

Dienstanweisung zur Erfassung und Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken der Stadt Bernburg (Saale)

Lfd. Nr.	Dienstanweisung	a) Beteiligung Personalrat b) Ausfertigung c) Inkrafttreten
1	Dienstanweisung zur Erfassung und Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken der Stadt Bernburg (Saale) vom 22.01.2014	a) - b) 22.01.2014 c) rückwirkend zum 31.12.2012

Inhaltsverzeichnis

I.	Vorbemerkung	3
II.	Allgemeine Grundlagen	3
1.	Gesetzliche Grundlagen	3
2.	Geltungsbereich	3
3.	Verfahren	3
4.	Allgemeine Bilanzansatz- und Bewertungsregeln.....	4
	a) Vergleichswertverfahren	
	b) Ertragswertverfahren	
	c) Sachwertverfahren	
5.	Begriffsbestimmungen.....	5
	a) Anschaffungskosten	
	b) Herstellkosten	
	c) Erweiterung des Herstellkostenbegriffs	
	d) wirtschaftliches Eigentum	
	e) Wiederbeschaffungszeitwert	
III.	Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken (Grund und Boden)	6
1.	Grundsätze	6
2.	Unbebaute Grundstücke.....	6
3.	Bebaute Grundstücke.....	6
4.	Besondere bebaute und unbebaute Grundstücke	7
	a) Landwirtschaftliche genutzte Flächen/Ackerland	
	b) Grünland	
	c) Waldflächen	
	d) Wasserflächen	
	e) Öffentliche Grün- und Erholungsflächen	
	f) Gewerbegebiete	
	g) Bauland	
	h) Sonderflächen	
	i) Verkehrsflächen	
5.	Sonderfälle in der Bewertung.....	9
	a) Städtebauliche Verträge	

b)	Berücksichtigung von Schenkungen/Rückübertragungen	
c)	Berücksichtigung von Dienstbarkeiten	
IV.	Bewertung von Gebäuden	10
1.	Grundsätze	10
2.	Baukosten je Einheit	11
3.	Berechnung Baupreisindex	11
4.	Bewertung Außenanlagen	11
5.	Bewertung von Kleingaragen	12
6.	DDR-Typenbau	12
7.	Berücksichtigung von Bauschäden und Instandhaltungsstau	12
a)	Grundsätze	
b)	Änderung der Restnutzungsdauer/Modernisierungsgrad	
c)	Ermittlung von Bauschäden	
8.	Geleistete Anzahlungen und Anzahlungen im Bau	13
V.	Bewertung des Infrastrukturvermögens	13
1.	Bewertung von Grundstücken des Infrastrukturvermögens	14
2.	Bewertung von Straßen, Wegen, Plätzen	14
a)	Nutzungsdauer	
b)	Abschnittsbildung	
c)	Bestandteile	
3.	Ermittlung der Werte für Straßen die nach 1991 hergestellt wurden	15
4.	Bewertung des Zubehörs	15
a)	Verkehrszeichen	
b)	Ampelanlagen	
c)	Straßenbeleuchtung	
d)	Kanalisation	
e)	Gleisanlagen	
f)	Durchlässe	
g)	Parkscheinautomaten	
h)	sonstige Ingenieurbauwerke	
5.	Dokumentation	17
VI.	Zuständigkeiten	17
VII.	Inkrafttreten, Außerkrafttreten	17
VIII.	Anlagen	17
1.	Punkteraster für Modernisierungselemente	
2.	Tabellen mit modifizierter Restnutzungsdauer	
3.	Bestandsaufnahme Bauschäden	
	- Prozentualer Abschlag Baumängel/Bauschäden	
4.	Berechnung Baupreisindex	
5.	<u>Einheitliche Abschreibungstabelle Sachsen-Anhalt</u>	
6.	<u>Übersicht der Straßen Ersatzwertverfahren</u>	

I. Vorbemerkung

Der Landtag von Sachsen-Anhalt hat im März 2006 auf der Grundlage des 2003 gefassten Beschlusses der Innenministerkonferenz die zur Einführung des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens erforderlichen gesetzlichen Regelungen beschlossen. Alle Kommunen und kommunalen Verbände im Land Sachsen-Anhalt sind danach verpflichtet, das Neue Kommunale Haushalts- und Rechnungswesen (NKHR) bis zum 01.01.2013 einzuführen.

Zur Einführung der doppelten Buchführung ist zwingend die Erstellung einer Eröffnungsbilanz unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung erforderlich. Hierzu sind sämtliche Vermögensgegenstände wie Grundstücke, Gebäude, Infrastrukturvermögen, Aufwuchs und das bewegliche Anlagevermögen im Rahmen einer Erstbewertung zu erfassen und bewerten.

Die nachfolgende Dienstanweisung dient dem Zweck, eine einheitliche und zuverlässige Bewertung für die Stadt Bernburg (Saale) sicherzustellen. Neben allgemeinen Erläuterungen zur Erfassung und Bewertung wird auch die Zuständigkeit innerhalb des Geltungsbereiches dieser Dienstanweisung geregelt.

II. Allgemeine Grundlagen

1. Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen zur Erfassung und Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie des Infrastrukturvermögens ergeben sich aus den nachfolgend genannten Rechtsgrundlagen, in den zurzeit gültigen Fassungen.

- Gemeindehaushaltsverordnung Doppik (§§ 37- 40 GemHVO-Doppik)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (§ 104b Abs. 1 und 2 GO LSA)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) Geltung ab 01.07.2010
- Richtlinie zur Bewertung des kommunalen Vermögens und der kommunalen Verbindlichkeiten (Bewertungsrichtlinie - BewertRL); RdErl. MI vom 9. April 2006
- DIN 277 Vorschriften zur Ermittlung der Bruttogrundfläche und aktuelle Preisindizes für den Neubau in konventioneller Bauweise

2. Geltungsbereich

Diese Dienstanweisung gilt für die Stadt Bernburg (Saale) einschließlich der dazugehörigen Ortschaften: Aderstedt, Baalberge, Biendorf, Gröna, Peißen, Preußnitz, Poley und Wohlsdorf.

3. Verfahren

Die Erfassung und Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken der Stadt Bernburg (Saale) erfolgt grundsätzlich mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten. Soweit keine Anschaffungs- und Herstellungskosten ermittelbar sind, können laut der Bewertungsrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalts, für die Bewertung drei Verfahren angewandt werden. Diese sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren sowie Sachwertverfahren. Liegt darüber hinaus für einen Vermögensgegenstand ein Wertgutachten vor, das zum Stichtag der Bewertung nicht älter als drei Jahre ist, kann dieses alternativ zu Grunde gelegt werden. Dabei werden die eingeschätzte Restnutzungsdauer sowie der Bewertungsstichtag des Gutachtens übernommen.

Grundsätzlich ist ein Vermögensgegenstand dann in die Bilanz aufzunehmen, wenn die Gemeinde das **wirtschaftliche Eigentum** daran inne hat und dieser selbstständig nutzbar ist. (BewertRL Nr. 4.1) Für alle bewerteten kommunalen Grundstücke gilt der Tag der Bearbeitung als Bewertungsstichtag.

Wird aus sachlichen Gründen im Einzelfall von der in dieser Dienstanweisung vereinbarten Regelungen abgewichen, ist dies in der Bewertungsdokumentation entsprechend auszuweisen und zu erläutern, um die Entscheidungsvorgänge nachvollziehbar und transparent zu gestalten.

