

Anlage 1

Begründung

Entsprechend der Bewertungsrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt, dem Erlass des MI vom 17.08.2010 sowie der darauf aufbauenden städtischen Bewertungsrichtlinie „bebaute Grundstücke und Gebäude“ (BV 352/2009/II-20) sind Gebäude und insbesondere kommunal genutzte Objekte nach dem Sachwertverfahren mittels den Normalherstellungskosten 2000 zu bewerten und zum jeweiligen Wertermittlungstichtag hoch zu indizieren. Demnach wird der Gebäudewert ermittelt, welcher zukünftig für die Wiederbeschaffung aufgewendet werden müsste (Wiederbeschaffungswert).

Bisher wurden 322 Gebäude (Gesamtbestand 570 Gebäude / rund 56 v. H.) auf 143 bebauten Grundstücken (Gesamtbestand 261 bebaute Grundstücke / rund 55 v. H.) bewertet.

Die Stadt Dessau-Roßlau hat sich im Zuge der Evaluierung der Vorschriften zum NKHR für die Abkehr von der Bewertung nach Wiederbeschaffungswerten und für eine Rückindizierung eingesetzt, um

- Gebäudewerte für die Vergangenheit zu ermitteln, welche mit den Gebäudewerten nach Anschaffungs- und Herstellungskosten vergleichbar sind,
- Buchverluste und damit außerordentliche Abschreibungen bei der Veräußerung zu Verkehrswerten zu vermeiden,
- Widersprüche in der Bewertungsrichtlinie des Landes zu beseitigen,
- einheitliche Bewertungsmaßstäbe im Vergleich zu anderen Bundesländern herzustellen sowie
- die zukünftige Abschreibungshöhe im doppelten Rechnungswesen an den realistischen Bedarf anzupassen, um damit den Haushaltsausgleich nicht zu erschweren. Dies wiederum war auch das Ziel der Landesregierung in der Koalitionsvereinbarung.

Nach intensiven Beratungen und einer zunächst erfolgten Ablehnung liegt nunmehr ein Erlass des Ministerium des Innern (vgl. Anlage 9 der BewRL bebaute Grundstücke und Gebäude) vom 29.02.2012 vor, welcher ausdrücklich eine Rückindizierung im Gebäudebereich zulässt. Eine Rückindizierung in anderen Bereichen, insbesondere des Infrastrukturvermögens ist nach wie vor nicht zulässig. Dieser Erlass enthält jedoch keine konkreten Regelungen zur Umsetzung. Nach Rücksprache mit dem Ministerium des Innern sind diese im Zuge der angedachten vollständigen Neufassung der Bewertungsrichtlinie im Jahr 2012 nicht zu erwarten. Insofern sind entsprechende Regelungen durch die Kommunen noch zu definieren.

Der o.g. Erlass sieht eine modifizierte Rückindizierung vor. D.h., dass die Kosten sämtlicher in der Lebensdauer eines Gebäudes erfolgten Sanierungsmaßnahmen auf den jeweiligen Sanierungszeitpunkt zurückzuindizieren sind. Diese modifizierte Rückindizierung erscheint aus den nachfolgenden Gründen kaum praktikabel:

- Es sind keine bzw. kaum Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden vor dem Jahr 1991 bekannt. Eine separate Rückindizierung der dadurch entstandenen Kosten ist nicht möglich.
- Sanierungen, welche seit 1991 erfolgten, wurden im Rahmen des Ersatzwertverfahrens wertmäßig durch einen Modernisierungsgrad, einer darauf basierenden modifizierten Restnutzungsdauer sowie eines verbesserten Ausstattungsstandards bereits berücksichtigt.

- Insbesondere bei an Dritte verpachtete Objekte (z.B. Sportstätten) sind die Kosten der Sanierungen nicht bzw. kaum zu ermitteln.

Aus den o. g. genannten Gründen wird die Rückindizierung einzelner in der Lebensdauer eines Gebäudes durchgeführten Sanierungsmaßnahmen auf den jeweiligen Sanierungszeitpunkt nicht vorgenommen. Eine Rückkopplung mit dem Landkreis Wittenberg bestätigt diese Auffassung. Im Gegensatz zum Erlass wird die Stadt Dessau-Roßlau daher nur eine einfache Rückindizierung vornehmen.

Insgesamt muss festgestellt werden, dass die inhaltlich richtige Entscheidung eine erhebliche Kurskorrektur bedeutet, welche bedauerlicherweise zu einem sehr späten Zeitpunkt (ein $\frac{3}{4}$ Jahr vor der Umstellung auf die Doppik) getroffen wurde. Dies führt zu einem deutlichen Mehraufwand, insbesondere auf Grund der Korrektur der bereits erstellten und durch das Rechnungsprüfungsamt zum Teil geprüften Gebäudebewertungen. Dadurch wird sich das notwendige Zeitfenster zur Erstellung der Eröffnungsbilanz (unabhängig von der Doppikumstellung zum 01.01.2013) verlängern.