

## Anlage 2

**Rot** = gesetzliche Festlegung

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

**Gelber Kasten** = Erläuterungen zu einzelnen Festlegungen

**Lila** = Arbeitshinweise

### Auszug aus der Bewertungsrichtlinie der Stadt Dessau-Roßlau

#### 9... Bewertung der Außenanlagen auf bebauten Grundstücken, Sport- und Spielplätze

##### Gesetzliche Regelung:

Die Erfassung und Bewertung der Außenanlagen ist in der BewertRL LSA wie folgt geregelt:

Unter bebauten Grundstücken versteht man laut BewertRL LSA Grundstücke, auf denen sich benutzbare Gebäude befinden. Die Grundstücke und gegebenenfalls deren Aufbauten, Anlagen oder Aufwuchs werden, sofern sie eine selbständige Vermögensposition darstellen, auf Grund der jeweiligen Abschreibung differenziert erfasst und bewertet (Pkt. 5.2 b BewertRL LSA).

Die Außenanlagen der bebauten Grundstücke im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau sind als selbständige Vermögensposition zu erfassen und bewerten. Unter dem Begriff „Außenanlage“ werden sämtliche Positionen der Kostengruppe 500 der DIN 276 gefasst, wie z.B. befestigte Flächen (Wege, Plätze etc.), Baukonstruktionen (Mauern, Treppen etc.), technische Anlagen (z.B. Wasseranlagen) oder Pflanz- und Saatflächen.

Die Stadt Dessau-Roßlau geht davon aus, dass die Außenanlagen auf den bebauten Grundstücken, insbesondere auf Grund der in der Vergangenheit erfolgten Investitionen als wirtschaftlich erheblich einzustufen sind und folglich eine selbständige Vermögensposition darstellen.

##### Erfassung und Bewertung von Außenanlagen, welche vor 1991 hergestellt wurden

Eine Einzelbewertung der Vermögensgegenstände im Bereich der Außenanlagen wird nicht vorgenommen. Die Außenanlagen werden mit einem prozentualen Vergleichswert, welcher sich am Gebäudewert orientiert, pauschal bewertet. Der Wert der Außenanlagen wird dabei für den gesamten Standort ermittelt. D.h. soweit sich mehrere Gebäude auf einem Standort befinden orientiert sich der prozentuale Wert der Außenanlagen am Hauptgebäude. Für besondere bauliche Anlagen sind ggfls. Einzelfallentscheidungen zu treffen.

Diese Vereinfachungsregelung ist notwendig, da eine Einzelwertmittlung aller Vermögensgegenstände im Bereich der Außenanlagen nur mit einem erheblichen Zeitaufwand möglich ist. Dabei sind oftmals eine Vielzahl von Einzelfallentscheidungen notwendig, die eine Bewertungsstetigkeit und Einheitlichkeit verhindern. Diese Herangehensweise wird in anderen Bundesländern (Brandenburg, Rheinland-Pfalz), anderen Kommunen (siehe auch Forum der Hochschule Harz u.a. Elbe-Heide, Coswig, Sangerhausen; Hamburg) bzw. von privaten Ingenieurbüros als Vereinfachung (z.B. Wirtschaftsprüfer, diverse Ingenieurbüros) gewählt.

Der prozentuale Vergleichswert wurde anhand von Neubaumaßnahmen im Stadtgebiet ermittelt. Insofern handelt es sich hier um einen ortsüblichen Vergleichswert. Dieser wurde anhand von vier Neubauobjekten ermittelt. Dieser Wert deckt die gesamte Kostengruppe 500 nach der DIN 276 ab.

## Anlage 2

Bei der Ermittlung des prozentualen Ersatzwertes wurden folgende Gebäude herangezogen:

| Baumaßnahme                                                | Prozentualer Anteil der Außenanlagen<br>(KG 500) in % |                         |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------|
|                                                            | Bezug:                                                | Gesamtbaukosten, brutto |
| Feuerwache                                                 |                                                       | 6,45                    |
| Berufsschulzentrum                                         |                                                       | 8,23                    |
| AWO Seniorenzentrum Zoberberg<br>(nicht von uns umgesetzt) |                                                       | 6,67                    |
| Altenpflegeheim Essener Str.                               |                                                       | 4,27                    |
| <b>Mittelwert</b>                                          |                                                       | <b>6,4</b>              |

Aus der obigen Übersicht ergibt sich ein Mittelwert von 6,4 v.H. Dieser wird auf Grund des kaufmännischen Vorsichtsprinzips auf 6 v.H. abgerundet und als Ersatzwert angesetzt.