4. Allgemeine Bilanzansatz- und Bewertungsregeln

Die sachgerechte Zeitwertermittlung für die einer Erstbewertung zu unterziehenden Immobilien folgt den Wertmaßstäben des öffentlichen Rechts, zu denen es eine gefestigte Rechtsprechung gibt. Zur Ermittlung von Verkehrswerten, die als Zeitwerte verstanden werden können, sind grundsätzlich gem. § 8 ImmoWertV folgende Verfahren anzuwenden:

- a) das Vergleichswertverfahren (§§ 15, 16 ImmoWertV),
- b) das Ertragswertverfahren (§§ 17 - 20 ImmoWertV),
- c) das Sachwertverfahren (§§ 21 - 23 ImmoWertV).

Der Verkehrswert ist gem. § 8 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV aus den Ergebnissen des angewendeten Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Bei Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV).

Es ist theoretisch möglich, bei der Wertermittlung öffentlich genutzter Verwaltungs- und Lagergebäude in zunehmendem Maße auch auf das **Ertragswertverfahren** zurückzugreifen. Eine Ertragsbewertung führt jedoch in den wenigsten Fällen zu sinnvollen Ergebnissen, weil es keinen Markt für derartige, nicht auf Ertragserzielung ausgerichtete Immobilien gibt.

Folgende Sachverhalte sprechen gegen die grundsätzliche Verwendung des Ertragswertverfahrens:

- die Immobilien der Stadt Bernburg (Saale) sind durch ihre Zweckbestimmung (kulturelle oder soziale Einrichtungen), durch ihre Bindung zur Erfüllung hoheitlicher Aufgaben (öffentliche Verwaltung), durch ihre spezielle Ausführung und Nutzung bis zur Aufgabe ihrer öffentlichen Widmung i. d. R. nicht drittverwendbar,
- der besondere Eigentumsstatus dieser Immobilien (in öffentlicher Hand) führt zu einer geringen Verwertbarkeit und
- die dem Ertragswertverfahren zugrunde liegende Prämisse, dass sich der Wert einer Immobilie nach den aus ihr künftig zu erzielenden Erträgen bemisst, ist nicht von Belang.

Das **Sachwertverfahren** kommt bei der Verkehrswertermittlung für Gebäude zur Anwendung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten des zu bewertenden Objektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Damit liegt bei dem Wertbegriff nach dem baurechtlichen Sachwertverfahren eine deutliche Parallele zum betriebswirtschaftlichen Substanzwertbegriff vor. Das Sachwertverfahren (auf Basis vergangener Anschaffungs-/Herstellungskosten) und das Ertragswertverfahren (auf Basis künftiger Erträge) führen in einem

Grenzfall zu dem gleichen Ergebnis, wenn nämlich mit einer marktüblichen Verzinsung des Sachwerts gerechnet wird.

Im Rahmen der Vermögensaufnahme und -bewertung ist vorgesehen, sich am Prinzip des Wiederbeschaffungszeitwertes zu orientieren. Dazu wird zunächst der Wiederbeschaffungswert im Sachwertverfahren ermittelt und anschließend unter Berücksichtigung des bisherigen Werteverzehrs (Alterswertminderung) und möglicher Baumängel und -schäden der Wiederbeschaffungszeitwert bestimmt (§§23, 23 ImmoWertV).

5. Begriffsbestimmungen

a) Anschaffungskosten

Anschaffungskosten sind die Aufwendungen, die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen, soweit sie dem Vermögensgegenstand einzeln zugeordnet werden können.

Zu den Anschaffungskosten gehören auch die Nebenkosten (z. B. Provisionen, Beurkundungskosten, Grunderwerbsteuer, nicht jedoch Finanzierungs- und Prozesskosten) sowie die nachträglichen Anschaffungskosten. Minderungen der Anschaffungskosten sind gem. § 255 Abs. 1 HGB abzusetzen (Skonti, Rabatte, u.ä.). Beziehen sich die Nebenkosten auf mehrere unbebaute oder bebaute Grundstücke, sind sie anteilig den einzelnen Objekten zuzuordnen.

Zum Nachweis des tatsächlich vorhandenen Vermögens sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten in voller Höhe, also jeweils einschließlich der gegebenenfalls empfangenen Zuwendungen von dritter Seite anzusetzen.¹

b) Herstellungskosten

Herstellungskosten sind Aufwendungen, die durch den Verbrauch von Gütern und die Inanspruchnahme von Diensten für die Herstellung eines Vermögensgegenstandes, seine Erweiterung oder für eine über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung entstehen. Dazu gehören Materialkosten, Fertigungskosten, Sonderkosten der Fertigung etc.

c) Erweiterung des Herstellungskostenbegriffs

Gemäß des Runderlasses des MI LSA vom 12.01.2011 ist eine Erweiterung des Herstellungskostenbegriffes für das Neue Kommunale Haushalt- und Rechnungswesen gerechtfertigt. Wesentliche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, welche nach handels- und steuerrechtlicher Rechtsauslegung Erhaltungsaufwand darstellen, werden unter nachfolgenden Voraussetzungen als Investitionen betrachtet und sind daher als Herstellungskosten anzusetzen.

1. wenn die Kommune für diese Maßnahme
 - Zuwendungen erhalten hat oder
 - zinsgünstige Darlehen von Körperschaften oder Förderbanken erhalten hat oder
 - Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz erheben kann

und

2. wenn diese Maßnahme in wesentlichen Teilen im Vergleich zur vorhandenen Situation zu einem nachhaltig höherwertigen Zustand führt. Wesentliche Kriterien hierfür

¹ vgl. BewertRL LSA 2006 Nr. 4.1.d

sind der Umfang bezogen auf das Objekt, verbesserte Nutzungsmöglichkeiten oder eine verlängerte Nutzungsdauer. Geringfügige Reparatur-, Ausbesserungs- oder Auswechselarbeiten werden jedoch weiterhin als Erhaltungsaufwand behandelt.

d) wirtschaftliches Eigentum

Wirtschaftliches Eigentum liegt vor, wenn über die gewöhnliche Nutzungsdauer hinaus das faktische Eigentum am Vermögensgegenstand ausgeübt wird und der rechtliche Eigentümer nur noch einen untergeordneten Herausgabeanspruch hat.

e) Wiederbeschaffungszeitwert

Der Wiederbeschaffungswert stellt den Anschaffungswert eines Vermögensgegenstandes zum Zeitpunkt seiner Wiederbeschaffung dar. Beim Wiederbeschaffungswert wird unterstellt, dass ein Vermögensgegenstand in unveränderter Form neu beschafft wird, wobei bei langlebigen Vermögensgegenständen durch Änderungen bei Anforderungen und Technologien leichte Abweichungen zur Realität entstehen können.

Der Wiederbeschaffungszeitwert stellt den aktuellen Wert des Vermögensgegenstandes unter Berücksichtigung seines bisherigen Werteverzehrs sowie von Baumängeln und -schäden dar.

III. Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken (Grund und Boden)

1. Grundsätze

Bei der Bewertung von Grund und Boden wird grundsätzlich zwischen unbebauten und bebauten Grundstücken unterschieden (5.2 BewertRL 2006).

Grundstücke werden grundsätzlich mit den Anschaffungskosten bewertet und in der Regel nicht abgeschrieben. Auf bebauten Grundstücken befindliche Gebäude, Einrichtungen oder Anlagen sind als eigenständiger Vermögensgegenstand auszuweisen und über die festzulegende Nutzungsdauer abzuschreiben. Zu den grundstücksgleichen Rechten zählen insbesondere Erbbaurechte.

Sind die Anschaffungskosten für Grundstücke nicht ermittelbar oder wurden sie vor dem 01.01.1991 erworben, so ist der zum Bewertungsstichtag vorliegende aktuellste Bodenrichtwert unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Faktoren anzusetzen. Liegt er nicht vor, kann der aktuellste Bodenrichtwert von umliegenden vergleichbaren Grundstücken unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Faktoren angesetzt werden (BewertRL Nr. 5.2).

Ist der Ansatz von Bodenrichtwerten nicht möglich, erfolgt die Bewertung anhand von Durchschnittspreisen aus den aktuellen Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte oder anhand von Vergleichspreisen nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss.

Grundstücke werden getrennt nach ihrer Nutzungsart bewertet. Maßgebend ist die **tatsächliche** Nutzungsart, auch wenn sie von den Angaben des Allgemeinen Liegenschaftsbuches (ALB) abweicht. Eine abweichende Nutzungsart ist in Form von Luftbildern, Fotos, Verträgen, Vor-Ort Begehungen zu erfassen und zu dokumentieren.

2. Unbebaute Grundstücke

Unter unbebauten Grundstücken werden solche Grundstücke verstanden, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden.

Ist der Grund und Boden mit einem Erbbaurecht belastet, beträgt der Bodenwert das 18,6- fache des Erbbauzinses. Ist darüber hinaus auch ein Gebäude Bestandteil des Erbbaurechtsvertrages, ist anhand geeigneter Unterlagen (z. B. Wertgutachten) der Bodenwert zu ermitteln und anteilig auf den aktuellen Erbbauzins anzurechnen. Kann der Bodenwert nicht ermittelt werden, wird für die Bewertung der Bodenrichtwert herangezogen.

Ist zum Zeitpunkt der Bewertung bereits bekannt, dass ein unbebautes Grundstück künftig bebaut wird, erfolgt die Bewertung mit dem entsprechenden Bodenrichtwert für bebaute Grundstücke.

3. Bebaute Grundstücke

Unter bebauten Grundstücken versteht man Grundstücke, auf denen sich benutzbare Gebäude befinden. Sie werden in kommunal und **nicht** kommunal genutzt unterschieden, wobei bei den kommunal genutzten Grundstücken ein zusätzlicher Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von 70 v.H. vorzunehmen ist.²

Wurden Grundstücke im Allgemeinen Liegenschaftsbuch als bebaut ausgewiesen, wie beispielweise Grundstücke mit der Nutzungsart: „Wohnbaufläche“, „Mischnutzung-Wohnen“, „Wohn- und Betriebsfläche Landwirtschaft“, welche aber offensichtlich mit keinem Gebäude bebaut sind, werden diese mit dem entsprechenden Bodenrichtwert bewertet. Kann eine abweichende Nutzungsart nachgewiesen werden (Foto, Luftbild, Vor-Ort-Begehungen) sind sie entsprechend dieser Nutzungsart und den Festlegungen dieser Dienstanweisung zu bewerten.

• Kommunal genutzte Grundstücke

Werden bebaute Grundstücke kommunal genutzt, wie durch Vereine (Sportler- oder Vereinsheime) oder einen Tierpark, wird als Grundlage für die Berechnung des Bodenwertes, der Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen herangezogen, sofern keine Bodenrichtwerte im ALB vorgegeben sind. Die Abschläge vom Bodenrichtwert sind entsprechend vorzunehmen.

Werden bebaute Grundstücke kommunal als auch privat genutzt, wie durch Kindertagesstätten und Mietwohnungen, ist für die Bewertung die überwiegende Nutzungsart entscheidend.

• Nicht kommunal genutzte Grundstücke

Sind Grundstücke mit Gebäuden bebaut, welche sich nicht im Eigentum der Stadt Bernburg (Saale) befinden, wird nur der Grund und Boden mit dem entsprechenden Bodenrichtwert bewertet.

Grundstücke für die bestimmte Rechte im Grundbuch eingetragen sind, wie beispielweise ein Gebäudenutzungsrecht, werden gemäß § 68 Sachenbereinigungsgesetz mit dem hälftigen Bodenrichtwert bewertet.

4. Besondere unbebaute und bebaute Grundstücke

Da im Rahmen der Vermögensaufnahme und -bewertung alle Immobilien der Stadt Bernburg (Saale) zu berücksichtigen sind, müssen auch Sonderflächen, das Infrastrukturvermögen, Grünanlagen und Spielplätze in die Erfassung und Bewertung einbezogen werden. Dabei werden für bestimmte Flächen vereinfachte Erfassungs- und Bewertungsverfahren angewendet.

a) Landwirtschaftlich genutzte Flächen/Ackerland

² vgl. BewertRL 2006 Nr. 5.2 b

Bezüglich landwirtschaftlich genutzter Flächen wird von den Vorgaben in der Bewertungsrichtlinie abgewichen. Um die Bewertung zu vereinfachen und zu vereinheitlichen wird der Bodenrichtwert für Ackerland, welcher für die Stadt Bernburg (Saale) und ihre Ortschaften Aderstedt, Baalberge, Biendorf, Gröna, Poley und Wohlsdorf 1,00 EUR/m² beträgt, als Pauschalwert im Bewertungsprogramm festgelegt. Für Peißen und Preußnitz beträgt dieser 0,75 EUR/ m².

b) Grünland

Grünland sind Grasflächen, die gemäht oder geweidet werden. Sie sind gemäß Auskunft des Landesamtes für Vermessung- und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 19.10.2010 mit dem durchschnittlichen Bodenrichtwert für Grünland in der Stadt Bernburg (Saale) und ihre Ortschaften Aderstedt, Baalberge, Biendorf, Gröna, Peißen, Preußnitz, Poley und Wohlsdorf in Höhe von 0,36 EUR/m² zu bewerten.

c) Wald und Forsten

Der Grund und Boden von Waldflächen und Gehölzen wird mit 0,10 EUR/m² bewertet. Da der Wald (Aufwuchs) für die Stadt Bernburg (Saale) keine wirtschaftliche Bedeutung hat, wird dieser nicht gesondert bewertet.³

d) Wasserflächen

Wasserflächen werden mit 0,10 EUR/m² bewertet.

e) Grün- und Erholungsflächen

Grün- und Erholungsflächen werden mit 1,50 EUR/m² bilanziert. Der Aufwuchs wird nicht bewertet. **Sport- und Spielflächen** und Grundstücke mit Freibädern sind vorrangig mit Anschaffungs- und Herstellungskosten zu bewerten. Liegen diese nicht vor, sind 30 v. H. des Bodenrichtwertes anzusetzen. Unbebaute Sport- und Spielflächen sowie Grundstücke mit Freibädern werden mit 30 v. H. des Bodenrichtwertes angesetzt. **Kleingärten** werden mit einem Bodenwert in Höhe von 10 v. H. des geringsten Bodenrichtwertes der umliegenden Flächen bewertet. Ein Aufschlag für Aufwuchs wird nicht vorgenommen.

f) Gewerbegebiete

Die Bewertung erfolgt mit dem Bodenrichtwert. Unter Grundstücken in Gewerbegebieten, werden solche Grundstücke verstanden, die im ALB als Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen und als Gewerbegrundstück nutzbar sind.⁴ Grundstücke welche im Flächennutzungsplan als „künftige Gewerbegrundstücke“ ausgewiesen sind, werden mit dem Bodenrichtwert für Gewerbeflächen bewertet (vgl. BewertRL Nr. 5.3 e), es sei denn, sie sind in den ALK/ALB als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen und werden noch als solche genutzt. In diesem Fall sind sie mit dem Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen zu bewerten, sofern keine Anschaffungs- und Herstellungskosten vorliegen.

