchhaltung

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).

Dem Auszug aus dem Inventarverzeichnis ist eine Kopie des Kaufvertrages (nur die Seiten, aus denen die Lage und der Kaufpreis hervorgehen), beizufügen.

Alle notwendigen Auszüge (Anlagen 1 bis 4) 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.

Die Ermittlung des Bewertungsergebnisses nach AHK´s ist auf einem gesonderten Formblatt festzuhalten, dieses ist in der Handlungsempfehlung zur Erfassung der Bewertungsergebnisse aufzunehmen.

Derzeit geht man von ca. 6.300 Grundstücken aus, die gebildet werden. Ein Ausdruck der notwendigen Anlagen pro Grundstück würde zu einem erheblichen Bedarf an Papier, Abstellfläche usw. bedeuten.

Die Speicherung der Daten wie oben beschrieben sichert, die permanente Verfügbarkeit. Die zu speichernden Daten werden z. B. nicht als Word-Dokument, welches geändert werden könnte gespeichert, sondern im PDF-Format. Bei Bedarf ist ein Ausdruck möglich. Entsprechende Abstimmungen mit dem Rechnungsprüfungsamt sind erfolgt.

## Bewertungsergebnis

der Erstbewertung unbebauter Grundstücke  
des Bewertungsobjekts

Bewertungsobjektbezeichnung:

Standortangaben:

Standortobjektnummer:

Standortobjektbezeichnung:

Stichtag:

Anschrift:

Standortobjektlage:

Grundstücksnummer:

Grundfläche:

Enthaltene Unterobjekte

UObjNr	Zähler	Bezeichnung	Bilanzwert in EUR

**berechneter Vermögenswert:**

**EUR**

## Aufstellung der Wertermittlung

### 1 Bewertungsunterobjekt 001

Bewertungsobjektnummer:

Bewertungsunterobjektnummer:

Zähler:

Bearbeitungsstatus:

**Das Unterobjekt wurde nach dem Vergleichswertverfahren bewertet.**

#### 1.1 Allgemeine Angaben

Bezeichnung Unterobjekt:

Anschaffungsdatum:

Stichtag:

#### Standortangaben:

Standortobjektnummer:

Objektbezeichnung:

Anschrift:

Objektlage:

Grundstücksnummer:

Grundfläche:

#### **Allgemeine Beschreibung:**

#### 1.2 Anbindung an das Inventar

Inventarnummer

Anlageart:

Unterabschnitt:

Untergruppe:

Erwerbsart:

Amt:

#### 1.3 Relevante Werte zur Ermittlung des Wertes des

Grundstücksfläche:

m<sup>2</sup>

Preis je m<sup>2</sup>:

EUR/m<sup>2</sup>

Liegenschaftszins:

%

Nutzungsart:

Berechnung anhand:

Quadratmeterpreis

**Bodenwert**

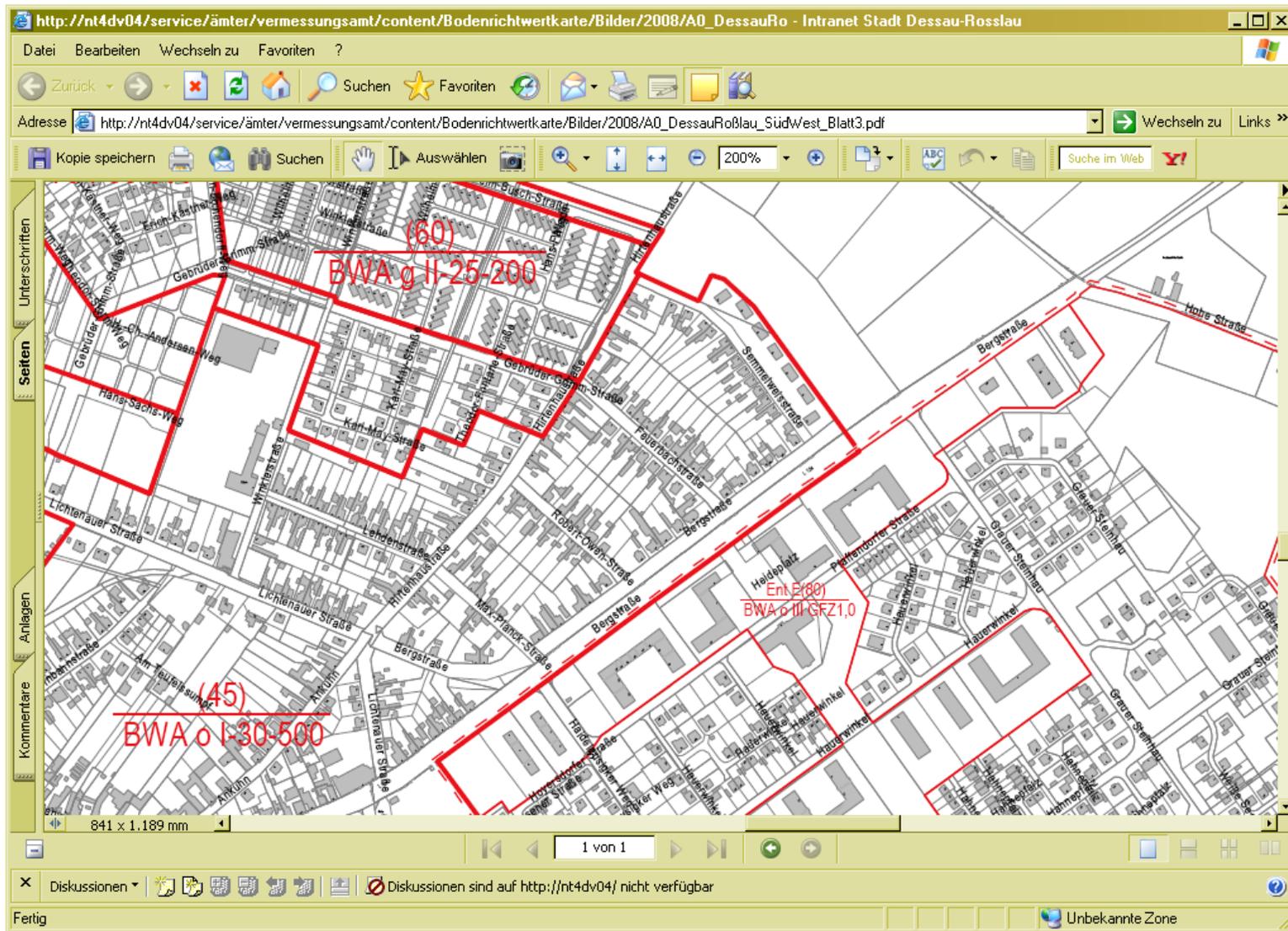
m<sup>2</sup> x EUR/m<sup>2</sup>

= EUR

**berechneter Vermögenswert:**

**EUR**

# Anlage 2 zur BewertRL Teil unbebaute Grundstücke





# Anlage 4 zur BewertRL Teil unbebaute Grundstücke

## INVENTARBLATT

--

Stadt Dessau-Roßlau

Inventarnummer

### Bezeichnung:

*Anschaffungsdatum:*  
*Geräte- / Inventartyp:*  
*Geräte- /*  
*Abschnittsnummer:*

### Standort:

*Objekt:*  
*Zimmer:*

### Haushaltsstelle:

*Abschnitt:*  
*Gruppe:*  
*Amt:*

### Werte:

<i>Anschaffungskosten:</i>	EUR
<i>Wertveränderungen:</i>	EUR
<i>Abschreibung</i> <i>(gebucht):</i>	EUR
<i>Restbuchwert:</i>	EUR

### Anlagenachweise:

<i>Nutzungsdauer:</i>	Jahre
<i>Lin. AfA-Satz:</i>	%
<i>Anlagenachweisführung von:</i>	
<i>Anlagenachweisführung bis:</i>	
<i>Abschreibungen von/bis:</i>	
<i>Abschreibung (gebucht bis):</i>	
 <i>realisierbares Vermögen:</i>	
<i>Straßenbelag:</i>	

### Methoden:

*Abschreibung:*  
für Grund und Boden: Nutzungsdauern werden nur aus systemtechnischen Gründen erfasst, eine Berechnung erfolgt nicht

### Notizen: