

Richtlinie der Stadt Aschersleben zur Bewertung des kommunalen Vermögens im Rahmen der Einführung des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens

- Teil A: Allgemeiner Teil
- Teil B: Bewertung von Grundstücken und Gebäuden
- Teil C: Bewertung von Straßen / Infrastrukturvermögen
- Teil D: Bewertung des beweglichen Anlagevermögens
- Teil E: Beteiligungen
- Teil F: Bewertung von Forderungen/Einzelwertberichtigung/
Pauschalwertberichtigung
- Teil G: Bildung von Rechnungsabgrenzungsposten
- Teil H: Sonderposten
- Teil I: Rückstellungen
- Teil J: Kredite

In-Kraft-Treten:

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung vom ...

in Kraft.

Aschersleben, den

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<u>ANLAGENVERZEICHNIS</u>	3
<u>TEIL A: ALLGEMEINER TEIL</u>	
1. Geltungsbereich	4
1.1 Örtlicher Geltungsbereich	4
1.2 Sachlicher Geltungsbereich	4
2. Rechtsgrundlagen	4
<u>TEIL B BEWERTUNG VON GRUNDSTÜCKEN UND GEBÄUDEN</u>	
1. Anschaffungs- und Herstellungskosten	6
1.1 Anschaffungskosten (AK)	6
1.2 Herstellungskosten (HK)	6
2. Abschreibungen	7
3. Bewertungsvereinfachungsverfahren	7
3.1 Erinnerungswert	7
4. Besondere Bilanz- und Bewertungsvorschriften	8
4.1 Unbebaute und bebaute Grundstücke	8
4.2 Besondere unbebaute und bebaute Grundstücke	8
4.3 Gebäude	10
4.3.1 Allgemeines zum Gebäude	10
4.3.2 Bewertungsverfahren	10
4.3.2.1 Vergleichswertverfahren	11
4.3.2.2 Ertragswertverfahren	11
4.3.2.3 Sachwertverfahren	12
4.4 Verbindliche Bewertungsvorgaben	13
4.4.1 Kosten Bruttogrundfläche pro m ² gemäß NHK 2000	13
4.4.2 Baupreisindex	13
4.4.2.1 Rückindizierung	14
4.4.3 Regionaler Korrekturfaktor	14
4.4.4 Ortsspezifischer Korrekturfaktor	15
4.4.5 Konjunkturfaktor	15
4.4.6 Ermittlung Gesamtnutzungsdauer (GND)	15
4.4.7 Ermittlung Restnutzungsdauer (RND) + Veränderung der RND	15
4.4.8 Baumängel und Bauschäden	17
4.4.9 Sonstige wertbeeinflussende Umstände	18
4.4.10 Abbruch von baulichen Anlagen	18
4.4.11 Belastungen / Grundstücksgleiche Rechte	18

4.4.12	Erbbaurecht	18
4.4.13	Geh-; Fahr-; Leitungsrechte	19
<u>TEIL C</u>	<u>BEWERTUNG VON STRASSEN / INFRASTRUKTUR- VERMÖGEN</u>	19
<u>TEIL D</u>	<u>BEWERTUNG BEWEGLICHES ANLAGEVERMÖGEN</u>	22
<u>TEIL E</u>	<u>Beteiligungen</u>	22
<u>TEIL F</u>	<u>BEWERTUNG VON FORDERUNGEN/EINZELWERT- BERICHTIGUNG/PAUSCHALWERTBERICHTIGUNG</u>	23
<u>TEIL G</u>	<u>BILDUNG VON RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u>	25
<u>TEIL H</u>	<u>SONDERPOSTEN</u>	25
<u>TEIL I</u>	<u>Rückstellungen</u>	25
<u>TEIL J</u>	<u>Kredite</u>	26

ANLAGENVERZEICHNIS

TEIL B

Anlage 1	Berechnungsschema Ertragswertverfahren
Anlage 2	Berechnungsschema Sachwertverfahren - Rückindizierung
Anlage 3	Preisindizes - Jahrestabelle
Anlage 4	Korrekturfaktoren
Anlage 5	Erfassungsbogen Bauschäden
Anlage 6	Vervielfältigertabelle

TEIL A

ALLGEMEINER TEIL

1. Geltungsbereich

1.1 Örtlicher Geltungsbereich

Die Richtlinie zur Bewertung von Grundstücken, Gebäuden, Straßen und des beweglichen Anlagevermögens gilt für die Stadt Aschersleben und ihre Ortsteile.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Sie findet Anwendung bei der Bewertung der im wirtschaftlichen Eigentum der Stadt Aschersleben und der Ortsteile befindlichen Vermögensgegenstände, die in den folgenden Kontenbereichen entsprechend des geltenden Anlagekontenplanes des Landes Sachsen-Anhalt bilanziell ausgewiesen werden müssen (*Stand Juli 2006*):

- 01 Immaterielle Vermögensgegenstände
- 02 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
- 03 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
- 04 Infrastrukturvermögen
- 05 Bauten auf fremden Grund und Boden
- 06 Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler
- 07 Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge
- 08 Betriebs- und Geschäftsausstattung
- 09 Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau

Sie fungiert als Arbeitsgrundlage und Richtlinie zur ordnungsgemäßen Bewertung der vorhandenen Vermögensgegenstände in den o.g. Kontenbereichen. Können hier keine besonderen Regelungen entnommen werden, ist auf die Richtlinie zur Bewertung des kommunalen Vermögens und der kommunalen Verbindlichkeiten des Landes Sachsen-Anhalt (BewertRL) zurückzugreifen.

2. Rechtsgrundlagen

Infolge der Reform des kommunalen Haushalts-, Kassen- und Rechnungswesens wird auf kommunaler Ebene eine vollständige Erfassung des Vermögens und der Verbindlichkeiten erforderlich. Dabei ist die Bewertung des kommunalen Vermögens und der kommunalen Verbindlichkeiten vorzunehmen und zum von der Stadt Aschersleben festgelegten Stichtag 01. Januar 2013 eine Eröffnungsbilanz gemäß § 104 b der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt nunmehr § 114 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) aufzustellen.

Folgende Gesetzestexte, Vorschriften sowie Literaturangaben finden hierbei Anwendung:

- Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (**GO LSA**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009 (GVBl.S.383), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.11.2011 (GVBl. LSA S. 814) - ersetzt durch das Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288)

- Gemeindehaushaltsverordnung Doppik (**GemHVO Doppik**) vom 22. Dezember 2010 (GVBl. S. 648) - ersetzt durch die Kommunalhaushaltsverordnung (KomHVO) vom 21.12.2015 (GVBl. LSA S. 635)
- Gemeindekassenverordnung Doppik (**GemKVO Doppik**) vom 30. März 2006 (GVBl. S. 218)
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (**WertR 2006**) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung incl. Normalherstellungskosten 2000 (BAnz. 208 vom 01.03.2006 in der zur Zeit geltenden Fassung)
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung (**WertV**)) vom 06. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Gesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I 1997, S. 2081)
- Bewertungsgesetz (**BewG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991 (BGBl. I S. 230) zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 07.12.2011 (BGBl. I S. 2592)
- Richtlinie zur Bewertung des kommunalen Vermögens und der kommunalen Verbindlichkeiten (Bewertungsrichtlinie - **BewertRL**) RdErl. des MI vom 09.04.2006 (MBl. LSA S.404)
- Durchführungsbestimmungen für das Inventarwesen der Kommunen in Sachsen-Anhalt (Inventurrichtlinie - **InventRL**) RdErl. des MI vom 09.04.2006 (MBl. LSA S.400)
- Kleiber/Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BelWertV, 5. Auflage, Köln, Luchterhand-Verlag, 2007.
- Marettke/Dörschel/Hellenbrand: Kommunales Vermögen richtig bewerten, 2. Auflage, Freiburg/Berlin/München, Haufe-Verlag, 2004.
- FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) AP 9 - Zustandserfassung und -bewertung der Fahrbahnoberflächen von Straßen (**ZEB 2006**)
- Empfehlungen für das Erhaltungsmanagement von Innerortsstraßen (**E EMI 2003**)
- Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien zur Zustandserfassung und -bewertung von Straßen (**ZTV ZEB-StB 2006**)

TEIL B BEWERTUNG VON GRUNDSTÜCKEN UND GEBÄUDEN

1. Anschaffungs- und Herstellungskosten:

Zum Nachweis des Vermögens sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten in voller Höhe, einschließlich der ggf. empfangenen Zuwendungen anzusetzen. Erhaltene **Zuwendungen** sind jeweils **gesondert auszuweisen**.

Die Bewertung nach Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHK) erfolgt z. Zt. nach vorliegenden Kassenbelegen/Auszahlungsanordnungen bzw. den vorhandenen Haushaltsüberwachungslisten und Verwendungsnachweisen.