g) Bauland

Liegt für die Bewertung von bebauten Grundstücken kein Bodenrichtwert für Bauland vor, wird hilfsweise mit dem niedrigsten Bodenrichtwert der umliegenden Grundstücke (BewertRL Nr. 5.2 a) bewertet.⁵

³ vgl. Bewertungsrichtlinie LSA Nr. 5.2 a, letzter Absatz

⁴ vgl. Bewertungsrichtlinie LSA Nr. 5.3 e

⁵ Prinzip der vorsichtigen Schätzung

h) Sonderflächen

Sonderflächen, die aufgrund ihrer besonderen Nutzung nicht ohne erheblichen Aufwand einer anderen Nachnutzung zugeführt werden können, werden insgesamt mit einem Erinnerungswert von 1,00 EUR bewertet. Die Erfassung erfolgt in einem entsprechenden Bestandsverzeichnis. Zu den Sonderflächen zählen insbesondere auch Tagebauflächen, Flächen mit historischen Anlagen, Unland sowie vegetationslose Flächen.

Bei der Bewertung der Sonderflächen muss von der Bewertungsrichtlinie abgewichen werden, da das Programm eine Bewertung als „Gesamtheit aller Sonderflächen“ nicht zulässt. Deshalb wurde jede Sonderfläche mit 1 EUR bewertet.

Friedhofsflächen werden abweichend hiervon mit 10 v. H. des Bodenrichtwertes bewertet.

i) Verkehrsflächen/Straßengrundstücke

Die Bewertung der Straßengrundstücke umfasst den Grund und Boden auf dem die Straße erstellt wurde, Straßenkörper und –zubehör werden gesondert bewertet (Pkt. V – Bewertung des Infrastrukturvermögens). Für Straßengrundstücke wird ein pauschaler Wert von 1,50 EUR/m² als Bewertungsmaßstab angesetzt.⁶ Dies gilt auch für Grundstücke mit Bahnanlagen.

5. Sonderfälle in der Bewertung

a) Berücksichtigung von Schenkungen

Schenkungen sind Sachzuwendungen, die mit Anschaffungs- und Herstellungskosten zu bewerten sind. Liegen diese nicht vor, ist der Grund und Boden mit Ersatzwert entsprechend dieser Nutzungsart und den Festlegungen dieser Dienstanweisung zu bewerten.

Wurde der Stadt Bernburg (Saale) ein Vermögensgegenstand unentgeltlich überlassen, ist dieser mit dem Zeitwert zuzüglich Nebenkosten zu aktivieren. Der Zeitwert ist gemäß Punkt III dieser Dienstanweisung zu ermitteln. Im Rahmen des Bruttoprinzips ist dem Zeitwert des Vermögensgegenstandes in gleicher Höhe ein Sonderposten gegenüber zu stellen. Da Grund und Boden keiner planmäßigen Abschreibung unterliegen, wird auch der Sonderposten nicht aufgelöst und bleibt solange bestehen, wie das Grundstück aktiviert ist.

b) Rückübertragungen

Unentgeltliche Rückübertragungen sind einer Schenkung gleichzusetzen, ausgenommen hiervon sind Grundstücke, die sich bereits im Eigentum der Stadt Bernburg (Saale) befanden und formell nur für den Zeitraum der Erschließung übertragen wurden (Städtebauliche Verträge).⁷

c) Städtebauliche Verträge (Saleg)

Grundstücke, für die ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wurde, werden bis zum Stichtag 31.12.2012 mit dem Ersatzwert entsprechend ihrer Nutzungsart bewertet. Im Rahmen der Erstbewertung von Grund und Boden für die Eröffnungsbilanz, **wurde auf die Bildung von Sonderposten verzichtet**, da Grundstücke keiner planmäßigen Abschreibung unterliegen und der entsprechende Sonderposten so lange bestehen bleiben würde, wie das Grundstück aktiviert ist.

Hinweis: Die Stadt Bernburg (Saale) kann Treuhänderverträge über die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen abschließen. Der Inhalt eines städtebaulichen Vertrages dient verschiedenen Zielen wie z. B. der Neuordnung von Grundstücksverhältnissen, Bodensanierungen, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen oder auch der Bereitstellung von Grundstücken.

⁶ vgl. BewertRL 2006 Nr. 5.3

⁷ Private Erschließungsträger, Saleg

Zur Deckung der Kosten der Gesamtmaßnahme werden Finanzierungs- und Städtebaufördermittel eingesetzt. Die Abwicklung übernehmen die Vertragspartner selbstständig. Diese verpflichten sich zur unentgeltlichen Rückübertragung der Grundstücke des Treuhandvermögens, welche die Kommune zur Erfüllung der ihr obliegenden Aufgaben benötigt. Das bedeutet, die laut Vertrag überlassenen Grundstücke können bei der Rückübertragung in Größe und Nutzungsart verändert sein. Die Ermittlung der ursprünglichen Flurstücke, sowie deren Anschaffungskosten bzw. tatsächlich geförderten Werte ist zeitlich sehr zeitintensiv und rechtfertigt den Aufwand nicht.

Grundstücke bei denen die Rückübertragung erst nach dem Bilanzstichtag ab 01.01.2013 erfolgt, werden mit den tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellkosten entsprechend dieser Dienstanweisung bewertet. Bis zur vollständigen Rückübertragung der Grundstücke an die Stadt Bernburg (Saale), sind diese unter der Bilanzposition „Grundstücke in Entwicklung“ auszuweisen.

d) Berücksichtigung von Dienstbarkeiten

Gemäß der Bewertungsrichtlinie 2006 Nr. 5.2 a) S. 6 sind bei unbebauten Grundstücken, die durch Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte belastet sind, folgende Abweichungen zu beachten. Die belastete Grundstücksteilfläche ist in der Regel pauschal landeseinheitlich in ihrem Wert um 20 v. H. zu reduzieren. Belastete Grundstücksteilflächen werden durch Einsicht ins Grundbuch ermittelt.

e) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden folgendermaßen behandelt:

Ist die belastete Grundstücksteilfläche bekannt, wird die festgelegte Grundstücksteilfläche mit 20 % wertgemindert. Die verbleibenden Grundstücksteilflächen werden ohne Abschläge bewertet.

Ist die belastete Grundstücksteilfläche unbekannt, wird das gesamte Grundstück mit einem Abschlag von 20 v. H. versehen, bei Kenntnisnahme über die tatsächliche Größe der Belastungsfläche erfolgt eine Wertberichtigung.

Ausgenommen von dieser Abschlagsregelung sind Dienstbarkeiten (z. B. Recht auf Bau einer Trafostation) bei denen die betroffenen Teilflächen eine max. Größe von 50 m² nicht überschreiten und ein zu errechnender Abschlag von der Teilfläche für den Wert des gesamten Grundstücks von untergeordneter Bedeutung ist. Gemäß BewertRL Nr. 5.3 gilt diese Regelung nur für unbebaute Grundstücke und wird nur für diese angewendet, sie gilt nicht für besondere unbebaute und bebaute Grundstücke.

