

Anlage 2

Rot = Gesetzliche Festlegung

Blau = Festlegung der Stadt Dessau-Roßlau

Gelber Kasten = Erläuterungen zu einzelnen Festlegungen

Auszug aus der Bewertungsrichtlinie

8.1 Bewertung von Grundstücken mit nicht nutzbaren Gebäuden

Grundstücke, auf denen sich nicht nutzbare Gebäude befinden, sind entsprechend den Regelungen unter Punkt 7 dieser Richtlinie zu bewerten.

Die nicht nutzbaren Gebäude sind mit einem Restbuchwert von 1 EUR zu bewerten.

Nach Bewertungsrichtlinie des Landes sind Gebäude ohne Restnutzungsdauer mit dem Erinnerungswert von 1 EUR zu aktivieren. Bei nicht nutzbaren Gebäuden wird unterstellt, dass eine Restnutzungsdauer nicht mehr gegeben ist. Hierunter fallen z. B. auch Anlagen (analog ANDES-Gelände), die u. U. bewertet werden könnten, aber nie zur kommunalen Aufgabenerfüllung eingesetzt werden können.

8.2 Dokumentation

Die Dokumentation wird in Punkt 9.2.6 dieser Bewertungsrichtlinie geregelt.

9.1 Bewertung von bebauten Grundstücken

Bebaute Grundstücke

Unter bebauten Grundstücken versteht man Grundstücke, auf denen sich benutzbare Gebäude befinden. Sie sind in kommunal genutzt und nicht kommunal genutzt zu unterscheiden. Kommunal genutzte Grundstücke sind die Grundstücke, die zur Aufgabenerfüllung benötigt werden, nicht kommunal genutzte Grundstücke sind realisierbares Vermögen (nicht betriebsnotwendig).

Beide Kategorien werden, soweit keine Anschaffungs- oder Herstellungskosten ermittelbar sind, nach dem Vergleichswertverfahren bewertet (siehe auch Punkt 7.1 unbebaute Grundstücke dieser Bewertungsrichtlinie), wobei bei den kommunal genutzten Grundstücken ein zusätzlicher Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von 30 v. H. vorzunehmen ist.

Derzeit ist in der Bewertungsrichtlinie des Landes noch ein Abschlag von 70 v. H. festgesetzt, hier soll jedoch eine Änderung erfolgen mit dem o. g. Wert. (siehe Ergänzungsvorschläge zum NKHR und anderen rechtlichen Bestimmungen vom MI und vom Städte- und Gemeindebund). Die Unterscheidung nach kommunal genutzt und nicht kommunal genutzten Grundstücken kann im KVV hinterlegt werden. Hier ist jederzeit eine Auswertung nach bestimmten Parametern möglich.

9.2 Bewertung von Gebäuden

Es gelten zunächst die allgemeinen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (§§ 34 – 40 GemHVO Doppik). Für die Erstbewertung sind die Regelungen des § 53 GemHVO Doppik zu beachten.

Gebäude sind alle nach Regeln der Bautechnik geschaffenen Wirtschaftsgüter, die Wohn-, Verwaltungs- und Betriebszwecken dienen. Die Art und der Umfang eines Gebäudes bestimmen sich nach den Regelungen des BGB. Danach gehören zu einem Gebäude neben

Anlage 2

dem eigentlichen Bauwerk auch wesentliche Bestandteile wie z.B. Fenster, Türen, Heizungsanlagen usw. Kunst am Bau ist Teil des Gebäudes.

9.2.1 Gebäudebewertung nach Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHK)

Gebäude sind grundsätzlich mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zu bewerten, deren Wert um die Abschreibungen zu reduzieren ist.

Für den Zeitraum von 1991 bis 1994 sind die Ergebnisse der jeweiligen Jahresrechnung für die Bewertung anzusetzen, soweit die Zuordnung zum Anlagegut eindeutig ist.

Wenn keine eindeutige Zuordnung zum Anlagegut möglich ist, werden alle Kosten dem Gebäude zugerechnet und vorhandene Außenanlagen werden inventarisiert. Ist jedoch ermittelbar bzw. feststellbar, dass sowohl Gebäude als auch Außenanlagen, insbes. Wege und Plätze, zusammen hergestellt wurden, ist der ermittelte Ersatzwert der Außenanlagen von den gesamten Anschaffungskosten abzuziehen.

Für den Zeitraum ab 1995 liegen die Unterlagen (Rechnungen) zu den einzelnen neu gebauten bzw. sanierten Gebäuden vor. Diese Unterlagen sind Basis für die Bewertung.

Die Einzelrechnungen werden nach folgenden Klassifizierungen gefiltert:

- Gebäude
- Außenanlagen (befestigte Flächen, wie Wege und Plätze; Baukonstruktionen, wie Einfriedungen; technische Anlagen, wie Abwasseranlagen, Einbauten, wie Fahrradständer und Spiel- und Sportgeräte; siehe Bewertungsrichtlinie Punkt ...)
- Aufwuchs (Bäume, sonstiger Aufwuchs, siehe Bewertungsrichtlinie Punkt ...)
- Betriebsvorrichtungen (z.B. Schwimmbecken, siehe Punkt 9.2.5 dieser Bewertungsrichtlinie)
- bewegliches Vermögen (siehe Bewertungsrichtlinie Punkt ...)

Die Bewertung des beweglichen Anlagevermögens erfolgt im Nachgang.

Kosten, die auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen den o. g. Klassifizierungen nicht eindeutig zugeordnet werden können, werden dem Gebäude zugerechnet.

9.2.2 Bewertungsmethoden

Soweit keine Anschaffungs- und Herstellungskosten ermittelbar sind, können, laut Bewertungsrichtlinie des Landes, für die Bewertung der Gebäude folgende drei Verfahren angewandt werden:

- Vergleichswertverfahren und / oder
- Ertragswertverfahren und / oder
- Sachwertverfahren

9.2.2.1 Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird der Wert des Gebäudes mit dem solcher Objekte verglichen, die hinsichtlich der ihren Wert bestimmenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen. Da die Stadt entsprechende Gebäude nur in geringem Maße vorhält (z. B. Mietshäuser, Einfamilienhäuser usw.), kommt dieses Verfahren jedoch nicht zur Anwendung.

Anlage 2

Durch die Stadt wurde seit 1991 regelmäßig nur die absolut notwendige Unterhaltung bei entsprechenden Gebäuden vorgenommen. Ein Vergleich mit ähnlichen Objekten erscheint hier nicht möglich, da diese Objekte in der Regel aus wirtschaftlichen Zwängen noch benutzt werden, auf dem Markt in dieser Form aber nicht mehr zu finden sind (z.B. Asylbewerberheime, Obdachlosenunterkünfte, Notwohnungen). Somit ist ein Vergleich in der Regel nicht möglich.

9.2.2.2 Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren ist der Wert der Gebäude getrennt vom Bodenwert auf Grundlage des Ertrags zu ermitteln. Da die Stadt Dessau-Roßlau Gebäude, die entsprechend ihres Ertrags bewertet werden könnten, nur in geringem Maße vorhält, kommt dieses Verfahren im Wesentlichen nicht zur Anwendung.

Durch die Stadt werden z.B. Mietshäuser vorgehalten, deren Umfang für die Stadt jedoch nicht von wirtschaftlicher Bedeutung ist. Andere vermietete Objekte, wie z.B. ehemalige Kindergärten, sollten auf Grund der Höhe des Mietzinses, der auch unter Berücksichtigung der speziellen Gegebenheiten (z.B. Gemeinnützigkeit des Vereins, Vereinszweck usw.) regelmäßig nicht ortsüblich ist, nach dem Sachwertverfahren bewertet werden, um hier die Gebäudewerte eindeutiger darzustellen.

9.2.2.3 Sachwertverfahren

Sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht ermittelbar oder der Erwerb oder die Herstellung des Gebäudes erfolgte vor dem 1.1.1991, ist in der Regel unter Anwendung des Sachwertverfahrens die Bewertung des Gebäudes nach Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) vorzunehmen. Die Anwendung anderer Bewertungsverfahren (siehe Punkte 9.2.2.1 und 9.2.2.2 dieser Bewertungsrichtlinie) ist zulässig. Mittels Einzelfallbetrachtung ist der Gebäudetyp nach dem Katalog der NHK 2000 festzustellen, der den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Da die NHK 2000 keine Angaben z. B. für Feuerwehrgebäude oder Rettungswachen enthält, sind dort analog die Angaben zu „Industriegebäuden mit Sozial- und Bürotrakt“ anzuwenden.

Liegt für ein Gebäude ein Wertgutachten vor, das am Stichtag der Erstbewertung nicht älter als drei Jahre ist, kann dieses alternativ zu den NHK 2000 zu Grunde gelegt werden.

Gebäude ohne Restnutzungsdauer werden regelmäßig mit einem Erinnerungswert von 1 Euro bewertet.

Besitzen die zu bewertenden Gebäude Gebäudeteile, die separat betrachtet werden müssen (z. B. ein Altbau am Objekt, der im Rahmen einer Sanierung nicht mit berücksichtigt wurde), muss für dieses Objekt eine gesonderte Bewertung erfolgen.

Das Sachwertverfahren ist grundsätzlich für die Ermittlung des Gebäudewertes in der Eröffnungsbilanz bei den Gebäuden anzuwenden, deren Anschaffung bzw. Herstellung vor 1991 lag.

Korrekturfaktoren

Auf Grundlage der NHK 2000 sind die Gebäudewerte zuzüglich eines Zuschlags für Baunebenkosten und bereinigt um Baupreisindex, Regionalfaktor und Ortsgrößenfaktor und abzüglich der planmäßigen Wertminderung für die Zeit der Nutzung bis zum Zeitpunkt der Erstellung der Eröffnungsbilanz sowie eines Abzugs für Baumängel und Bauschäden sowie Marktanpassungskorrekturen zu bewerten.

Anlage 2

Der Regionalfaktor und der Ortsgrößenfaktor, die zur Ermittlung des Gebäudewertes eingesetzt werden müssen, werden wie folgt festgesetzt:

Regionalfaktor	1,00
Ortsgrößenfaktor	0,99

Bestimmung Regional- und Ortsgrößenfaktor

Grundlage für die festgelegten Werte war eine Anfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt sowie beim Oberen Gutachterausschuss. Die durch beide festgesetzten Werte berücksichtigen bereits ortsspezifische Besonderheiten. Da durch beide Ausschüsse die Situation im Land Sachsen-Anhalt im Gesamtüberblick eingeschätzt werden kann, sollten diese auch für die Bewertungsrichtlinie der Stadt Dessau-Roßlau übernommen werden

Ausstattungsstandard

Zur eindeutigen Feststellung der Ausstattungsstandards werden für die Gebäudetypen Gewichtungen der einzelnen Kostengruppen festgesetzt (Anlage 6).

Die Ausstattungsstandards nach NHK 2000 enthalten bestimmte Vorgaben. Die einzelnen Teilbereiche, z. B. Dach, Fassade usw., stehen hier aber gleichberechtigt gegenüber, so dass eine objektive Wertung nicht möglich ist. Es werden daher den einzelnen Bereichen Gewichtungen hinterlegt, die als Grundlage die geschätzten Kostenanteile am Bau beinhalten. Es können somit eindeutigere Ergebnisse ermittelt werden.

Bei der Festlegung der Gewichtungen wird auf die Erfahrungen aus anderen Bundesländern zurückgegriffen. So wurde z. B. in Rheinland-Pfalz in Zusammenarbeit mit den kommunalen Spitzenverbänden ein Gemeinschaftsprojekt zur Einführung der Doppik eingerichtet. Hier wurden u. a. Gewichtungen für die einzelnen Gebäudetypen nach NHK 2000 festgesetzt, die nach Prüfung durch das hiesige Amt 65 übernommen werden können.

Es ist geplant die NHK 2000 durch die NHK 2005 zu ersetzen. Wenn die NHK 2005 bestätigt wurde, ist zu prüfen, ob ein Änderungsbedarf im Rahmen des Sachwertverfahrens, entsprechend der neuen Regelungen der NHK 2005, erforderlich ist.

Bruttogrundfläche

Bezugsgrundlage der Normalherstellungskosten ist grundsätzlich die Bruttogrundfläche (BGF), in besonderen Fällen der Brutto-Rauminhalt (BRI). Hierfür werden die ermittelten Bruttogrundflächen des Vermessungsamtes herangezogen (Anlage 5).

Da nur zu wenigen Objekten eine Bruttogrundfläche vorhanden war, wurden die Fachämter beauftragt, anhand der vom Amt für Stadtfinanzen ausgehändigten Stadtgrundkartenauszüge des jeweiligen Gebäudes, Anmerkungen über u. a. die Geschosszahl auf den Karten zu vermerken. Anhand der Stadtgrundkarte von Dessau-Roßlau und mit zu Hilfenahme der bearbeiteten Kartenauszüge der Fachämter erfolgt die Ermittlung der Bruttogrundfläche.

Für einzelne Gebäudetypen, wie Werkstätten und Lagergebäude muss darüber hinaus der Brutto-Rauminhalt ermittelt werden. Dazu erfolgt während der Erfassung Vorort eine Abmessung der Raumhöhe des betreffenden Gebäudes durch den Erfasser, um nachträglich den BRI ermitteln zu können.

Baujahr

Basis für die Gebäudebewertung ist u. a. das Baujahr. Grundlage für die Ermittlung des Baujahres der einzelnen Gebäude sind die zugearbeiteten Daten der jeweiligen Ämter sowie die ermittelten Daten des Stadtarchivs.

Anlage 2

Im Hochbauamt liegen für die einzelnen kommunalen Gebäude nicht in jedem Fall Angaben zum Baujahr vor. Sowohl die jeweiligen Ämter, als auch das Stadtarchiv wurden hier um Hilfe bei der Ermittlung des Baujahres gebeten.

Die ermittelten Baujahre sollen dann im Rahmen der Bewertung verwendet werden.

Kann kein tatsächliches Baujahr ermittelt werden, ist ein fiktives Baujahr an Hand der vorgegebenen Nutzungsdauern und einer ermittelten Restnutzungsdauer festzusetzen.

Die Ermittlung des fiktiven Baujahres ist durch das Amt für Stadtfinanzen aufgrund der Fachspezifika nicht zu gewährleisten. Im Vermessungsamt wurden im Laufe der letzten Jahre, trotz einer fehlenden Gutachterstelle, Gutachten für die Gebäudebewertung erstellt. Aus diesem Grund sollte man das Vermessungsamt bei der Ermittlung des Baujahres heranziehen. Sollte das Fachamt aufgrund personeller Engpässe die Baujahre nicht ermitteln können, so sollte ein externer Gutachter hinzugezogen werden.

Nutzungsdauer

Die verschiedenen Nutzungsdauern wurden im Anlageartenverzeichnis festgelegt. In Einzelfällen muss die Nutzungsdauer aufgrund der Bandbreite der Gebäudearten individuell bestimmt werden, wie z.B. bei sonstigen Gebäuden.

Die Anlageart „sonstige Gebäude“ ist als eine Auffangposition für alle Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungsdauern, die ansonsten zu keiner Anlagenart im Anlagenartenverzeichnis der Stadt Dessau – Roßlau zuzuordnen ist, vorgesehen. Hierzu zählen unter anderem auch Leerstandsobjekte, die keine Wohn-, Industrie- oder Verwaltungsgebäude sind.

Der jetzige Stand des Anlageartenverzeichnisses ist noch nicht als endgültig anzusehen. Sofern sich im Laufe der Bewertung größere Gruppen derselben Gebäudeart im Bereich der sonstigen Gebäude bilden, können diese im Anlagenartenverzeichnis nachträglich separiert werden.

9.2.3 Bewertung Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden

Wurden konkret zuordenbare Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden, die nach 1990 angeschafft wurden, durchgeführt, verlängern sich dadurch die Nutzungsdauern. Eine Neuberechnung der Abschreibungen ist erforderlich.

Generalsanierungen und Umbauten von Gebäuden sind hiervon ausgenommen. Diese machen eine vollständige Neubewertung des Gebäudes erforderlich, wobei hier die Gesamtnutzungsdauer und die Abschreibungsbeträge vollständig neu festgelegt werden.