Der Jugendklub Zoberberg mit einem prozentualen Wert der Außenanlagen von 20,2 v.H. von den Herstellungskosten wurde bei der Betrachtung nicht berücksichtigt, da dieser im Verhältnis zu den anderen Gebäuden als nicht vergleichbar erscheint. Weiterhin wurde auch der Ersatzneubau der Turnhalle Elballee als nicht vergleichbar eingestuft, da hier wesentliche Teile der Herstellungskosten für die Schulhofneugestaltung enthalten waren.

Von diesen 6 v.H. wird nach Betrachtung des Grundstücks der prozentuale Anteil des „sonstigen Aufwuchs“ grob geschätzt bzw. im Zweifel anhand der Stadtgrundkarte vermessen und analog der Bewertungsrichtlinie Teil „Aufwuchs“ als Festwert behandelt. Die Abgrenzung erfolgt grundstücksbezogen durch Einzelfallentscheidung. Bäume werden separat erfasst/bewertet und vom Pauschalwert abgesetzt.

Diese ermittelten Ersatzwerte werden zusätzlich zum Gebäude als separate Anlagegüter aktiviert. Die Restnutzungsdauer des Anlagegutes „Außenanlage“ orientiert sich dabei am Gebäude bzw. soweit sich mehrere Gebäude auf einem Standort befinden am Hauptgebäude. Damit wird unterstellt, dass die „Außenanlage“ das gleiche Baujahr wie das Gebäude aufweist.

Die Regelung zur Bestandserfassung, also welche Anlagegüter dem Pauschalwert wie zugeordnet werden, wird separat getroffen.

### **Erfassung und Bewertung von Außenanlagen, welche nach 1991 hergestellt wurden, bei denen Bauausgabebücher nicht vorliegen**

Der Wert dieser Außenanlagen ermittelt sich auf der Basis der Rechnungsergebnisse der Jahresrechnungen. Dabei wird der prozentuale Anteil von 6 v.H. vom Gesamtwert der jeweiligen Baumaßnahme aus der Jahresrechnung separiert. Der Differenzbetrag wird dem Anlagegut „Gebäude“ zugeordnet.

## Anlage 2

### Beispiel:

Für die Herstellung eines Schulgebäudes wurden insgesamt lt. Jahresrechnung 1.000.000 EUR verausgabt. Rechnungsunterlagen liegen nicht mehr vor.

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Herstellungskosten gesamt:          | 1.000.000 EUR |
| davon 6 v.H. Außenanlagen           | 60.000 EUR    |
| abzgl. 50 v.H. „sonstiger Aufwuchs“ | 30.000 EUR    |
| abzgl. „Bäume“ (20 Stück)           | 3.000 EUR     |
| = Restwert „Außenanlage“            | 27.000 EUR    |
| Restsumme = Gebäude                 | 940.000 EUR   |

Durch diese Regelung wird sichergestellt, dass das Rechnungsergebnis aus der Jahresrechnung vollständig berücksichtigt wird.

### Erfassung und Bewertung von Außenanlagen, welche nach 1991 hergestellt wurden, bei denen Bauausgabebücher vorliegen

Zur Bewertung der Außenanlagen bei vorliegenden Bauausgabebüchern werden die Daten des Amtes für Grundstücks- und Gebäudemanagement genutzt.

Die durch das Amt für Grundstücks- und Gebäudemanagement erfassten Rechnungsdaten werden soweit möglich den einzelnen Anlagearten zugeordnet. Soweit einzelne Positionen nicht konkret zugeordnet werden können, erfolgt eine Berücksichtigung des Wertes der Kostengruppe 500 aus dem Bauausgabebuch als Position „Sonstige Außenanlage“. Differenzen zwischen den Bauausgabebüchern und den Rechnungsergebnissen der Jahresrechnung werden dem jeweiligen Gebäude zu gerechnet. Der Wert der Bäume sowie des „Sonstigen Aufwuchs“ wird, soweit nicht aus dem Bauausgabebuch ermittelbar, im Rahmen des Ersatzwertverfahrens bewertet und vom Wert der KG 500 separiert.

Soweit möglich werden aus den Bauausgabebüchern bewegliche Vermögensgegenstände herausgefiltert. Diese Vermögensgegenstände werden als Zwischenlösung in einer Summe separat in die ANBU aufgenommen. Mit der späteren Inventarisierung wird diese Position aufgeteilt und eine entsprechende Inventarisierung vorgenommen, sofern die Kosten aufteilbar sind.

