

## **Anlage 2**

### **Ergänzung der Bewertungsrichtlinie Teil „bebaute Grundstücke und Gebäude“ - DR/BV/352/2009/II-20**

#### **Ergänzung Punkt 9.1 – Bewertung der bebauten Grundstücke**

Bei Gebäude, die nicht mehr und auch künftig nicht mehr kommunal genutzt werden, wird auf den Grund und Boden der bebauten Grundstücke einen Abschlag von 70 v. H. auf den Bodenrichtwert analog der kommunal genutzten Grundstücke auf Basis des kaufmännischen Vorsichtsprinzips vorgenommen. Dadurch werden Leitungsrechte, Abrisskosten etc. in ausreichendem Maß pauschal wertmindernd berücksichtigt.

#### **Ergänzung Punkt 9.2.2.3 – Umsetzung der Rückindizierung**

1. Für den überwiegenden Teil der Gebäude liegt bereits eine Ersatzbewertung auf Basis der NHK 2000 (Wiederbeschaffungswert) vor. Diese Bewertung bildet die Grundlage für die Rückindizierung. Dabei werden Zugänge durch die Pflichtinventarisierung im Rahmen der Anlagenbuchhaltung nicht berücksichtigt bzw. nicht rückindiziert.
2. Mangels vorliegender konkreten Regelungen für das Land Sachsen-Anhalt wird zur Rückindizierung von Gebäuden mit einem Baujahr nach dem 01.01.1958 die Preisindizesreihe der Anlage 11 der BewRL bebaute Grundstücke und Gebäude angewandt. Bei Gebäuden mit einem Baujahr vor dem 01.01.1958 kommt die Preisindizesstabelle in der Anlage 12 der BewRL bebaute Grundstücke und Gebäude zu Anwendung. Die beiden Indizesstabellen werden analog für Wohngebäude angewandt. Dabei handelt es sich um Indizesstabellen des Statistischen Bundesamtes, welche z.B. auch im Land Brandenburg angewandt werden.

Grundlage für die Betrachtung und der Auswahl der Preisindizes ist das fiktive Baujahr auf Basis des Modernisierungsgrades, da dieses auch die Basis für die Auswahl des NHK 2000 Wertes je m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche bildet. Das tatsächliche Baujahr ist dabei irrelevant.

3. Auf Basis der bisherigen Bewertung wird eine Rückindizierungstabelle (vgl. Anlage 10 der BewRL bebaute Grundstücke und Gebäude) erstellt. In diese werden die rückzuindizierenden Vermögensgegenstände aus dem vorliegenden Bewertungsergebnis übertragen.
4. Die Rückindizierung erfolgt aus Vereinfachungsgründen auf den bereits linear abgeschrieben und durch Schadensabschläge reduzierten Gebäudewert zum bisherigen Wertermittlungstichtag.

**Beispiele**

**Variante 1** - Rückindizierung des Restbuchwertes am Wertermittlungsstichtag für den Rathaus-Altbau

Restbuchwert zum 01.01.2008 (111,9 v.H.)	3.517.782,65 EUR
Rückindizierung auf das Jahr 2000 (100 v.H.)	3.143.684,23 EUR
Fiktives Baujahr	1958
Rückindizierung auf das fiktive Baujahr (16,5 v.H.)	
<b>= neuer Restbuchwert</b>	<b>518.707,90 EUR</b>

**Variante 2** – Rückindizierung des ursprünglichen NHK 2000 Wertes mit anschließender Abschreibung und Wertminderung auf Grund von Schäden

Quadratmeterpreis NHK 2000	1.128,85 EUR
Rückindizierung auf das fiktive Baujahr (16,5 v.H.)	186,86 EUR
zzgl. 15 v.H. Baunebenkosten	214,20 EUR
Korrekturfaktor Ortsgröße 0,99	212,06 EUR
Bruttogrundfläche	13.231 m <sup>2</sup>
= Buchwert zum fiktiven Baujahr	2.805.765,86 EUR
abzgl. Alterwertminderung (Nutzungsdauer 80 Jahre bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren)	1.753.603,66 EUR
Restbuchwert ohne Schadensabschlag	1.052.162,20 EUR
Schadensabschlag 50,7 v.H.	533.446,23 EUR
<b>= neuer Restbuchwert zum 01.01.2008</b>	<b>518.715,96 EUR</b>

Auf Grund der einfacheren Anwendung wird auf eine komplette Neubewertung der Gebäude verzichtet werden und eine Rückindizierung des Restbuchwertes zum Stichtag 01.01.2008 nach Variante 1 vorgenommen.

- Rückindiziert werden die Buchwerte der ersatzbewerteten Gebäude, die sonstige Außenanlage, die Bäume sowie der Aufwuchs. Nicht rückindiziert werden die Buchwerte des Grund und Bodens, die Gebäude mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten (auch generalsanierte Gebäude) sowie das bewegliche Vermögen.
- In Einzelfällen kann begründet von dem beschriebenen Verfahren abgewichen werden.
- Die überarbeiteten Bewertungsergebnisse werden im Anschluss dem Rechnungsprüfungsamt vorgelegt.

**Ergänzung Punkt 9.2.6 – Dokumentation**

Nach erfolgter Rückindizierung mittels der Rückindizierungstabelle (vgl. Anlage 10 der BewRL bebaute Grundstücke und Gebäude) werden die Buchwerte im H&H korrigiert. Im Anschluss wird eine neue Sachgesamtheitsübersicht zur Kontrolle der Korrektur gedruckt und neben der Rückindizierungstabelle sowie einem Auszug aus der Preisindizestabelle in der jeweiligen Gebäudeakte abgelegt. Aus Wirtschaftlichkeitsgründen wird auf den vollständigen Neudruck der einzelnen Inventarblätter verzichtet. Dadurch wird in der Akte der „Werdegang“ der Bewertung dokumentiert. Bei vollständig neu zu bewertenden Objekten werden die entsprechenden Inventarblätter mit den rückindizierten Gebäudewerten in die Gebäudeakte aufgenommen.

### **Ergänzung Punkt 9.3.3 - Ausnahmeregelung zur Erstbewertung / Verzicht auf die Ermittlung von Wertansätzen**

Nach § 104b Abs. 3 GO LSA hat die Ermittlung der Wertansätze für die Eröffnungsbilanz auf der Basis von Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu erfolgen. Können diese nicht ermittelt werden oder steht der Aufwand in keinem Verhältnis zum Wert, sind vorsichtig geschätzte Zeitwerte zu Grunde zu legen.

Der nunmehr vorliegende Erlass sieht vor, dass Gebäude welche nicht mehr zur Aufgabenerfüllung der Kommune genutzt werden und auch künftig nicht mehr genutzt werden sollen mit einem Erinnerungswert bilanziert werden können. Hierzu ist eine Ausnahme vom Erfordernis des § 104b Abs. 3 GO LSA beim Ministerium des Innern entsprechend § 146 GO LSA zu beantragen.

Der städtische Gebäudebestand wird entsprechend des o. g. Kriteriums durch das Amt für Stadtfinanzen, dem Amt für zentrales Gebäudemanagement sowie dem Amt für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Marketing eingegrenzt.

Umgehend nach Eingrenzung des städtischen Gebäudebestandes wird der Antrag beim Ministerium des Innern gemäß § 146 GO LSA gestellt. Die Form und der Umfang des Antrages (Pauschalantrag oder Darstellung der einzelnen Gebäude) sind derzeit noch offen.

Die Bewertung der Gebäude mit einem Erinnerungswert erfolgt entsprechend dem kaufmännischen Vorsichtsprinzip um u. a. bei Verkaufsabsichten einen Buchverlust zu vermeiden. Insofern spielen insbesondere die sich in der Vermarktung befindenden Gebäude hierbei eine besondere Bedeutung. Dies stellt jedoch keinen Rückschluss zum tatsächlichen Verkehrswert eines Gebäudes dar, zu dessen eine tatsächliche Veräußerung erfolgen sollte.

Die seit 1991 ggf. angefallenen Sanierungskosten sowie die entsprechenden Zuweisungen gelten als abgeschrieben. Dafür werden keine Erinnerungswerte angesetzt. Dies gilt analog für die Außenanlage, die Bäume und den Aufwuchs.

### **Anlagen zur Bewertungsrichtlinie „bebaute Grundstücke und Gebäude“**

Anlage 9 - Runderlass des MI vom 29.02.2012

Anlage 10 - Rückindizierungstabelle zur Anpassung der Buchwerte

Anlage 11 - Preisindizes für Gebäude mit einem Baujahr nach dem 01.01.1958

Anlage 12 - Preisindizes für Gebäude mit einem Baujahr vor dem 01.01.1958