Eine Beurteilung, inwieweit die Nutzungsdauer durch Sanierungsarbeiten an Gebäuden verlängert wird, erscheint für den Einzelfall sehr schwierig, da hier viele Faktoren, wie z. B. Alter des Gebäudes und Art der Sanierungsmaßnahmen, zu berücksichtigen sind. Aus diesem Grund sollte auf die Erfahrungen im Rahmen der Doppikumstellung in Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen werden. Hier wurde in Zusammenarbeit mit der Kreissparkasse Köln ein Modellprojekt entwickelt, welches auch in der einschlägigen Literatur empfohlen wird (siehe z. B. Grimberg). Hierbei wirken die einzelnen Arten der Sanierungsmaßnahmen unterschiedlich auf die Verlängerung der Nutzungsdauer. Dies wird in der Anlage 7 dargestellt.

Sanierungsmaßnahmen nach 1990 an Gebäuden, die vor 1991 gebaut wurden, werden wertmäßig nicht separat berücksichtigt. Diese fließen bei der Ermittlung des Ausstattungsstandards nach den NHK 2000 ein und werden somit durch die höheren Herstellungskosten erfasst.

Anlage 2

Durch diese Sanierungsmaßnahmen ist u. U. die Verlängerung der Nutzungsdauer möglich. Die Bewertung erfolgt mittels eines fiktiven Baujahrs. Zur Berechnung der Verlängerung der Nutzungsdauer ist die Anlage 7 zu verwenden.

Bei der Ermittlung der Ausstattungsstandards wird von den Verhältnissen vor Ort ausgegangen. Die Zustände vor den erfolgten Teilsanierungen werden in der Regel nicht mehr zu ermitteln sein, so dass eine objektive Festsetzung der Ausstattungsstandards nicht möglich ist.

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen wirken sich bei der Ermittlung des Ausstattungsstandards in der Regel positiv aus, das bedeutet, es werden höhere Herstellungskosten in Ansatz gebracht. Somit können die nach 1990 aufgetretenen Kosten abgefangen werden.

Durch die Sanierungsmaßnahmen ergeben sich teilweise Verlängerungen der Nutzungsdauern bei einzelnen Gebäuden. Es ist somit für den Einzelfall zu prüfen, inwieweit sich durch die Sanierung eine Verlängerung der Nutzungsdauer ergibt. Das Ergebnis ist entsprechend festzuhalten.

Sanierungsmaßnahmen vor 1991 an Gebäuden, die vor 1991 gebaut wurden, werden nur bei der Ermittlung des Ausstattungsstandards berücksichtigt. Eine Verlängerung der Nutzungsdauer ergibt sich in der Regel nicht.

Die Ermittlung der Daten, wann und in welchem Umfang Sanierungen durchgeführt wurden, steht in keinem Verhältnis zu einem möglichen Nutzen, da diese Kosten nicht in die Bewertung einfließen. Da diese Sanierungsmaßnahmen teilweise heutigen Standards nicht mehr entsprechen, werden diese bei der Nutzungsdauer nicht mit berücksichtigt.

Sollte sich im Einzelfall ergeben, dass eine Sanierung an einem Gebäude nachhaltig zu einer Verlängerung der Nutzungsdauer geführt hat, ist hier eine entsprechende Ermittlung notwendig.

9.2.4 Bewertung von Gebäudeschäden

Gebäudeschäden entstehen infolge äußerer Einwirkungen; dazu gehören z.B. vernachlässigte Instandhaltung (Instandhaltungsstau), Wasserschäden, Holzkrankungen und Schädlingsbefall. (siehe Wertermittlungsrichtlinien 2006)

Wertminderungen, die durch die normale Abnutzung entstehen, wie z.B. abbröckelnde Farbe von der Fassade, werden durch die vorzunehmende lineare Abschreibung mit berücksichtigt. Schäden, die über die normale Abnutzung hinaus auftreten, sind separat zu berücksichtigen. Solche Schäden sind zum Beispiel: Löcher im Dach, undichte Fenster, starke Rissbildung, Feuchteschäden.

Die Schadensermittlung erfolgt auf Basis der Kostengruppen (analog der NHK 2000). Für die Kostengruppen werden die Gewichtungen entsprechend den NHK 2000 für jeden Gebäudetyp vorgegeben. Die Schäden werden dann prozentual erfasst.