Ausschlaggebend für die Ermittlung sind die evtl. Kaufpreissumme bzw. die Kosten für Sanierungsmaßnahmen am zu bewertenden Objekt.

Die Bewertung nach AHK ist nur bei Neubauten oder in begründeten Einzelfällen (komplett entkernte Gebäude; Wiederherstellung im Zuge der Sanierung; während der Baumaßnahme keine Nutzung des Objektes) anzuwenden. Anderenfalls ist auf die weiteren Bewertungsverfahren zurückzugreifen.

1.1. Anschaffungskosten (AK)

Zur begrifflichen Definition wird auf § 38 (2) GemHVODoppik/KomHVO LSA und Punkt 4.1 d) BewertRL verwiesen.

Folgendes Berechnungsschema findet Anwendung:

	Kaufpreis (netto)
+	Umsatzsteuer
+	Anschaffungsnebenkosten (Kosten f. Transport, Notar, Gericht, Versicherung, Grunderwerbssteuer)
+	Bereitstellungskosten
+	nachträgliche Anschaffungskosten
- ./.	Anschaffungspreisminderung (Rabatte, Skonti, Preisnachlässe)
=	Anschaffungskosten

1.2. Herstellungskosten (HK)

Zur begrifflichen Definition wird auf § 38 (3) + (4) GemHVO Doppik/KomHVO LSA und Punkt 4.1 e) BewertRL verwiesen.

Folgendes Berechnungsschema findet Anwendung:

	Materialeinzelkosten (z.B. Rohstoffe)
+	Materialgemeinkosten (z.B. Hilfsstoffe)
+	Fertigungseinzelkosten (z.B. Fertigungslöhne)
+	Fertigungsgemeinkosten (z.B. Öl, Strom)
+	Sondereinzelkosten der Fertigung (z.B. Modelle, Sonderwerkzeuge)
+	Verwaltungskosten (nachweislich)
=	Herstellungskosten (Werteverzehr in Berechnung einbeziehen)

2. Abschreibungen

Bei Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten um planmäßige Abschreibungen zu mindern.¹ Folglich sind Grund und Boden von Grundstücken nicht abzuschreiben. Ziel der Abschreibung aus AK und HK ist die Rückgewinnung des bei Errichtung des Vermögensgegenstandes eingesetzten Kapitals. Durch diese Form der nominalen Kapitalerhaltung sollen die Kosten der Ersatzbeschaffung der Anlage (zum Teil) erwirtschaftet werden.

Die **Vermögensgegenstände sind grundsätzlich linear abzuschreiben.**²

Formel lineare Abschreibung gemäß Punkt 4.1 h) BewertRL:

Abschreibungswert = Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten / Nutzungsdauer

Im Regelfall der linearen Abschreibung ist **von** der in der **Abschreibungstabelle** angegebenen Nutzungsdauer **auszugehen**. Die Tabelle findet in Anlehnung an die BewertRL und die NHK 2000 Anwendung. Grundsätzlich ist an dieser Stelle **entsprechend Punkt 4.4.6 dieser Dienstanweisung zu verfahren**.

Weitergehende Ausführungen zur Abschreibungsmethodik sind § 40 GemHVO Doppik/KomHVO LSA sowie Punkt 4.1 f) und folgende BewertRL zu entnehmen.

3. Bewertungsvereinfachungsverfahren

3.1. Erinnerungswert

Folgende Vermögensgegenstände sind aus Vereinfachungsgründen mit einem **Erinnerungswert von 1 Euro** zu bewerten:

- Bau- und Bodendenkmäler
Hierzu zählen sanierte Stadtmauern, -türme und -brunnen, die 1990 bereits baulich existierten, ebenso Kirchengebäude oder Gebäude unter Denkmalschutz, die keiner Nutzung unterliegen.
Gleiches gilt für leerstehende Gebäude unter Denkmalschutz.
Soweit Baudenkmäler als Gebäude bzw. Teil des Gebäudes zu bezeichnen sind, dann ist eine Bewertung nach dem in Punkt 4.3.2.3 erläuterten Sachwertverfahren durchzuführen.
Neu gebaute Bau- und Bodendenkmäler sind mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zu bewerten.
- Sonderflächen
Den Sonderflächen sind die Grundstücke zuzuordnen, die aufgrund ihrer speziellen Nutzung nicht ohne erheblichen Aufwand einer anderen Nachnutzung zugeführt werden können. (z.B. Unland, historische Anlagen, Naturschutzflächen usw.)³
- Grundstücke mit der Kommune als Erbbaurechtsnehmer, soweit das Erbbaurecht ausschließlich gegen die Zahlung eines Erbbauzinses oder unentgeltlich eingeräumt wurde.⁴
- Gebäude ohne Restnutzungsdauer⁵

¹ vgl. § 40 (1) Satz 1 GemHVO/KomHVO LSA

² vgl. § 40 (1) Satz 2 GemHVO/KomHVO LSA

³ vgl. Punkt 5.3 f) BewertRL

⁴ vgl. Punkt 5.4 Satz 3 BewertRL

⁵ vgl. Punkt 5.6 BewertRL

4. Besondere Bilanz- und Bewertungsvorschriften

4.1 Unbebaute und bebaute Grundstücke

Die Definitionen der Begriffe unbebaute und bebaute Grundstücke sind den §§ 72 und 74 BewG zu entnehmen.

> Bewertung unbebauter Grundstücke

Bei der Bewertung unbebauter Grundstücke ist generell entsprechend Punkt 5.2 a) BewertRL zu verfahren.

Der Wert der Außenanlagen wird mit einem pauschalen Ansatz berücksichtigt. Im Regelfall sind hier **5% für die Außenanlagen** anzusetzen.⁶

Nur bei ungewöhnlichen und aufwändigen Außenanlagen und bei besonderen Betriebsvorrichtungen ist regelmäßig eine gesonderte Wertermittlung erforderlich.

> Bewertung bebauter Grundstücke

Kommunal und nicht kommunal genutzte Grundstücke werden nach dem im Folgenden unter Punkt 4.3.2.1 genannten Vergleichswertverfahren bewertet, wobei bei den kommunal genutzten Grundstücken ein zusätzlicher **Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von 70 v.H.** vorzunehmen ist.⁷

Da Grund und Boden regulär nicht abgeschrieben werden, sind die Aufbauten oder Anlagen bebauter Grundstücke infolge der jeweils vorzunehmenden Abschreibungen differenziert zu erfassen und zu bewerten.

4.2 Besondere unbebaute und bebaute Grundstücke

Für besondere unbebaute und bebaute Grundstücke gilt ebenfalls die vorrangige Bewertung nach Anschaffungs- und Herstellungskosten, sofern diese bekannt sind.

Bedingt durch die Aufteilung des Grund und Bodens in Realnutzungsabschnitte finden die getroffenen Festlegungen in der nachfolgenden Tabelle in Anlehnung an die Vorgaben der BewertRL zur Bewertung Anwendung.⁸

⁶ vgl. Kleiber/Simon 5.Aufl. 2007, S.1900ff pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen nach Erfahrungssätzen i.d.R. 1-5%, Abweichungen in begründeten Fällen möglich

⁷ vgl. Punkt 5.2 b) BewertRL

⁸ in Anlehnung an Punkt 5.3 a)-g) BewertRL

Kürzel	Realnutzungsart	
	<u>Bewertung Ackerland nach BRW Karte für landwirtschaftlich genutzte Flächen Stand 31.12.2012</u>	
A ASL	Ackerland Aschersleben	1,40 €/m ²
A Dro	Ackerland Drohndorf	1,65 €/m ²
A Fre	Ackerland Freckleben	1,65 €/m ²
A GS	Ackerland Groß Schierstedt	1,65 €/m ²
A KS	Ackerland Klein Schierstedt	1,65 €/m ²
A M	Ackerland Mehringen	1,65 €/m ²
A Neu	Ackerland Neu Königsau	1,65 €/m ²
A S	Ackerland Schackenthal	1,70 €/m ²
A Sch	Ackerland Schackstedt	1,75 €/m ²
A WL	Ackerland Wilsleben	1,65 €/m ²
A WI	Ackerland Winningen	1,70 €/m ²
A We	Ackerland Westdorf	1,40 €/m ²
ABL	Abbauand	
FH	Friedhofsfläche	10% des BRW****
G/E L	Grün- und Erholungsflächen Land	1,50 €/m ² **
G/E S	Grün- und Erholungsflächen Stadt	5,00 €/m ² ****
GE	Gewässer/Gräben	0,10 €/m ²
GF Dr	Gebäudefläche Drohndorf	100 % BRW*
GF Fr	Gebäudefläche Freckleben	
GF GS	Gebäudefläche Groß Schierstedt	
GF KS	Gebäudefläche Klein Schierstedt	
GF M	Gebäudefläche Mehringen	
GF NK	Gebäudefläche Neu Königsau	
GF S	Gebäudefläche Schackenthal	
GF We	Gebäudefläche Westdorf	
GF WL	Gebäudefläche Wilsleben	
GF WI	Gebäudefläche Winningen	
GFASL	Gebäudefläche Aschersleben	
GL	Gartenland	10% des geringsten BRW der umliegenden Grundstücke
GR	Grünland	1,50 €/m ² ländlicher Bereich **; 5,00 €/m ² städtischer Bereich ***
Gew	Gewerbegebiet	100% BRW***** oder AHK
PL	Öffentliche Plätze	30 % des geringsten BRW der umliegenden Grundstücke
SE	Sport- und Erholungsfläche	
So	Sonderflächen	1,00 €/m ² Erinnerungswert****
UL	Unland	1,00 €/m ² Erinnerungswert****
V/L	Verkehrsflächen ländlicher Bereich	1,50 €/m ² **
V/S	Verkehrsflächen städtischer Bereich	5,00 €/m ² ****
W	Wasserflächen/Seen	0,10 €/m ²
W/F	Wald und Forsten	0,10 €/m ² , nur Grund und Boden; kein Aufwuchs

* BRW laut BRW Karte Bauland vom 01.01.2008

** hierzu zählen in der Gemarkung ASL: Flur 1-27
Flur 91-92

*** hierzu zählen in der Gemarkung ASL: Flur 28-90
Flur 93-94

**** Sonderflächen sind grundsätzlich mit einem Erinnerungswert von 1 Euro zu bewerten. Pkt. 5.3 f) BewertRL
Festlegung Stadt Aschersleben:
Dazu zählen u. a. Unland, Trafostationen, Grund und Boden unter historischer Stadtbefestigung,
Regenrückhaltebecken, Feuerlöschbecken, Pumpstationen, Kläranlagen, Garagenstandorte.
Sonderfläche Friedhof: 10% des BRW.

***** Flur 6 ist laut Festlegung der Stadt Aschersleben mit 12,50 Euro zu bewerten

4.3 Gebäude

4.3.1 Allgemeines zum Gebäude

Zur Definition des Gebäudebegriffs wird auf Punkt 5.6 BewertRL verwiesen. Die begriffliche Bestimmung der Technischen Anlagen ist Punkt 5.8 BewertRL zu entnehmen.

> Unterscheidung Gebäudebestandteil / selbständiges Anlagegut

Die Entscheidung, ob es sich beim Vermögensgegenstand um ein selbständiges Anlagegut oder um einen unselbständigen Gebäudebestandteil handelt, bedarf einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise.

Ein *Anlagegut* ist selbständig, wenn:

- es einzeln bewertbar und veräußerungsfähig ist
 - es keine Gesamtheit mit dem Gebäude oder anderen Vermögensgegenständen bildet.
- z.B. selbständige Einbauten im Kindergarten, Einbauküche...

Selbständige Anlagegüter können auch Betriebsvorrichtungen sein.

Betriebsvorrichtungen sind gekennzeichnet durch:

- eine enge Beziehung zum Betrieb bzw. zur Verwaltungstätigkeit
 - die Eigenschaft, dass sie der Erstellung von (Verwaltungs-) Leistungen dienen
- z.B. Druckanlagen, Lastenaufzüge

> Fremdes Gebäude / Fremder Grund und Boden

Bei kommunalen Gebäuden auf fremden Grund und Boden ist der Bodenwert dem Eigentümer des Grund und Bodens und der Gebäudewert dem wirtschaftlichen Eigentümer des Gebäudes (Kommune) zuzurechnen.⁹

Der fremde Grund und Boden und das Gebäude sind als selbständige wirtschaftliche Einheiten zu verstehen. Fremder Grund und Boden wird nicht bewertet, da er nicht im wirtschaftlichen Eigentum der Gemeinde steht. Das kommunale Gebäude erfüllt jedoch den Grundstücksbegriff im Sinne des Bewertungsgesetzes und ist folglich zu bewerten.

Außenanlagen, auf die sich das wirtschaftliche Eigentum der Gemeinde erstreckt, sind in die Bewertung des Gebäudes entsprechend Punkt 4.1.1 Teil B dieser Dienstanweisung mit einzubeziehen.

Kommunaler Grund und Boden, auf dem sich ein fremdes Gebäude befindet, gilt als unbebaut und ist ebenfalls entsprechend den Bewertungsvorschriften für unbebaute Grundstücke zu bewerten.

4.3.2 Bewertungsverfahren

Es sind grundsätzlich die Anschaffungs- oder Herstellungskosten anzusetzen, deren Wert um die gegebenen Abschreibungen zu reduzieren ist. Sind diese nicht bekannt, basiert die Zahlenwertermittlung auf der Anwendung der nachstehenden Bewertungsverfahren unter Berücksichtigung der hierfür ausschlaggebenden Voraussetzungen. Die Bewertung nach AHK ist nur bei Neubauten oder in begründeten Einzelfällen* (siehe Teil B Nr. 1) anzuwenden. Anderenfalls ist auf die weiteren Bewertungsverfahren zurückzugreifen.

⁹ vgl. § 94 (1) Satz 1 BewG

4.3.2.1 Vergleichswertverfahren

Dieses Bewertungsverfahren kommt vorrangig bei der Wertermittlung von unbebauten Grundstücken und als Teil des Sachwert- und Ertragswertverfahrens zur Bestimmung von Gebäudewerten zur Anwendung.

Bei der Wertermittlung im Rahmen des Vergleichswertverfahrens ist entsprechend §§ 4, 5, 12 ff. WertV sowie Punkt 5.2 a) BewertRL zu verfahren. Insbesondere gelten hierfür die unter Punkt 4.2 tabellarisch aufgeführten Festlegungen.

4.3.2.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren findet vorrangig dann Anwendung, wenn nachhaltig erzielbare Erträge im Vordergrund stehen (Werteinschätzung am Markt).

Dies trifft in der kommunalen Eröffnungsbilanz insbesondere für Mietshäuser und teilweise für Verwaltungsgebäude zu.

Vorausgesetzt wird dabei, dass das Grundstück nachhaltig erzielbare Nutzungserlöse je Bezugseinheit vorweist. (jährliche Miete pro m²)

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens kann das für folgende Objekte der Fall sein:

- für Verwaltungsgebäude: Erträge einer Büronutzung
- für Kinderheime, Kindergärten, Freizeitzentren: Mietzahlungen vergleichbarer privatwirtschaftlicher Einrichtungen
- für Schulen: Erträge aus vergleichbaren oder anderen dafür in Betracht kommenden gewerblich genutzten Objekten¹⁰

Berechnungsschema Ertragswertverfahren *

	Mietfläche in m ² x Mietertrag nach m ² x 12 Monate
=	Rohertrag (Nettokaltmiete jährlich)
-	nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten
-	Wertminderung wegen (z.B. Mietausfallwagnis, Instandhaltung- oder Verwaltungskosten)
=	Reinertrag (jährlich)
-	Bodenwertanteil (Bodenwert x Liegenschaftszins)
=	Gebäudewertanteil
x	Vervielfältiger ** (ergibt sich aus dem Liegenschaftszins und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen)
=	Gebäudeertragswert
-	sonstige Zu-/Abschläge (z.B. Bauschäden)
=	Ertragswert des Objekts

* Berechnungssystematik wurde dem Programm Archikart/Modul Vermögensbewertung angepasst

** vgl. Anlage 5 Vervielfältigtabelle (§ 16 III WertV)

> Liegenschaftszins

Zur Definition des Begriffs wird auf Punkt 3.5.4 WertR 2006 verwiesen.

Der Liegenschaftszins ist dem Marktwertbericht zu entnehmen, welcher üblicherweise vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte herausgegeben wird.

¹⁰ vgl. Marettke/Dörschel/Hellenbrand Kommunales Vermögen richtig bewerten - Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, 2004, Seite 60

Ein **aktueller Marktwertbericht** liegt zurzeit noch nicht vor, so dass der entsprechende Liegenschaftszins an dieser Stelle nachgereicht wird.

Im Falle **gemischt genutzter Gebäude** (z.B. kommunale Wohnungen, Verwaltungsgebäude) ist zu prüfen, **ob gegenwärtig und auch in Zukunft von einer überwiegend ertragsorientierten Nutzung des Gebäudes auszugehen ist**. Trifft dies zu, sind geeignete Datenquellen (z.B. Mietspiegel, Mietpreise vergleichbarer Immobilien) zur Ermittlung der Höhe alternativer Kaltmieten für die jeweilige Fläche heranzuziehen.

4.3.2.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren zielt auf die Erfassung substanzorientierter Werte ab, denn nicht die Renditeerwartungen, sondern die Ersatzbeschaffungskosten nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs sind für das Objekt wertbestimmend. Insofern findet es überwiegend bei der Bewertung von bebauten Grundstücken Anwendung.

Auf die spezifischen Voraussetzungen und die Vorgehensweise in der Sachwertermittlung wird unter Punkt 5.6 BewertRL sowie im Punkt 3.6 WertR 2006 näher eingegangen.

Die angewandten Bewertungsmethoden sollen nach erfolgter Auswahl stets beibehalten werden.

Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen: Gebäude

Obwohl auch vorgenannte Bewertungsverfahren zulässig sind, **ist bei der Bewertung der Gebäude, soweit Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht vorliegen, vorrangig vom Sachwertverfahren auszugehen**, wobei der Gebäudesachwert auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK 2000) ermittelt wird.

Die NHK 2000 enthalten für jeden Gebäudetyp eine Kurzbeschreibung der Ausstattungsstandards, die Gebäudejahrklassen und die betreffenden Gebäudearten.

Der Gegenstand der Wertermittlung ist auf der Grundlage der Ausstattungsmerkmale zu qualifizieren. Die vorhandenen Ausstattungsmerkmale sind dabei für jedes Objekt farblich zu hinterlegen.

Nach Festlegung des zutreffenden Standards werden die gewöhnlichen Herstellungskosten entsprechend dem Gebäudetyp und dem Baujahr bestimmt.

Es ist zu beachten, dass die in der Ausstattungstabelle angegebenen Kostengruppen ungleichgewichtig sind und im Bedarfsfall das zu wertende Objekt durch eine Gewichtung der Ausstattungsmerkmale sachgerecht eingeordnet werden muss.¹¹ Bei der Ermittlung der Kosten der Brutto-Grundfläche in m² ist stets von den in der NHK 2000 **angegebenen niedrigsten Tabellenwerten** auszugehen, da auch hier das Vorsichtsprinzip Anwendung findet.

Für die **Bestimmung der Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen** eines Bauwerkes heranzuziehen. Die Berechnung der nicht im Gebäudekataster der Stadt aufgenommenen Brutto-Grundflächen ist nach den Vorgaben der Anlage 6 der WertR 2006 durchzuführen.¹²

Da die NHK 2000 z.B. keine Angaben **für Feuerwehrgebäude und Rettungswachen** enthalten, ist deren Bewertung anhand des Gebäudetyps „Industriegebäude mit Sozial- und Bürotrakt“ vorzunehmen. Zudem wird festgelegt, dass die angegebenen Kosten für den Bruttorauminhalt mit denen für die Brutto-Grundfläche identisch sind.

In die Ermittlung des Gebäudesachwertes sind zudem das Gebäudealter (lineare Abschreibung), vorhandene Baumängel und Bauschäden sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände einzubeziehen.

¹¹ vgl. Punkt 3.6.1.1.1 WertR 2006

¹² vgl. Punkt 3.6.1.1.3 WertR 2006

Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen: Außenanlagen

Die Außenanlagen werden, soweit nicht bereits vom Bodenwert mit erfasst, nach ihrer Art und Umfang aufgelistet und anschließend nach Maßgabe ihrer Gewichtung **pauschal mit 5 %** auf den Wert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag aufgeschlagen.¹³

Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen: besondere Betriebsvorrichtungen

Anmerkungen hierzu sind Punkt 3.6.1.3 WertR 2006 zu entnehmen.

Berechnungsschema Sachwertverfahren *

<u>Herstellungswert nach NHK 2000: (BGF des Gebäudes x Kosten/m²)</u>				
m ² x €/m ²			=	€
+ Baunebenkosten in %	**		=	€
<u>Verrechnung Marktanpassungsfaktoren</u>				
Herstellungswert	x	Baupreisindex	=	€
	x	ortsspezifischer Korrekturfaktor	=	€
	x	regionaler Korrekturfaktor	=	€
	x	Konjunkturfaktor	=	€
+ 5% Außenanlagen (pauschaler Satz)			=	€
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag				€
- Alterswertminderung (lineare Abschreibung)			=	€
- Bauschäden			=	€
Bereinigter Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag				€
+ Bodenwert (Bodenrichtwert €/m ² x Grundstücksgröße; Ergebnis um 70%igen Abschlag gemindert)			=	
Gesamtwert				€

* Die Berechnungssystematik wurde dem Programm Archikart/Modul Vermögensbewertung angepasst

** Baunebenkosten sind in den Gebäudetypenblättern in der NHK 2000 verbindlich vorgegeben

4.4 Verbindliche Bewertungsvorgaben

4.4.1 Kosten Brutto-Grundfläche pro m² gemäß NHK 2000

Bei der Berechnung der Kosten der Brutto-Grundfläche pro m² ist stets von den in der NHK 2000 angegebenen **niedrigsten Tabellenwerten** auszugehen, da auch hier das Vorsichtsprinzip Anwendung findet.

4.4.2 Baupreisindex

Der Baupreisindex (BPI) spiegelt die prozentuale Entwicklung der Preise für den Neubau und die Instandhaltung von Bauwerken wieder.

Dabei werden Preisindizes für verschiedene Gebäudearten quartalsweise vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht.

Zur Wertermittlung ist jeweils der letzte vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex mit dem Basisjahr (2000=100%) zu Grunde zu gelegt.

Der **Wertermittlungsstichtag** wurde für die Stadt Aschersleben verbindlich auf den **31.12.2007** festgelegt.

¹³ vgl. Kleiber/Simon 5.Aufl. 2007, S.1900ff pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen nach Erfahrungssätzen i.d.R. 1-5%, Abweichungen in begründeten Fällen möglich

Da für die zu bewertenden städtischen Gebäude (Schulen, Kindertagesstätten) kein eigener BPI ausgewiesen wird, ist auf den **BPI für Gemischtgenutzte Gebäude/Wohngebäude** Bezug zu nehmen. Dieser beträgt zum Wertermittlungstichtag (**IV. Quartal 2007**) 112,9 %.¹⁴

4.4.2.1 Rückindizierung

Die Stadt Aschersleben hat auf der Grundlage der Sonderregelung „zur Gebäudebewertung für die Eröffnungsbilanz“ des Mdl LSA vom Februar 2012, bei Gebäuden die im Sachwertverfahren bewertet wurden, das Rückindizierungsverfahren angewandt.

Dabei wurde das Basisjahr 2000 mit dem Baupreisindex 100% zu Grunde gelegt. Ausgehend vom Jahr 2000 (dem Basisjahr) erfolgte die Ermittlung auf das fiktive Baujahr mit dem Baupreisindex des statistischen Bundesamtes vom November 2007. Dann wurde die Rückindizierung anhand der Jahrestabelle für „gemischt genutzte Gebäude“ vorgenommen.

Da die Rückindizierungstabelle mit dem Jahr 1958 endet, ist für vorherliegende Jahre der Wert aus dem Jahr 1958 anzunehmen.

Zu beachten ist hierbei, dass der Wert der Sonderposten nach Rückindizierung nicht höher ist als die zugeordneten Vermögenswerte.

Herstellungswert nach NHK 2000: (BGF des Gebäudes x Kosten/m ²)				
	m ² x €/m ²		=	€
+	Baunebenkosten in %	**	=	€
Verrechnung Markt Anpassungsfaktoren				
	Herstellungswert	x	Baupreisindex	= €
		x	ortsspezifischer Korrekturfaktor	= €
		x	regionaler Korrekturfaktor	= €
		x	Konjunkturfaktor	= €
+	5% Außenanlagen (pauschaler Satz)		=	€
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag			=	€
-	Alterswertminderung (lineare Abschreibung)		=	€
-	Bauschäden		=	€
Bereinigter Gebäudewert am Wertermittlungstichtag			=	€
	Basiswert Rückindizierung: 2000	Index in %:	100	=
	Fiktives Baujahr			
	rückindizierter Wert:	Abschlag in %:	=	€
+	Bodenwert (Bodenrichtwert €/m ² x Grundstücksgröße; Ergebnis um 70%igen Abschlag gemindert)		=	
Gesamtwert			=	€

4.4.3 regionaler Korrekturfaktor

Der regionale Korrekturfaktor berücksichtigt den Einfluss der örtlichen Lage auf das Baupreisniveau und wurde für das Land Sachsen-Anhalt mit einem Wert von 0,9 - 0,95 verbindlich vorgegeben.

¹⁴ <http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Statistik...> Stand 21.01.2008

Unter dem Aspekt des anzuwendenden Vorsichtsprinzips wurde entschieden, den **regionalen Korrekturfaktor** für die Stadt Aschersleben mit **0,9** festzusetzen.

4.4.4 ortsspezifischer Korrekturfaktor

Der ortsspezifische Korrekturfaktor stellt den Einfluss der Ortsgröße auf die marktüblichen Baukosten dar und wird für Städte mit weniger als 50.000 Einwohnern mit einem Wert von 0,9 - 0,95 bestimmt.

Analog der bei der Festlegung des regionalen Korrekturfaktors praktizierten Verfahrensweise wird auch beim **ortsspezifischen Korrekturfaktor** vom niedrigsten Wert durch die Stadt Aschersleben ausgegangen und dieser mit **0,9** beziffert.¹⁵

4.4.5 Konjunkturfaktor

Auch konjunkturelle Schwankungen wirken sich auf die am Markt zu erzielenden Baupreise aus, weswegen sie ins Wertermittlungsverfahren einbezogen werden sollten, indem die in den NHK 2000 ausgewiesenen m² - Preise auf diese Weise eine Anpassung an die gegebene Konjunkturlage erfahren. Auf Grund der kaufmännischen Vorsicht wird dies bei der Ermittlung des Gebäudesachwertes der städtischen Immobilien zusätzlich berücksichtigt und ein Wert von **0,98** angenommen.

Dieser Wert hat in vorgenannter Größenordnung in die Berechnung des Gebäudebuchwertes einzufließen.¹⁶

4.4.6 Ermittlung Gesamtnutzungsdauer (GND)

Der WertR 2006 sind bezüglich der Ermittlung der GND lediglich Richtwerte zu entnehmen, weswegen der Anwender dieses Zahlenmaterials gehalten ist, die GND eigenverantwortlich unter Beachtung wesentlicher Faktoren zu ermitteln. Der **Festlegung** der jeweiligen **GND** zu bewertender Gebäude bei der Stadt Aschersleben liegen daher speziell zutreffende **Einzelfallentscheidungen gemäß dem vorhandenen baulichen Zustand des Objektes** zu Grunde, deren aktenkundige Dokumentation zu erfolgen hat.

Für **Gebäude**, die **unter Denkmalschutz** stehen, gilt die in der NHK 2000 angegebene GND. Es ist hier jeweils vom genannten **Mittelwert** auszugehen, wobei zulässige **Abweichungen** im Einzelfall hinreichend **zu begründen** sind.

4.4.7 Ermittlung Restnutzungsdauer (RND) + Veränderung der Nutzungsdauer

Als RND ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Zu berücksichtigen ist dabei einerseits, dass durchgeführte Modernisierungen oder Instandsetzungen die RND verlängern, andererseits aber unterlassene Instandsetzungen oder andere Gegebenheiten die RND verkürzen können.¹⁷

¹⁵ vgl. Anlage 3 Teil B

¹⁶ vgl. Kleiber/Simon 2006, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand-Verlag, 2006

¹⁷ vgl. Punkt 3.5.6.2 WertR 2006 und vgl. § 23 II WertV

Von der sonst üblichen Vorgehensweise zur Ermittlung des Modernisierungsgrades wird bei der Bewertung von AHK abgewichen, da dieses Verfahren durchgeführte Modernisierungen und Instandsetzungen einschließt und eine komplette Sanierung des Gebäudes voraussetzt.

Der Modernisierungsgrad lässt sich anhand des folgenden Punkterasters ermitteln.

Modernisierungselemente	max. Punkte *
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	3
Verbesserung der Fenster	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Verbesserung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	2
Modernisierung von Bädern	2
Einbau von Bädern	3
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	3
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3

* **Maximal können in der Summe 20 Punkte vergeben werden, da die Modernisierung und der Einbau von Bädern/WC's nur alternativ angesetzt werden kann.**

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

- 0 - 1 Punkte = nicht modernisiert
- 2 - 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 6 - 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 - 15 Punkte = überwiegend modernisiert
- 16 - 20 Punkte = umfassend modernisiert

Die errechnete Punktzahl kennzeichnet den Modernisierungsgrad des Objektes.

Aus nachfolgender Tabelle lässt sich nun die RND ableiten, welche beispielsweise eine übliche GND von 60 Jahren unterstellt.

Modernisierungsgrad

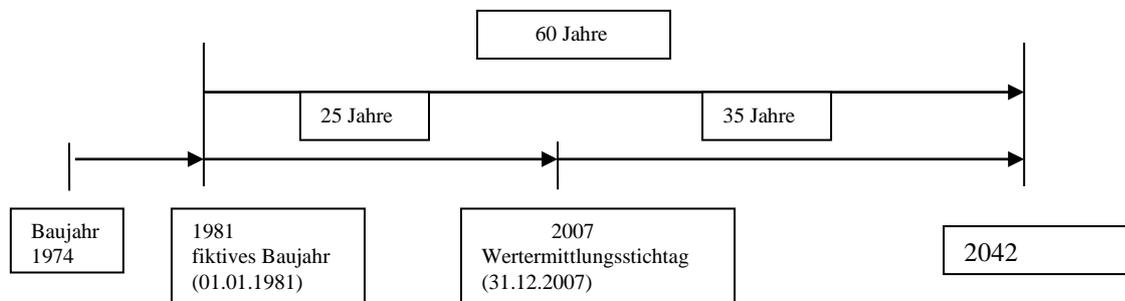
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer *{				
≥ 60 Jahre	6	12	18	24	30
= 50 Jahre	11	15	20	25	31
= 40 Jahre	20	21	24	28	33
= 30 Jahre	30	30	30	32	36
= 20 Jahre	40	40	40	40	40
= 10 Jahre	50	50	50	50	50
= 0 Jahre	60	60	60	60	60

* (Eine **Rundung erfolgt** nach sachverständigem Ermessen **auf volle 5 Jahre**.¹⁸

¹⁸ vgl. http://www.gutachterausschuss.nrw.de/pdf/Anlage3_SW_Modell_2006_06_13.pdf

Im **Rahmen durchgeführter Instandsetzungsmaßnahmen** ist insbesondere für ältere Gebäude eine **verlängerte RND anzunehmen**. Unter Bezugnahme auf die tatsächliche GND ist somit die Ermittlung eines fiktiven Baujahres erforderlich.

Die vorstehend bestimmte RND wird dem Wertermittlungsstichjahr hinzugerechnet. Von der somit erhaltenen Jahreszahl ist die unterstellte gewöhnliche GND abzuziehen, um ein fiktives Baujahr für das Objekt festlegen zu können.



Im o.g. Beispiel beträgt die ermittelte RND 35 Jahre. Diese werden dem Wertermittlungsstichtag im Jahr 2007 hinzugerechnet. Abzüglich der angenommenen GND von 60 Jahren ergibt sich das fiktive Baujahr mit der Jahreszahl 1981.

Zum Wertermittlungsstichtag beträgt das wirtschaftliche Alter des Objektes folglich 25 Jahre.¹⁹

Wertminderung wegen Alters

Sollte es sich um ein vor längerer Zeit errichtetes Gebäude handeln, muss dessen Herstellungswert entsprechend seines Alters gemindert werden.²⁰

Die **prozentuale Alterswertminderung** errechnet sich wie folgt:

$$\text{am o.g. Beispiel} \quad \frac{\text{wirtschaftliches Alter} / \text{GND}}{25 \text{ Jahre} / 60 \text{ Jahre}} \times 100 = 41,67 \%$$

4.4.8 Baumängel und Bauschäden

Zur Definition der Begriffe wird auf Punkt 3.6.1.1.8 WertR 2006 verwiesen.

Die Bauschäden werden in einer für jedes Objekt der Stadt Aschersleben separat geführten Akte erfasst.

In dieser werden insbesondere dokumentarisch festgehalten:

1. Bruttogeschossfläche (berücksichtigt auch Kriechkeller, Kellerschächte, Außentreppe etc.)
2. schematische Grundrissdarstellungen
3. Bauschäden
 - In einem Erfassungsbogen ist der bauliche Zustand der Bauteile zu bewerten. (vgl. dazu Anlage 4 Teil B)
 - Dazu ist eine Fotodokumentation zu erstellen.

Die Kosten zur Behebung der Bauschäden sind zu ermitteln. Die Kostenermittlung erfolgt nach DIN 276 als Kostenschätzung.

¹⁹ in Anlehnung an Gebäudegutachten der Stadt Aschersleben

²⁰ vgl. § 23 WertV

4.4.9 sonstige wertbeeinflussende Umstände

Hierbei sind zu berücksichtigen:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Eine Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Umstände hat gemäß § 25 WertV durch Zu- oder Abschläge zu erfolgen.²¹

4.4.10 Abbruch von baulichen Anlagen

Entstehende Abbruchkosten und ggf. Verkaufserlöse aus der Materialverwertung sind zu erfassen und schriftlich festzuhalten.

Befinden sich auf dem Grundstück für den Abbruch vorgesehene Objekte, so sind die anfallenden Abbruchkosten vom Gesamtwert abzusetzen.²²

4.4.11 Belastungen/Grundstücksgleiche Rechte

Anmerkungen, Hinweise und Bewertungsvorgaben sind diesbezüglich Punkt 5.4 BewertRL sowie dem Zweiten Teil WertR 2006 zu entnehmen.

Im Einzelnen sind folgende Sonderfälle zu betrachten:

- Erbbaurecht (vgl. Punkt 4.4.12 dieser Dienstanweisung)
- Überbau (§§ 912-916 BGB)
- Grunddienstbarkeit (§§ 1018-1029 BGB)
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090-1093 BGB)
- Reallast (§§ 1105-1112 BGB)
- Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte (§§ 31ff Wohnungseigentumsgesetz)
- Baulasten oder Nutzungsbeschränkungen nach den Vorschriften zum Denkmal- und Naturschutz²³

Über die hieraus resultierende **Wertminderung ist im Einzelfall zu entscheiden.**

4.4.12 Erbbaurecht

Das Erbbaurecht und das Erbbaugrundstück sind selbständige Gegenstände der Wertermittlung. Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks sind unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen entsprechend Punkt 4.3.1 Zweiter Teil WertR 2006 zu ermitteln. Zudem sind Punkt 5.2 a) sowie 5.4 BewertRL anzuwenden.

Erbbaurechte sind in den Fällen von Punkt 5.4 Satz 3 BewertRL mit einem Erinnerungswert von 1 Euro zu bewerten.

²¹ vgl. Punkt 3.6.1.1.9 WertR 2006

²² vgl. Punkt 5.2 a) BewertRL

²³ vgl. Punkt 4.1 Zweiter Teil WertR 2006

4.4.13 Geh-, Fahr-, Leitungsrechte

Die durch Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte **belastete Grundstücksteilfläche** ist **in ihrem Wert** pauschal landeseinheitlich **um 20% zu reduzieren**.²⁴

Belastungen sowie Eintragungen in den Grundbüchern bei unbebauten Grundstücken führen nicht zur Abminderung, da die Ermittlung der Minderung einen ungerechtfertigten Aufwand bedeutet und diese bereits in den pauschalen Festwerten abgegolten ist.

TEIL C BEWERTUNG VON STRASSEN / INFRASTRUKTURVERMÖGEN

Das kommunale Infrastrukturvermögen umfasst alle Straßen, Wege, Plätze und ingenieurtechnischen Bauwerke.

Der Grund und Boden ist separat vom Straßenaufbau zu bewerten.

Die Bewertung der Straßengrundstücke erfolgt auf Grundlage Nr. 5.3 g BewertRL.

Straßen und Plätze sind grundsätzlich mit AHK unter Abzug der Abschreibungen zu bewerten. Die Abschreibung erfolgt einheitlich nach der Nutzungsdauer.

Straßen ohne RND sind mit einem Erinnerungswert von 1 Euro für die gesamte Straße zu bewerten. (vgl. BewertRL 5.5 a))

Sind die AHK nicht mehr feststellbar, sind die Straßen in nachfolgende Bauklassen einzuteilen und entsprechend der festgelegten RND abzuschreiben. (vgl. BewertRL 5.5 b))

²⁴ vgl. Punkt 5.2 a) BewertRL

Es werden die nachfolgenden Abschreibungszeiten für die Stadt Aschersleben festgelegt:

Bauklasse		Herstellungskosten in €/m ² gem. BewertRL LSA	Nutzungsdauer in Jahren gem. BewertRL LSA	Festlegung Stadt Aschersleben Nutzungsdauer
I	Schnellverkehrsstraße, Industriesammelstraße, historisch zu sanierende Straßen (Pflaster)	105,00	15 - 40	25 Jahre
II	Hauptverkehrsstraße, Industriestraße, Straße im Gewerbegebiet, Straßen mit beidseitigem Fuß- oder Radweg, Landes-, Kreis- und Bundesstraßen	90,00		30 Jahre
III	Wohnsammelstraße, Fußgängerzone mit Ladeverkehr, Straße mit einseitigem Fuß- oder Radweg, nachgeordnete Sammelstraßen, Erschließungsstraßen	70,00		35 Jahre
IV	Fußgängerzone mit Ladeverkehr, Straße mit einseitigem Fuß- oder Radweg	40,00		40 Jahre
V	Fußgängerzone (ohne Busverkehr) + Radwege	35,00		40 Jahre
VI	Anliegerstraße, befahrbarer Wohnweg + Feldwege (auch asphaltiert)	30,00		40 Jahre

Nutzungsdauer Spiel-/Sportplätze, Grün-/Sport-/Erholungsflächen		
Spielplätze	10 - 15 Jahre	10
Sportplätze	20 - 25 Jahre	20
Grün-, Sport-, Erholungsflächen	20 - 30 Jahre	25

Straßenzubehör, wie Wegeleitsystem, Beleuchtung, Lichtsignalanlagen, Parkuhren und Parkscheinautomaten, werden generell separat aktiviert.

Die Verkehrszeichen sind bereits in den Baukosten der Straße enthalten, aus diesem Grund darf keine gesonderte Aktivierung erfolgen. (vgl. Hinweis unter 5.5 BewertRL)

Bänke, Papierkörbe, Poller wurden aus den AHK heraus gerechnet und separat ab einem Anschaffungswert über 150 Euro Netto aktiviert und entsprechend der Nutzungsdauer abgeschrieben.

Für die Nutzungsdauer ist der Höchstwert, der in der BewertRL LSA vorgegebenen Zeitspanne, heranzuziehen.

Ingenieurbauwerke:

Brücken, Tunnel und andere Bauten des Verkehrsbereiches sind grundsätzlich mit AHK unter Abzug der Abschreibungen zu bewerten.

Sind die AHK nicht ermittelbar oder sind die Bauwerke vor dem 01.01.1991 erworben oder hergestellt worden, ist ein vorsichtig geschätzter Zeitwert mittels aktueller Baupreise von Objekten gleicher Art und Güte entsprechend der RND zu ermitteln. (vgl. BewertRL 5.5)

Bauwerke ohne RND sind mit 1 Euro Erinnerungswert zu bilanzieren.

Es werden folgende Abschreibungszeiten festgelegt:

Bauwerke	Nutzungsdauer in Jahren gem. BewertRL LSA	Festlegung Stadt Aschersleben Nutzungsdauer
Brücken und Tunnel		
Gewölbebrücken	70 - 80 Jahre	80 Jahre
Stahl-/Walzträger in Betonkonstruktion		80 Jahre
Stahlbeton-,Verbund-, Spannbetonkonstruktion		80 Jahre
Aluminiumbrücken		
Holzbrücken	20 - 30 Jahre	20 Jahre
Durchlässe		
Stahldurchlässe		80 Jahre
übrige Durchlässe		80 Jahre
Stützbauwerke		
Rampen		40 Jahre
Stützwände		40 Jahre
Lärmschutzwände		
aus Holz		10 Jahre
aus Beton		80 Jahre
sonstiges		
ZOB- Überdachung		40 Jahre
Tunnel-Überdachung		40 Jahre
Löschwasserbehälter		40 Jahre

TEIL D BEWERTUNG DES BEWEGLICHEN ANLAGEVERMÖGENS

Untergliederung des beweglichen Anlagevermögens (vgl. § 46 (3) Nr. 1 GemHVO/KomHVO LSA)

- Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler
- Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge
- Betriebs- und Geschäftsausstattung

Für die Erstbewertung des beweglichen Anlagevermögens sind die Vorschriften des § 53 GemHVO/KomHVO LSA in Verbindung mit der BewertRL Punkt 4.1; 4.2; 5.7; 5.8 und 5.9 im Zusammenhang mit der InventRL anzuwenden.

Nach 4.1 h) BewertRL i.V.m. Nr. 3.3 InventRL sind Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, deren Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHK) den Betrag von 410,00 Euro ohne Umsatzsteuer nicht überschreiten, die selbständig genutzt werden können und einer Abnutzung unterliegen, als geringwertige Vermögensgegenstände zu erfassen.

Geringwertiges Wirtschaftsgut (GWG) mit AHK < 150,00 €	<ul style="list-style-type: none"> - sofortige Verbuchung als Aufwand bzw. Ausgabe - keine Erfassung auf Anlagenkonto - keine Abschreibung <p style="text-align: center;">InventRL 3.3</p>
GWG mit AHK 150,00 € - 410,00 €	<ul style="list-style-type: none"> - Verbuchung als Aufwand bzw. Ausgabe - Erfassung im Bestandsverzeichnis - sofortige volle Abschreibung <p style="text-align: center;">InventRL 3.3</p>

Teil E Beteiligungen

Gemäß § 53 Absatz 1, 3 und 5 GemHVO Doppik/nunmehr KomHVO und Nummer 5.11 der Bewertungsrichtlinie (BewertRL) sind die Beteiligungen wie alle anderen Vermögensgegenstände mit den tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten anzusetzen (gegebenenfalls vermindert um Abschreibungen nach § 40 Absatz 4 der GemHVO Doppik/nunmehr KomHVO).

Bei einzelnen Beteiligungen war die Ermittlung der AHK nicht oder nur mit einem unverhältnismäßigem Aufwand möglich. Hierfür sieht das Gesetz eine Vereinfachungsregelung vor.

Die Bewertung wurde hilfsweise mit dem anteiligen Wert aus der Summe des Stammkapitals und der Kapitalrücklage als Ersatzwert und nicht durch die Eigenkapitalspiegel-Methode durchgeführt.

TEIL F

Bewertung von Forderungen

Einzelwertberichtigung/ Pauschalwertberichtigung

Die Forderungen der Stadt sind grundsätzlich zu Nennbeträgen angesetzt, wobei darin enthaltene Risiken gemäß dem strengen Niederstwertprinzip durch Wertberichtigungen berücksichtigt werden müssen.

Einzelwertberichtigungen werden, wie bereits in der kameralen Buchhaltung, mittels Niederschlagung laufend auf den Kassenkonten gebucht sobald sich ergibt, dass eine Beitreibung des Betrages aussichtslos oder ausgeschlossen ist (Zahlungsunfähigkeit, Insolvenz, usw.). Dabei wird die Forderung bilanziell ausgebucht, bleibt jedoch im System für die weitere Beitreibung existent, d.h. der Anspruch der Stadt bleibt bestehen. Diese Vorgehensweise hat für die Stadt unter bilanz- und haushaltspolitischen Gesichtspunkten den Vorteil, dass einerseits Zahlungen, die den berichtigten Forderungswert übersteigen, zu Ertrag führen und andererseits Forderungen, die tatsächlich ausfallen, in späteren Jahren keinen Aufwand mehr auslösen.

Darüber hinaus sind die Forderungen um **die** Werte zu berichtigen, die in Folgejahren ausfallen **könnten**. Dazu wird eine **Pauschalwertberichtigung** vorgenommen. Die Forderung bleibt dabei in voller Höhe in den Kassenkonten nachgewiesen, während die verminderte Werthaltigkeit mittels der Wertberichtigung auf der Habenseite des Wertberichtigungskontos gebucht wird. Das heißt, es erfolgt eine Korrektur auf der Aktivseite der städtischen Bilanz.

Es gibt keine länderspezifisch gesetzlich festgelegten Wertberichtigungsansätze. In Zusammenarbeit mit dem Rechnungsprüfungsamt wurde eine grundsätzliche Bewertung der Forderungen nach der Altersstruktur zur Eröffnungsbilanz für sinnvoll erachtet, da mit zunehmendem Alter die Werthaltigkeit der Forderung abnimmt. Zur Vereinfachung des Wertberichtigungsansatzes bietet es sich an, eine prozentuale Staffelung der Wertberichtigungsansätze vorzunehmen.

Es muss mit Annahmen gearbeitet werden, da keine spezifischen Erfahrungswerte vorliegen. Ein Vergleich mit den Wertberichtigungsansätzen in der Privatwirtschaft, wo offene Forderungen sehr stringent wertberichtigt werden, berücksichtigt nicht die kommunalen Besonderheiten der Forderungsbewertung (z. B. die Möglichkeiten der eigenen Vollstreckung). Erfahrungswerte anderer Kommunen und Wirtschaftsprüfer belegen diese Vorgangsweise. Die Möglichkeit der aufwandsneutralen Wertberichtigung im Rahmen der Eröffnungsbilanz sollte jedoch in vollem Umfang ausgeschöpft werden, um Aufwendungen für die Ergebnisrechnung der Folgejahre zu vermeiden

In Anlehnung an die Erfahrungswerte anderer Kommunen und unter Berücksichtigung der in den zurückliegenden Jahren tatsächlich in Abgang gestellten Forderungen wurden die Abschreibungswerte für die Pauschalwertberichtigung wie folgt festgelegt:

Jahr der Fälligkeit		
2013 und später	Zukünftige Jahre	
2012	Aktuelles Jahr	20%
2011	1. Zurückliegendes Jahr	40%
2010	2. Zurückliegendes Jahr	60%
2009	3. Zurückliegendes Jahr	80%
2008	4. Zurückliegendes Jahr	80%
2007 und älter	5. Zurückliegendes Jahr und älter	95%

Für das Jahr 2012 musste die Wertberichtigung für insgesamt 10.407 offene Posten durchgeführt werden. Dazu erfolgte die Zuordnung der einzelnen kameralen Posten zu den doppelten Forderungskonten. In Anwendung der o. g. Werte ergab sich daraus folgende Wertberichtigung (Angaben in Euro):

Forderungs- konto	Bezeichnung	Forderung Brutto	Wertberichtigungs- konto	Wert- berichtigung
16111	Öffentlich- rechtliche Forderungen aus Dienstleistungen	349.985,76	16112	102.416,51
16911	Übrige öffentlich- rechtliche Forderungen	1.112.905,35	16912	467.999,44
17111	Privatrechtliche Forderungen aus Dienstleistungen	55.498,66	17112	3.978,20
17211	Übrige privatrechtliche Forderungen	49.455,52	17212	17.036,57
179	Sonstige Vermögensgegenstände (Verwahr und Vorschuss)	11.354,00		
Summe		1.579.199,29		591.430,72

Ab dem Jahr 2013 wird die Pauschalwertberichtigung ebenfalls mit den o. g. prozentualen Werten durchgeführt um dem Grundsatz der Bilanzstetigkeit gerecht zu werden.

Eine Pauschalwertberichtigung erfolgt für die Verwahr- und Vorschusskonten nicht, da die Stadt hier das Inkassorisiko nicht trägt.

TEIL G

BILDUNG VON RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Gemäß § 42 GemHVO/KomHVO LSA i.V.m. BewertRL Punkt 5.16 sind vor dem Bilanzstichtag erhaltene Einzahlungen (Passive Rechnungsabgrenzung) bzw. geleistete Auszahlungen (Aktive Rechnungsabgrenzung), soweit sie Ertrag bzw. Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, anzusetzen. Die Bildung von Rechnungsabgrenzungsposten dient dazu, Einnahmen und Ausgaben in dem Jahr auszuweisen, dem sie wirtschaftlich zuzuordnen sind.

Der Bundesfinanzhof führt dazu weiter aus, dass nach dem Grundsatz der Wesentlichkeit, unwesentliche Elemente bei der Bilanzierung und Bewertung außer Betracht gelassen werden können. Mit Beschluss vom 18.03.2010 (Az.: X R 20/09) wurde entschieden, dass in Fällen geringer Bedeutung auf die Bildung eines aktiven Rechnungsabgrenzungsposten verzichtet werden kann. Dabei soll ein Fall von „geringer Bedeutung“ dann vorliegen, wenn der Wert des einzelnen Posten, welcher für die Abgrenzung in Frage käme, nicht über 410 Euro (§ 6 Abs. 2 EStG).

Die Stadt Aschersleben hat festgelegt, dass betreffende Auszahlungen ab einem Wert von 150 Euro abzugrenzen sind.

TEIL H

SONDERPOSTEN

Investitionspauschale – Auflösung

Gemäß Schreiben des Mdl vom 16.01.2014 wurden die Zuwendungen (Investitionspauschale), welche keinem konkreten Vermögensgegenstand zugeordnet werden konnten, pauschal passiviert. Die Auflösung erfolgt über einen Zeitraum von 20 Jahren.

Wiederkehrende Beiträge

Die Erhebung wiederkehrender Beiträge bezieht sich im Gegensatz zu den einmaligen Beiträgen nicht auf ein konkretes Vorhaben sondern auf ein Jahr.

Eine exakte Sonderpostenzuordnung zu den neu hergerichteten Straßen hätte einen nicht vertretbaren Arbeitsaufwand bedeutet. Die Stadt Aschersleben hat in Abstimmung mit dem Landesrechnungshof festgelegt, für die Eröffnungsbilanz den jeweils zu bildenden Sonderposten an keinen konkreten Vermögensgegenstand zu knüpfen, sondern dessen pauschalen Wert pro Jahr zu passivieren und einheitlich über einen Zeitraum von 35 Jahren aufzulösen.

Teil I

Rückstellungen

Abweichend von den Landesvorgaben nahm die Stadt Aschersleben bei der Bilanzposition „Rückstellungen für Altersteilzeit und ähnliche Maßnahmen“ die Ermittlung der Rückstellungssumme personenbezogen vor. Die im Jahr 2014 angefallenen Personalkosten wurden für die durchgeführte Hochrechnung, unter Beachtung der regulär eintretenden Tarifierhöhungen, zu Grunde gelegt

Teil J

Kredite

Die Altschulden-Darlehen, welche die Ascherslebener Gebäude- und Wohnungs-genossenschaft mbH zusammen mit der Stadt Aschersleben aufgenommen hat sind nicht passiviert, da die Tilgung durch die AGW erfolgt.

Die Stadt Aschersleben ist in der Mithaft. Die Belastung für die Stadt entsteht lediglich im Fall der Auflösung der AGW mbH.