Diese Vereinfachungsregelung ist notwendig, da sich bei der Wertermittlung anhand von Rechnungsunterlagen ein erheblicher Arbeitsaufwand herausgestellt hat, welcher in keinem Verhältnis zum Ergebnis (konkrete Zuordnung von Rechnungsbestandteilen zu einzelnen Anlagearten) steht. Insofern stellt diese Vereinfachungsregelung einen optimalen Kompromiss zwischen Aufwand und Nutzen dar.

Die Zwischenlösung zum Nachweis des beweglichen Vermögens ist erforderlich, da vom Land derzeit noch keine konkreten Regelungen zur Erfassung (Inventarisierung) und Bewertung vorliegen.

Im Einzelfall kann von dem beschriebenen Verfahren auf Grund der Örtlichkeit abgewichen werden.

### Erfassung und Bewertung von Außenanlagen ab dem Zeitraum der Einführung der laufenden Inventarisierung

Ab dem Jahr 2010 wird die laufende Inventarisierung im Hochbaubereich eingeführt. Dabei werden alle Vermögensgegenstände bei ihrer Anschaffung bzw. Herstellung in der Anlagenbuchhaltung inventarisiert und entsprechend des Anlagenartenverzeichnisses kategorisiert. D.h. die o.g. Vereinfachungsregelung wird nur zur Erstbewertung angewandt.

## Anlage 2

Nach der Erstbewertung der Objekte werden Zugänge separat nach den entsprechenden Anlagearten zusätzlich aktiviert. Abgänge werden auf der Basis von Vergleichswerten von den Pauschalwerten (Restbuchwert) abgesetzt.

### Behandlung von Sport- und Spielplätze

Sport- und Spielplätze auf bebauten Grundstücken werden durch den o.g. Pauschalwert abgebildet. Sportplätze werden als separates Anlagegut in der Anlagenbuchhaltung erfasst. Dazu wird auf Basis des Flächenanteils ein Ersatzwert vom Anlagegut „sonstige Außenanlagen“ separiert. Spielplätze werden dem „sonstigen Aufwuchs“ zugerechnet.

Nach der DIN 276 sind Sport- und Spielplätze Bestandteil der Kostengruppe 500 „Außenanlagen“.

#### **Beispiel:**

Für die Herstellung der Außenanlagen auf einem Schulgrundstück mit Sportplatz wurde ein Ersatzwert von 1.000.000 EUR ermittelt (6 v.H. des Gebäudewertes).

|                                     |                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| Ersatzwert gesamt:                  | 1.000.000 EUR                    |
| abzgl. 50 v.H. „sonstiger Aufwuchs“ | 500.000 EUR (Flächenanteil 50 %) |
| abzgl. 20 v.H. Sportplatzfläche     | 200.000 EUR (Flächenanteil 20 %) |
| abzgl. „Bäume“ (100 Stück)          | 15.000 EUR                       |

= Restwert „sonstige Außenanlage“ 285.000 EUR

Die Zuordnung der Spielplätze zum „Sonstigen Aufwuchs“ erfolgt aus Vereinfachungsgründen, da diese im Vergleich zur gesamten Grundstücksgröße zu vernachlässigen sind.

Sportplätze auf unbebauten Grundstücken, welche nach 1991 hergestellt wurden, werden nach den Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Sportplätze auf unbebauten Grundstücken, welche vor 1991 hergestellt wurden, werden im Vergleichswertverfahren bewertet. Dazu wird ein Vergleichswert auf Basis der pauschalen Bewertung von Sportplätzen auf bebauten Grundstücken nach den dann vorliegenden Bewertungsergebnissen gebildet (z.B. durchschnittliche Herstellungskosten pro m<sup>2</sup>; siehe oben).

Spielplatzflächen auf unbebauten Grundstücken werden nach Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Soweit diese nicht vorliegen oder ermittelbar sind, werden die Spielplätze als „sonstiger Aufwuchs“ bewertet.

Spielplätze können eine unterschiedliche Beschaffenheit aufweisen (Grün, Rindermulde, Sand etc.). Insoweit erfolgt diese Vereinfachungsregelung.

Die Aufbauten auf Spiel- und Sportplätzen werden separat erfasst und bewertet.

Die konkrete Behandlung der Aufbauten kann abschließend erst nach Vorlage der Landesregelungen geregelt werden, da eine Ausdehnung der Wertaufgriffsgrenze von 3.000 EUR für diesen Bereich denkbar ist.