Beispiel:
Gebäudetyp 20 Turn- und Sporthallen

<u>Kostengruppe</u>	<u>Schaden:</u>
Fassade	Rissbildung, abbröckelnde Fassade (10%)
Fenster	undichte Fenster (50%)
Dächer	undichtes Dach (5%)
Sanitär	Feuchteschäden (40%)
Innenwandbekleidung	Schimmelbildung (10%)

Anlage 2

Gebäudebestandteil	Wertmäßiger Kostenanteil an den Gesamtherstellungskosten	Schaden in %	Anteil Schäden im Verhältnis zu den Kosten
Fassade (Massiv)	4,00	10,00	0,40
Fenster	8,00	50,00	4,00
Dächer	49,00	5,00	2,45
Sanitär	8,00	40,00	3,20
Innenwandbekleidung der Nassräume	2,00	10,00	0,20
Bodenbeläge	6,00	0,00	0,00
Innentüren	6,00	0,00	0,00
Heizung	15,00	0,00	0,00
besondere Einbauten	2,00	0,00	0,00
Insgesamt	100,00 %		10,25 %

In Abstimmung zwischen dem Amt für Stadtfinanzen und dem Amt für zentrales Gebäudemanagement wurde festgelegt, sich bei der Schadensermittlung auf die Kostengruppen der NHK 2000 zu beziehen. Hierdurch wird ein detailliertes Schadensbild erzeugt, welches einen guten Gesamtüberblick über den Zustand des Gebäudes gibt und somit eine realistische Bewertung ermöglicht.

9.2.5 Betriebsvorrichtungen

Maschinen, technische Anlagen sowie Betriebsvorrichtungen, die nicht zum Infrastrukturvermögen und nicht zu den Fahrzeugen gehören sind mit Anschaffungs- und Herstellungskosten, fortgeschrieben um die Abschreibungen, zu bewerten, auch dann, wenn sie baulich mit dem Grund und Boden oder einem Gebäude verbunden sind.

Eine selbstständige Bilanzierung von Gebäude- oder Grundstücksbestandteilen ist nur dann möglich, wenn diese nicht in einem einheitlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhang mit dem Grundvermögen stehen. Unselbstständige Bestandteile eines Gebäudes sind im Regelfall die Personenaufzüge sowie Anlagen zur Heizung, Be- und Entlüftung und Beleuchtung des Gebäudes. Die unselbstständigen Bestandteile werden grundsätzlich dem Gebäude zugeordnet. Hiervon abzugrenzen sind die Betriebsvorrichtungen, z.B. Lastenaufzüge.

Technische Anlagen und Maschinen stellen dann Betriebsvorrichtungen dar, wenn sie zur Erstellung von Verwaltungsleistungen dienen oder in so enger Beziehung zum (Verwaltungs-) Betrieb stehen, dass dieser unmittelbar damit betrieben wird.

Erstbewertung

Für die Erstbewertung werden Betriebsvorrichtungen zum Gebäude gezählt.

Diese Regelung gilt sowohl für Gebäude, die vor und nach 1991 gebaut oder generalsaniert wurden bis einschließlich 31.12.2009. Die Bewertung erfolgt gem. Punkt 9.2.1 bzw. 9.2.2.3 dieser Bewertungsrichtlinie.

Bei einzelnen Objekten ist eine Einzelfallentscheidung zu treffen, ob Betriebsvorrichtungen, entgegen der getroffenen Regelung zur Erstbewertung, separat zu aktivieren sind. Dies gilt insbesondere bei Feuerwachen, Schwimmbecken in Freibädern oder dem Berufsschulzentrum.

Anlage 2

Für die genannten Einzelfälle gelten folgende Regelungen:

Die Bewertung der Betriebsvorrichtungen an/in Gebäuden, die vor 1991 und zwischen 1991 und 1995 angeschafft wurden, erfolgt anhand von Vergleichswerten. Der Wert der Betriebsvorrichtungen wird von dem ermittelten Gebäudewert abgezogen und separat aktiviert.

Betriebsvorrichtungen an/in Gebäuden, die zwischen 1995 und 2009 angeschafft wurden, werden mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Sind keine Anschaffungs- und Herstellungskosten ermittelbar, erfolgt die Bewertung anhand von Vergleichswerten. Der Wert der Betriebsvorrichtung wird von dem Gebäudewert abgezogen und separat aktiviert.