IV. Bewertung von Gebäuden

1. Grundsätze

Gemäß der BewertRL sind Gebäude alle nach den Regeln der Bautechnik geschaffenen Wirtschaftsgüter, die Wohn-, Verwaltungs- und Betriebszwecken dienen. Die Art und der Umfang eines Gebäudes bestimmen sich nach den Regeln des BGB. Demnach gehören zu einem Gebäude neben dem eigentlichen Bauwerk auch wesentliche Bestandteile wie u.a. Fenster, Türen, Heizungsanlagen usw. Kunst am Bau ist Teil des Gebäudes.⁸

⁸ vgl. BewertRL 2006 Nr. 5.6

Gebäude sind grundsätzlich mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten zu bewerten, deren Wert um die Abschreibungen zu reduzieren ist.⁹ Sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht ermittelbar oder der Erwerb und die Herstellung des Gebäudes erfolgte vor dem 01.01.1991, ist in der Regel die Bewertung des Gebäudes nach Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) vorzunehmen. Mittels Einzelfallbetrachtung ist der Gebäudetyp nach dem Katalog der NHK 2000 festzustellen, der den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß der ImmoWertV, entspricht der Sachwert des Gebäudes wie unter II. Nr. 4 dargestellt dem Wiederbeschaffungszeitwert. Somit ist bei der Anwendung zu berücksichtigen, dass Wertminderungen wegen Alters (§ 23 ImmoWertV) oder Bauschäden (§24 ImmoWertV) bereits enthalten sind. Analog zum Sachwertverfahren gemäß §§ 21- 25 ImmoWertV werden nachfolgende Bewertungsparameter verwendet.

2. Baukosten je Einheit

Sofern keine Anschaffungs- und Herstellungskosten vorliegen, werden die Baukosten je Einheit grundsätzlich auf Basis der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) in EUR/m² Bruttogrundfläche (BGF) bzw. Bruttorauminhalt (BRI) ermittelt. Zusätzlich werden die Baukosten je Einheit mit den landes- und ortsspezifischen Regionalfaktoren multipliziert. Diese werden für die Bewertung aller kommunalen Grundstücke einheitlich wie folgt festgelegt:

Regionalfaktor Sachsen- Anhalt:	1,00
Stadt Bernburg (Saale):	0,96
Ortsteile:	0,91 ¹⁰

3. Berechnung Baupreisindex

Die Bewertungsrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt trifft zur Bewertung von unbeweglichem Vermögen keine Regelung hinsichtlich des Baupreisindex. Aus diesem Grund gilt zum Bearbeitungszeitpunkt als aktuelles Basisjahr für den Baupreisindex laut Statistischem Bundesamt 2000 = 100 %.

Da das Statistische Bundesamt seit 2008 nur noch Indizes auf der Basis von 2005 = 100 % veröffentlichte, müssen diese Werte auf der Basis des Jahres 2000 = 100 % umgerechnet werden.

Die genauen Berechnungen sind in der Anlage 3 ersichtlich.

Baupreisindex 2005 (2005=100)/Index für 2000 (2005=100) x 100

(Quellen: Baukosteninformationszentrum Deutsche Architektenkammern, Hinweise zur Fortschreibung des Baupreisindex im BKI Kostenplaner 10; oder Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4, 8/11)

Das ergibt einen Umrechnungsfaktor von 0,979. Es wird ein jährlicher Durchschnittswert gebildet. Da zum Zeitpunkt der Bearbeitung der aktuelle Baupreisindex für 2012 noch nicht bekannt ist, findet für die Erstbewertung von Gebäuden der errechnete Baupreisindex von 2011 Anwendung.

4. Bewertung von Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören befestigte Flächen, Wege, Plätze, Baukonstruktionen, wie Mauern oder Treppen und sonstige Anlagen wie Pflanz- oder Saatflächen. Grundsätzlich sind Außenanlagen als selbstständige Vermögensposition zu erfassen und mit Anschaffungs- und Herstellungskosten zu bewerten. Liegen keine Anschaffungs- und Herstellungskosten vor oder

⁹ vgl. BewertRL 2006 Nr. 5.6 Spalte 2

¹⁰ vgl. Grundstücksmarktbericht 2010

sind diese nur durch einen unverhältnismäßig hohen Aufwand zu ermitteln, wurde zur Vereinfachung ein prozentualer Vergleichswert festgeschrieben. Gemäß der BewertRL Nr. 4.2 können Festwerte für das Sachanlagevermögen gebildet werden, wenn ihr Gesamtwert von nachrangiger Bedeutung ist. Durch ein Vergleichswertverfahren anhand von Neubaumaßnahmen im Stadtgebiet wurde ein Pauschalwert für Außenanlagen errechnet. Dieser beträgt 10 % und orientiert sich am Gebäudewert.¹¹

5. Bewertung von Kleingaragen

Bei der Bewertung von Kleingaragen, Kellergaragen sowie Carports nach NHK 2000 wird jeweils der Mittelwert der angegebenen Von-bis-Spannen je m² Bruttogrundfläche festgelegt. Daraus ergibt sich ein Wert für Kleingaragen von 242 EUR, Kellergaragen 447 EUR und Carports 142 EUR.

Da die NHK 2000 keine Angaben zur Bewertung von Terrassenüberdachungen (aus Holz, PVC-Platten oder ähnlichem) enthält, werden diese analog wie Carports bewertet.

6. DDR-Typenbau

Bei der Bewertung von Gebäuden ergeben sich im Bereich der Wohnplattenbauten nachfolgende Abweichungen. Für Gebäude im DDR-Typenbau wird in Abweichung zur Abschreibungstabelle eine Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren festgelegt, wenn das Gebäude nach 1990 nicht umfassend saniert wurde. Begründen lässt sich dies dahingehend, dass für diese Gebäude Materialien und Bauverfahren verwendet wurden, die mit dem heutigen Standard nicht vergleichbar sind. Der Substanzwert ist mit Hilfe des Sachwertverfahrens, ohne Berücksichtigung von Modernisierungselementen, zu bestimmen. Wurden die Gebäude umfassend saniert, liegen in der Regel auch Anschaffungs- und Herstellungskosten vor. Die Nutzungsdauer ist dann im Rahmen der Abschreibungstabelle zu bestimmen.

7. Berücksichtigung von baulichen und sonstigen Mängeln und des Instandhaltungsstaus

a) Grundsätze

Während der gewöhnlichen Nutzungsdauer von baulichen Anlagen gibt es Anlässe, vom ursprünglichen Abschreibungsplan abzuweichen. Diese Abweichungen beziehen sich auf:

- den Abschreibungswert,
- die Abschreibungsmethode und
- die Nutzungsdauer.

Geringe bis mittlere Baumängel und -schäden (bis 15 % über die AfA hinaus) und geringe wertverbessernde Maßnahmen in vergleichbarer Größenordnung erfordern keine Abänderungen der üblichen Restnutzungsdauer. Nach Wertkorrektur ist die verbleibende jährliche AfA neu zu berechnen. Außergewöhnliche wertverzehrende Ereignisse (größer als 15 % des Zeitwertes) verkürzen nach sachverständigem Ermessen die Restnutzungsdauer bzw. beenden sie außerplanmäßig und vollständig. Bedeutende Wertverbesserungen (weitgehende¹² Sanierungen und Maßnahmen zur Energieeinsparung) machen eine Wertkorrektur erforderlich bzw. verlängern die Restnutzungsdauer über die ursprüngliche Kalkulation hinaus. Das für die Bewertung entwickelte System, lehnt sich an die Untersuchungen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW an.¹³

¹¹ Aktenvermerk Außenanlagen (Berechnung zum Vergleichswert)

¹² vgl. BFH, Urteil vom 03.12.2012-IX R64/99; FG Berlin

¹³ KSK Köln

b) Änderung der Restnutzungsdauer/ Ermittlung Modernisierungsgrad

Die entscheidenden Merkmale zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sind das Alter der baulichen Anlage sowie der Grad der durchgeführten Modernisierungen bzw. der durchgreifenden Instandsetzungen. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades dient das beigefügte Punkteraster. Der Modernisierungsgrad ergibt sich demnach aus der Summe der Punkte für durchgeführte Maßnahmen. Liegen diese Maßnahmen 15-20 Jahre zurück, ist die Höhe der zu vergebenden Punkte geringer anzusetzen (Anlage 1).

Durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist unter Umständen eine Verlängerung der Nutzungsdauer möglich. Die Bewertung erfolgt mittels eines fiktiven Baujahres. Zur Berechnung der Verlängerung der Nutzungsdauer wurde die Anlage 1 verwendet. Anhand der vergebenen Modernisierungspunkte in Verbindung mit dem tatsächlichen Gebäudealter und dessen Gesamtnutzungsdauer kann die neue Restnutzungsdauer ermittelt werden.

c) Ermittlung von Bauschäden

Die Bewertung und Beurteilung von Bauschäden wurde anhand eines Prüfrasters (Anlage 2) durchgeführt. Hierin wurden bestehende Schäden am Gebäude durch vorgegebene Prüfkriterien ermittelt und entsprechend dokumentiert. Liegen in Ausnahmefällen für die einzelnen Gewerke Kostenschätzungen (Erfahrungssätze) für die Schadensbeseitigung vom Fachamt vor, sind diese entsprechend pro Gewerke zu berücksichtigen und in Abzug zu bringen. Liegen keine Kostenschätzungen oder ähnliche Unterlagen vor, werden alternativ bestehende Bauschäden pauschal bewertet und ein entsprechender prozentualer Abschlag vorgenommen. In jedem Fall ist darauf zu achten, dass keine doppelte Erfassung der Mängel bzw. des Instandhaltungstaus erfolgt.

8. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau

Unter den geleisteten Anzahlungen sind Anzahlungen auf noch nicht gelieferte oder erstellte Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (Anlagegüter) auszuweisen. Sie sind mit den tatsächlich gezahlten Beträgen anzusetzen.

Unter Anlagen im Bau sind die Ausgaben für Investitionen festzusetzen, die am Bilanzstichtag noch nicht fertig gestellt worden sind. Dabei sind sämtliche geleistete (Abschlags-)Zahlungen, ggf. aktivierbare Eigenleistungen, beanspruchte Fremdleistungen etc. bis zum Eröffnungstichtag in den Anlagen im Bau zu sammeln. Wertmindernde Umstände sind zu berücksichtigen. Eine Aufteilung der Ausgaben nach den einzelnen Positionen des Sachanlagevermögens in der Eröffnungsbilanz ist nicht vorzunehmen.

Gemäß § 40 Abs. 1 S. 6 GemHVO-Doppik ist Abschreibungsbeginn der Monat der Anschaffung oder Herstellung. Das Fachamt muss innerhalb von vier Wochen nach der Anschaffung oder Herstellung des Anlagegutes die Fertigstellung der Kämmerei anzeigen. Die buchungsbegründenden Unterlagen für die Umbuchung des Anlagegutes in die entsprechende Position des Sachanlagevermögens sind innerhalb von 4 Wochen nach Vorlage der Schlussrechnung der Kämmerei zuzustellen. Bei Baumaßnahmen gilt der Tag der Bauabnahme als Herstellung.

V. Bewertung des Infrastrukturvermögens

Dem Infrastrukturvermögen sind Verkehrs- und Versorgungseinrichtungen zuzuordnen.

Hierzu gehören im Einzelnen:

- Brücken und Tunnel sowie andere Bauten des Verkehrsbereiches,
- Kläranlagen und Sonderbauwerke des Abwasserbereiches,
- sonstige Bauten des Infrastrukturvermögens,

- Gleisanlagen mit Streckenausrüstungen und Sicherheitseinrichtungen,
- sämtliche Bauteile der Abwasserbeseitigung, insbesondere Kanäle Grundstücksanschlüsse, maschinelle Teile des Kanalnetzes, insbesondere Pumpwerke, Hochwasserpumpen,
- Straßen, Wege, Plätze

1. Bewertung Grundstücke des Infrastrukturvermögens

Für die Bewertung der Grundstücke des Infrastrukturvermögens gelten zunächst die Festlegungen unter III Nr. 1 dieser Dienstanweisung. Straßengrundstücke werden für die gesamte Fläche der Straße gebildet.

2. Bewertung Straßen, Wege, Plätze

Zu den Straßen zählen die in § 2 Abs. 2 bis 4 Straßengesetze LSA genannten Bestandteile. Straßen, Wege, Plätze sind grundsätzlich mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert um die Abschreibungen zu bewerten. Eine Anpassung an aktuelle Wiederbeschaffungs- bzw. Herstellungswerte erfolgt nicht.

Grünflächen, die sich auf dem Straßengrundstück befinden und die beidseitig von Straßenbestandteilen (Fahrbahn, Geh- und Radwege) umschlossen werden, sind bei der Straßenfläche nicht mit zu berücksichtigen. Der Grund und Boden wird entsprechend der Regelungen für Straßengrundstücke bewertet, der Aufwuchs nach gesonderten Regelungen dieser Bewertungsrichtlinie.

a) Nutzungsdauern

Straßen werden einheitlich über ihre Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Straßen ohne Restnutzungsdauer sind mit einem Erinnerungswert von 1 EUR für die gesamte Straße zu bewerten. Die Nutzungsdauer für Straßen wird auf 35 Jahre festgelegt. Einzelne Wege ohne direkten Bezug zu einer Straße werden auf Grund ihrer Nutzung wie folgt aufgeteilt:

- land- und forstwirtschaftliche Wege, Wirtschaftswege
- sonstige Wege (z. B. Rad- oder Gehwege, Radwanderwege)

Die Nutzungsdauer für die genannten Wege beträgt 35 Jahre. Die Nutzungsdauer gilt für alle Straßen usw. und deren Bestandteile entsprechend ihrem Aufbau. Für Plätze (Parkplätze, Marktplätze usw.) wird eine einheitliche Nutzungsdauer von 35 Jahren festgelegt.

b) Abschnittsbildung

Die Straßenbestandteile (Straßenkörper, Zubehör, Nebenanlagen vgl. § 2 Straßengesetz LSA) sind grundsätzlich auf Grund ihrer möglichen unterschiedlichen Nutzungsdauern bedingt durch einen unterschiedlichen Aufbau in ihrer Gesamtheit zu erfassen, zu bewerten und zu inventarisieren. Eine Trennung der einzelnen Schichten des Straßenkörpers und die sich daraus ergebende gesonderte Bewertung erfolgt in der Stadt Bernburg (Saale) nicht, da teilweise keinerlei Informationen über den Aufbau der einzelnen Straßen vorliegen. Der Zustand der einzelnen Schichten könnte nur mit einem unvertretbaren hohen Aufwand ermittelt werden, der nicht im Verhältnis zum Ergebnis steht.

Die Straße wird als ein Anlagegut in der Anlagenbuchhaltung geführt. Demzufolge ist keine gesonderte Abschnittsbildung für Wege, Fahrbahn usw. notwendig. Beginn und Ende der Straße ergeben sich anhand der Grundstücksgrenzen. Für Park-, Marktplätze usw., die nicht direkt der Straße zuordenbar sind, werden gesonderte Abschnitte gebildet, sofern sich diese auf den Straßengrundstücken befinden.

c) Bestandteile:**• Straßenkörper**

Damm bzw. Geländeeinschnitte, Frostschutzschicht, Tragschicht, Binderschicht, Deckschicht, Haltestellenbuchten, Parkstreifen und Parkstreifen als eigene Wegeanlage, Verkehrsinseln, Fahrbahnmarkierungen, Fußgängerquerungshilfen, Gräben, Entwässerungsanlagen, Brücken, Tunnel, Durchlässe, Stützmauern

• Zubehör

Pflanzbeete in der Fahrbahn, Bankette, Poller, Geschwindigkeitsbremsen, Verkehrszeichen, Ampelanlagen, Ausstattung (Bänke, Papierkörbe)

• Nebenanlagen.**3. Ermittlung der Werte für Straßen, die vor und nach 2003 hergestellt wurden**

Liegen für den Zeitraum ab 01.01.2003 die Unterlagen (Rechnungen) zu den einzelnen Straßenbaumaßnahmen vor, erfolgt die Aufteilung der Rechnungsbeträge entsprechend den Anlagearten. Nicht konkret zuordenbare Anteile werden dem Anlagegut Straße zugeordnet. Für den Fall, dass keine begründeten Unterlagen bereitstehen, erfolgt die Bewertung anhand der Vorgaben des Landes (Ersatzbewertung).

Für Straßen welche mit Ersatzwertverfahren bewertet wurden, erfolgt gemäß BewertRL 2006 (Anlage 3) die Einteilung der Verkehrsflächen sowie eine Zuordnung der Straßenarten nach Bauklassen. Die jeweilige Zuordnung der einzelnen Straßen für die Stadt Bernburg (Saale)¹⁴ ist der [Anlage 6](#) dieser Dienstanweisung zu entnehmen. Durch die Bauklassenbestimmung errechnet sich der Ersatzwert der Straße.

Kosten für die Ampelanlagen werden, soweit sie noch ermittelbar sind, mit den tatsächlichen Kosten angesetzt. Sollte dies nicht möglich sein, werden diese mittels eines Vergleiches mit vergleichbaren Anlagen, für die zum jetzigen Zeitpunkt Kosten ermittelt werden können, bewertet.

4. Bewertung des Zubehörs**a) Verkehrszeichen**

Anschaffungskosten für Verkehrsschilder sind derzeit bei Neubaumaßnahmen in den Investitionskosten einer Straße enthalten. Aus diesem Grund erfolgt keine gesonderte Erfassung und Bewertung, sondern lediglich eine Zuordnung zu dem entsprechenden Straßenabschnitt. Die derzeit vorhandenen Verkehrsschilder sind überwiegend im Verwaltungshaushalt beschafft worden. Da es sich hierbei um Ersatzmaßnahmen gehandelt hat und die geltenden Wertgrenzen gem. BewertRL¹⁵ nicht überschritten wurden, erfolgt keine gesonderte Bewertung.

b) Ampelanlagen

Ampelanlagen sind grundsätzlich mit Anschaffungs- und Herstellungskosten, verringert um die jeweiligen Abschreibungen zu bewerten.

Ampelanlagen werden als ein Anlagegut behandelt. Hier sind die Kosten für alle Bestandteile, wie z. B. Masten, Signalgeber, Schaltschränke, Verkabelung usw. zusammengefasst. Eine Trennung in einzelne Bestandteile (z. B. ober- oder unterirdisch) erfolgt nicht.

¹⁴ Verkehrsentwicklungsplan Stadt Bernburg (Saale)

¹⁵ 410 EUR

Ist die Ampelanlage im Rahmen einer Straßenbaumaßnahme mit errichtet worden, so sind die Tiefbauarbeiten der Straßenmaßnahme zuzurechnen, so sie nicht separiert werden können. Wurde die Ampelanlage nicht im Zusammenhang mit einer Straßenbaumaßnahme errichtet, sind die Kosten für den Tiefbau der Anlage zuzurechnen. Planungskosten für die Ampelanlage, so sie gesondert vorliegen bzw. ermittelt werden können, sind ihr zuzurechnen.

c) Straßenbeleuchtung

Die Bewertung der Straßenbeleuchtung ist nach BewertRL vom Land vorgeschrieben. Bei der Stadt Bernburg (Saale) erfolgte die Übertragung des gesamten Anlagevermögens Straßenbeleuchtung (Masten, Lichtpunkte, Steuerungsanlagen usw.) an die Stadtwerke durch Straßenbeleuchtungsvertrag zwischen der Stadt Bernburg (Saale) und der Stadtwerke Bernburg GmbH vom 01.07.2011. Zum Zeitpunkt der Einführung der Doppik ist das Anlagevermögen übertragen, eine gesonderte Bewertung ist deshalb nicht mehr nötig.

d) Kanalisation

In der Stadt Bernburg (Saale) befindet sich die Kanalisation im Eigentum von Abwasserzweckverbänden. Eine Bewertung erfolgt aus diesem Grund nicht.

Die Teile der Regenentwässerung, die sich noch im städtischen Eigentum befinden, werden nach Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um die Abschreibungen, bewertet. Sind diese nicht ermittelbar bzw. wurden die Kanäle vor 1991 errichtet, erfolgt die Bewertung nach dem vorsichtig geschätzten Zeitwert.

Die Entwässerung der Straßen und Gebäude außerhalb des Kanalnetzes, wie z. B. Regenwassereinläufe, Anschlussleitungen der Regenwassereinläufe, Grundstücksanschlüsse werden nicht separat erfasst und bewertet, sondern als Bestandteil der Straße bzw. dem Bauwerk zugeordnet.

e) Gleisanlagen

Eine Bewertung von Gleisanlagen ist nicht notwendig, da sich diese zwar auf städtischem Grund und Boden befinden, jedoch nicht im Eigentum der Stadt Bernburg (Saale).

f) Durchlässe

Durchlässe werden als Bauwerk nicht getrennt von der Straße bewertet, da sie in einem engen baulichen Zusammenhang stehen. Kosten für die Herstellung der Durchlässe werden den Straßenkosten zugerechnet. Bei Straßen, die vor 1991 hergestellt wurden, sind die Kosten für die Durchlässe mit in den Herstellungskosten entsprechend den Bauklassen enthalten.

g) Parkscheinautomaten

Parkscheinautomaten werden mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um die Abschreibungen, bewertet.

h) sonstige Ingenieurbauwerke

Lärmschutzwände, Stützmauern und sonstige Ingenieurbauwerke sind grundsätzlich mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um die jeweiligen Abschreibungen, zu bewerten. Sollten sich keine Anschaffungs- und Herstellungskosten ermitteln lassen, so kann alternativ ein vorsichtig geschätzter Zeitwert mittels aktueller Baupreise von Objekten gleicher Art und Güte entsprechend der Restnutzungsdauer ermittelt werden.

5. Dokumentation

Die Bewertungsergebnisse sind folgendermaßen festzuhalten:

1. Deckblatt incl. Lageplan der Straße sowie Berechnung bei Ersatzwertverfahren

2. Anlagenstammbblatt
3. Inventarblatt

VI. Zuständigkeiten

Die Erstbewertung zur Aufstellung der Eröffnungsbilanz erfolgt durch das Doppik-Team. Für die weitere Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie für Gebäude ist das Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften in Zusammenarbeit mit dem Hochbauamt zuständig. Die Bewertung der Verkehrsflächen und Straßengrundstücke erfolgt durch das Tiefbauamt. Die Aufbewahrung der Bewertungsunterlagen erfolgt analog der zugeteilten Zuständigkeiten, folglich jeweils beim Fachamt.