Die Kosten für die Betriebsvorrichtungen, bei den bisher gebauten bzw. generalsanierten Gebäuden, lassen sich zum Teil gar nicht bzw. nur mit einem wirtschaftlich nicht vertretbaren Zeitaufwand separieren, so dass bei der Erstbewertung aus Gründen der Verhältnismäßigkeit diese grundsätzlich dem Anlagegut Gebäude zugeordnet werden. (Siehe Anlage 8)

Folgebewertung

Ab dem 01.01.2010 werden Betriebsvorrichtungen separat zum Gebäude erfasst und mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten in die Anlagebuchhaltung aufgenommen. Dabei bildet der gleich lautende Erlass der obersten Finanzbehörden der Länder zur Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen die Grundlage.

Zur Abgrenzung der Betriebsvorrichtungen zum Grundvermögen ist in der Anlage 8 eine Positiv- bzw. Negativliste über mögliche Betriebsvorrichtungen der Stadt Dessau-Roßlau angefertigt worden. Diese kann bei Bedarf ergänzt werden.

In Absprache mit dem Amt für zentrales Gebäudemanagement soll eine Anpassung der Rechnungslegung erfolgen. Dadurch lassen sich Betriebsvorrichtungen direkt und ohne großen Zeitaufwand von den Herstellungs- und Anschaffungskosten des Gebäudes trennen.

9.2.6 Dokumentation

Folgende Anlagen sind zur Bewertung von Grundstücken mit nicht nutzbaren und nutzbaren Gebäuden zu verwenden.

1. Erstbewertungsbogen (Anlage 1)
2. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Anlage 2)
3. Auszug Stadtgrundkarte (Anlage 3)
4. Inventarblatt (Anlage 4)

Folgende Unterlagen sind ergänzend zur Bewertung von Grundstücken mit nutzbaren Gebäuden zu verwenden.

5. Ermittlung Brutto-Grundfläche (Anlage 5)
6. Bestimmung Ausstattungsstandard (Anlage 6)
7. Ermittlung Verlängerung Nutzungsdauer (Anlage 7)
8. Ermittlung Gebäudeschäden (Anlage 8)

Alle notwendigen Auszüge (Anlagen 1 bis 8, sowie die Exceltabelle über Anschaffungs- und 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. Es werden sowohl die Bewertungen mittels Anschaffungs- und Herstellungskosten als auch im Sachwertverfahren direkt in der Anlagenbuchhaltung inventarisiert. Zur Dokumentation dient ein Inventarblatt.

Anlage 2

Die Anlagen 1 und 3 – 8, sowie die Excelliste über Anschaffungs- und Herstellungskosten, sind zusätzlich in der Grundstücksakte zu führen. Eine fotografische Dokumentation erfolgt in der Regel nur für das Gebäude. Lediglich bei Sonderflächen sind Fotos erforderlich, aus denen ein eindeutiger Nachweis der grundstücksbedingten Besonderheiten hervorgeht.

9.3 Spezielle Regelungen

9.3.1 Bauten auf fremden Grund und Boden

Bauten auf fremden Grund und Boden sind entsprechend den Regelungen des Punktes 9.2 dieser Bewertungsrichtlinie zu bewerten. Eine Bewertung des Grund und Bodens erfolgt nicht.

9.3.2 Baudenkmäler, historische Bauten

Bau- und Bodendenkmäler sind grundsätzlich mit dem Erinnerungswert (1 Euro) zu bewerten. Soweit Baudenkmäler als Gebäude oder Teil eines Gebäudes genutzt werden, gelten die unter Punkt 9.2 getroffenen Regelungen dieser Bewertungsrichtlinie.

Anlage 2

Anlagenverzeichnis

1. Erstbewertungsbogen (Anlage 1)
2. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Anlage 2)
3. Auszug Stadtgrundkarte (Anlage 3)
4. Inventarblatt (Anlage 4)
5. Ermittlung Brutto-Grundfläche, Bogen vom Vermessungsamt (Anlage 5)
6. Bestimmung Ausstattungsstandard, Auszug aus der NHK 2000 (Anlage 6)
7. Ermittlung Verlängerung Nutzungsdauer (Anlage 7)
8. beispielhafte Abgrenzung zwischen Betriebsvorrichtungen, Gebäude, Gebäudeteile (Anlage 8)