VII. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Dienstanweisung tritt rückwirkend zum 31.12.2012 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Dienstanweisung zur Erfassung und Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken der Stadt Bernburg (Saale) vom 29.09.2009 außer Kraft.

Bernburg (Saale), 22.01.2014

gez. Schütze
Oberbürgermeister (Siegel)

Anlage 1

Punkteraster für Modernisierungselemente

Dacherneuerung	3 Punkte
Verbesserung Fenster	2 Punkte
Verbesserung Leitungssysteme	2 Punkte
Einbau Sammel- bzw. Etagenheizung	2 Punkte
Wärmedämmung Außenwände	2 Punkte
Modernisierung Bäder	2 Punkte
Einbau Bäder	3 Punkte
Modernisierung Innenausbau (Decken/Fußböden)	3 Punkte
<u>Wesentliche Änderung/Verbesserung Grundriss</u>	<u>3 Punkte</u>
insgesamt	22 Punkte

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird ein Modernisierungsgrad ermittelt.

0 – 1 Punkt(e)	nicht modernisiert
2 – 5 Punkte	keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 – 10 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad
10 – 15 Punkte	überwiegend modernisiert
16 – 20 Punkte	umfassend modernisiert.

Anlage 2**Tabellen mit modifizierter Restnutzungsdauer**

Die Tabellen geben eine modifizierte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der üblichen Gesamtnutzungsdauer (hier: 60 bis 100 Jahre), des Gebäudealters und des ermittelten Modernisierungsgrades an. Ihnen liegt die Überlegung zugrunde, dass sich die Restnutzungsdauer ab einem Gebäudealter von 30 Jahren entsprechend Modernisierungsgrad gegenüber dem Quotienten aus Gesamtnutzungsdauer und Alter um maximal 50 Jahre verlängert. Rundungen und Zwischenwerte sind nicht berücksichtigt.

Ermittlung des fiktiven Baujahres**GND 40 Jahre**

Gebäude- alter	Modernisierungsgrad				
	0 - 1	2 - 5	6 - 10	11 - 15	16 - 20
≥40	4	8	12	16	20
30	10	12	14	17	21
20	20	20	20	22	24
15	25	25	25	25	25
10	30	30	30	30	30
0	40	40	40	40	40

GND 50 Jahre

Gebäude- alter	Modernisierungsgrad				
	0 - 1	2 - 5	6 - 10	11 - 15	16 - 20
≥50	5	10	15	20	25
40	11	13	17	21	26
30	20	20	22	25	28
20	30	30	30	30	30
10	40	40	40	40	40
0	50	50	50	50	50

GND 60 Jahre

Gebäude- alter	Modernisierungsgrad				
	0 - 1	2 - 5	6 - 10	11 - 15	16 - 20
≥60	6	12	18	24	30
50	11	15	20	25	31
40	20	21	24	28	33
30	30	30	30	32	36
20	40	40	40	40	40
10	50	50	50	50	50
0	60	60	60	60	60

GND 65 Jahre

Gebäude- alter	Modernisierungsgrad				
	0 - 1	2 - 5	6 - 10	11 - 15	16 - 20
≥65	7	13	20	26	33
55	11	16	22	27	34
45	20	22	25	30	35
35	30	30	31	34	38
25	40	40	40	41	42
15	50	50	50	50	50
5	60	60	60	60	60
0	65	65	65	65	65

GND 70 Jahre

Gebäude- alter	Modernisierungsgrad				
	0 - 1	2 - 5	6 - 10	11 - 15	16 - 20
≥70	7	14	21	28	35
60	11	17	23	29	36
50	20	22	26	32	37
40	30	30	32	35	40
30	40	40	40	41	44
20	50	50	50	50	50
10	60	60	60	60	60
0	70	70	70	70	70

GND 80 Jahre

Gebäude- alter	Modernisierungsgrad				
	0 - 1	2 - 5	6 - 10	11 - 15	16 - 20
≥80	8	16	24	32	40
70	12	19	26	33	41
60	20	23	29	35	42
50	30	30	34	39	45
40	40	40	40	43	48
30	50	50	50	50	53
20	60	60	60	60	60
10	70	70	70	70	70
0	80	80	80	80	80

Anlage 3**Bestandsaufnahme Bauschäden**

Prüfkriterien (bitte ankreuzen)	Ja	Nein
Außenwände und Fassaden: Risse im Mauerwerk Ausblühungen an feuchten Wänden Betonabplatzungen Schäden an Blechabdeckungen vorstehender Teile (zum Beispiel an Fenstersimsen) Aussandende Fugen im Mauerwerk Rost an Halteelementen bei Vorhangfassaden		
Dach und Schornstein: Schäden am Dach, zum Beispiel lockere Ziegel Schädlingsbefall an Dachstühlen Durchhängende Dachbalken Fehlende Unterspannbahn unter der Dacheindeckung Fehlende Wärmedämmung unter der Dachhaut Schäden am Giebel, Gauben und Dachfenstern Undichte Dachrinnen und Ableitungen Schornstein durch abgelagerte Rauchrückstände verunreinigt Schornsteinkopf durch Verwitterung schadhaft		
Fenster und Außentüren : Fensterbankabdeckungen defekt Holzrahmen verzogen oder verfault Roll- oder Klappläden defekt Einfache Verglasung statt Wärmeisolierglas Dichtungen spröde und durchlässig		
Fußböden : Lockere und knarrende Holzdielen Risse und Löcher im Estrich Geringe Schalldämmung Kaputte Fliesen, löchrige Belege		
Geschossdecken : Ablösung von Deckenputz Durchhängende Holzbalken Nässespuren an der Unterdecke Schimmel durch Kondensatbildung in der Nähe von Balkonen und Fenstern		
Heizungsanlage : Heizungsanlagen, die nicht den modernen Emissionsstandards entsprechen (Austausch erforderlich) Zu große oder zu alte Heizkörper und Rohre		
Innenwände :		

Putzabbröckelung in großen Stücken		
Dünne Wände mit schlechter Wärme- und Schalldämmung		
Moder und Schimmel		
Risse im Mauerwerk		
Installationen :		
Wasserrohre aus Blei		
Geräuschbildung im Leitungsnetz		
Zu wenig Steckdosen und Schalter		
Nicht ausreichende Stromversorgung durch zu geringe Leitungskapazität		
Keller :		
Modergeruch		
Feuchte Außenwände		
Schimmelbildung in Ecken		
Abplatzungen von Betondecken		
Treppen:		
Durchgetretene und knarrende Holztreppen		
Fehlender Verputz auf der Treppenunterseite (Brandgefahr)		
Kaputte Platten bei Steintreppen		
Schadhafte bzw. kein Treppengeländer		

Prozentualer Abschlag für Baumängel und Bauschäden

vornehmlich fällige Schönheitsreparaturen	3 %
leichte Mängel und Schäden, durch einfache Reparaturen zu beseitigen	5 %
mittlere Mängel und Schäden, einzelne Gewerke sind zu erneuern	10 %
schwere Mängel und Schäden, umfangreicher Sanierungsbedarf (grundlegend)	15 %

Bei einem Anteil der Mängel und Schäden **über** 20 % ist das Objekt ohne Grundsanierung nicht mehr nutzbar.

Anlage 4**Umrechnung des Baupreisindex**

Jahr	Baupreisindex 2005 100,00		Baupreisindex 2000 97,9
2011	117,03		119,5
2010	113,88		116,3
2009	112,75		115,2
2008	111,80		114,2
2007	108,70		111,0
2006	102,20		104,4
2005	100,00		102,1