Demzufolge werden die Salden nachrichtlich im Verbindlichkeitspiegel aufgeführt.

Anlage 1 Teil B

Rechenbeispiel Ertragswertverfahren ²⁵

- Wohngebäude mit einer Wohnfläche von 850m² aus dem Jahr 1970
- Grundstück mit einer Größe von 410m² und einem Bodenrichtwert von 500 €/m²
- monatlicher Mietzins beträgt 6 €
- nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten belaufen sich auf jährlich 12.240 €
- Liegenschaftszins beträgt 5% und die Restnutzungsdauer (RND) beträgt 45 Jahre
- bauliche Mängel in Höhe von 220.000 €
- Bodenwert errechnet sich aus Bodenrichtwert x Grundstücksgröße
→ 500 €/m² x 410m² = 205.000 €

	Mietfläche in m² x Mietertrag nach m² x 12 Monate	850 m² x 6 €/m² x 12
=	Rohrertrag (Nettokaltmiete)	61.200 €
-	nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	12.240 €
-	Wertminderung wegen (z.B. Mietausfallwagnis, Instandhaltung- oder Verwaltungskosten)	0,00 €
=	Reinertrag	48.960 €
-	Bodenwertanteil (Bodenwert x Liegenschaftszins)	
	<u>205.000 x 5%</u>	<u>10.250 €</u>
=	Gebäudewertanteil	38.710 €
x	Vervielfältiger 17,774	
=	Gebäudeertragswert	688.032 €
-	sonstige Zu-/Abschläge (Bauschäden)	220.000 €
=	Ertragswert des Objektes	<u>468.031,54 €</u>

²⁵ vgl. Marettek/Dörschel/Hellenbrand Kommunales Vermögen richtig bewerten - Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, 2004, Seite 95

Anlage 2 Teil B

Rechenbeispiel Sachwertverfahren - Rückindizierung²⁶

- Kindertagesstätte NHK-Typ 11, mittlerer Ausstattungsstandard mit einer Bruttogeschossfläche von 2.096 m² aus dem Jahr 1974
- Grundstücksgröße beträgt 4.017 m² Gebäudefläche (GFASL)
- Kosten pro m² betragen nach NHK 2000 1.065 € (niedrigster Tabellenwert)
- Gesamtnutzungsdauer (GND) 60 Jahre; ermittelte Restnutzungsdauer (RND) 35 Jahre
- zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2007 ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1981 (01.01.1981)
- ausgehend vom 01.01.1981 - wirtschaftliches Alter am 31.12.2007 = 25 Jahre
- Marktanpassungsfaktoren:

Baupreisindex	1,129
(IV. Quartal 2007, gemischt genutzte Objekte)	
ortsspezifischer Korrekturfaktor	0,9
regionaler Korrekturfaktor	0,9
Konjunkturfaktor	0,98
(IV. Quartal 2007, gemischt genutzte Objekte)	
- Bodenwert errechnet sich aus Bodenrichtwert x Grundstücksgröße
→ 31 €/m² x 4.017 m² = 124.527 €, gemindert um 70% = 37.358,10 €
- Baunebenkosten werden bei diesem Gebäudetyp in der NHK 2000 mit 14% angesetzt
- bauliche Mängel in Höhe von 56.000 €
- prozentuale Wertminderung wegen Alters
= wirtschaftliches Alter / GND x 100 → 25 / 60 x 100 = 41,67%
- folglich reduziert sich RND zum Stichtag auf nur noch 35 Jahre

²⁶ Beispiel einem Gutachten zur Gebäudebewertung der Stadt Aschersleben entnommen

Berechnung des bereinigten Gebäudewertes am Wertermittlungsstichtag				
	Brutto-Grundfläche (m ²) x Brutto-Grundflächenpreis NHK (€/m ²)			
	2.096	x	1.065,00	2.232.240,00 €
+ Baunebenkosten		14%	312.513,60 €	2.544.753,60 €
(s. entsprechendes Gebäudetypenblatt NHK 2000)				
Verrechnung Marktanpassungsfaktoren				
x Baupreisindex		1,129		2.873.026,81 €
x ortspezifischer Korrekturfaktor		0,90		2.585.724,13 €
x regionaler Korrekturfaktor		0,90		2.327.151,72 €
x Konjunkturfaktor		0,98		2.280.608,69 €
+ Außenanlagen		5%		114.030,43 €
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag				2.394.639,12 €
- Alterswertminderung	wirtschaftliches Alter zum Stichtag / GND x Herstellungswert			
	25	/	60	39.910,65 €
				997.766,30 €
- Bauschäden	56.000,00 €			56.000,00 €
Bereinigter Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag 31.12.2007				1.340.872,82 €
Basiswert Rückindizierung:	2000	Index in %:	100,00	1.187.664,15 €
fiktives Baujahr				
rückindizierter Wert:	1981	Abschlag in %:	64,60	767.231,04 €
+ Bodenwert	Grundstücksgröße x Bodenrichtwert - 70% bei kommunaler Nutzung			
GFASL x Bodenrichtwert bzw. Gru+Bod x FW, EW, AZ				
	722 m ²	31 €/m ²	30%	6.714,60 €
	3.295 m ²	5 €/m ²	(FW)	16.475,00 €
				23.189,60 €
- 20% Abzug auf Grund eingetragener Belastungen				0,00 €
Gesamtwert nach Rückindizierung:				790.420,64 €
AfA ab 01.01.2008 bei einer Restnutzungsdauer von Jahren:			35	21.920,89 €
FW = Festwert, EW = Erinnerungswert, AZ = Ackerzahl				

* entsprechend Gebäudetypenblatt (Typ 11) in der NHK 2000

Anlage 3 Teil B

Deutschland *)

3 Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer

Absolute Werte
(langfristige Übersicht)
2000 = 100

- Jahrestabelle -

Jahr	Wohngebäude					
	Insgesamt	davon nach Abschnitten		Ein-familien-	Mehr-familien-Gebäude	Gemischt-genutzte-
		Rohbau-arbeiten	Ausbau-arbeiten			
1958 D.....	16,1	17,7	14,8	16,1	16,1	16,9
1959 D.....	17,0	18,8	15,4	16,8	17,0	17,7
1960 D.....	18,2	20,3	16,4	18,1	18,3	18,9
1961 D.....	19,5	21,7	17,7	19,5	19,6	20,1
1962 D.....	21,2	23,6	19,2	21,2	21,3	21,8
1963 D.....	22,3	24,9	20,0	22,2	22,4	23,0
1964 D.....	23,3	26,1	21,0	23,2	23,5	24,0
1965 D.....	24,4	27,0	22,0	24,2	24,3	25,0
1966 D.....	25,1	27,7	22,8	25,0	25,2	25,8
1967 D.....	24,6	27,0	22,5	24,5	24,7	25,1
1968 D.....	25,6	28,1	23,4	25,5	25,6	26,2
1969 D.....	27,1	30,0	24,5	27,0	27,1	27,8
1970 D.....	31,6	35,9	28,0	31,4	31,6	32,3
1971 D.....	34,8	39,4	31,0	34,6	34,9	35,6
1972 D.....	37,2	41,8	33,2	37,0	37,3	37,8
1973 D.....	39,9	44,4	36,1	39,7	40,0	40,6
1974 D.....	42,8	46,4	39,5	42,7	43,0	43,3
1975 D.....	43,9	46,7	41,0	43,7	44,0	44,3
1976 D.....	45,4	48,2	42,5	45,2	45,5	45,8
1977 D.....	47,5	50,6	44,5	47,6	47,6	48,0
1978 D.....	50,5	54,2	46,7	50,6	50,6	50,9
1979 D.....	54,9	59,8	49,8	55,1	55,0	55,2
1980 D.....	60,8	66,6	54,6	61,2	60,8	61,0
1981 D.....	64,3	70,1	58,2	64,7	64,4	64,6
1982 D.....	66,2	71,0	61,2	66,5	66,3	66,6
1983 D.....	67,6	72,0	63,0	67,7	67,7	68,0
1984 D.....	69,3	73,5	65,1	69,4	69,4	69,8
1985 D.....	69,6	73,2	66,1	69,7	69,7	70,1
1986 D.....	70,5	74,1	67,1	70,6	70,8	71,1
1987 D.....	71,8	75,2	68,8	71,9	72,2	72,5
1988 D.....	73,4	76,5	70,7	73,5	73,7	74,0
1989 D.....	76,0	79,3	73,3	76,1	76,4	76,7
1990 D.....	81,0	85,0	77,2	81,1	81,2	81,5
1991 D.....	86,6	91,0	82,1	86,5	86,8	87,0
1992 D.....	92,2	96,6	87,6	92,1	92,4	92,3
1993 D.....	96,7	100,9	92,5	96,7	97,0	96,7
1994 D.....	99,0	103,0	95,3	99,1	99,3	98,9
1995 D.....	101,3	104,9	98,0	101,3	101,5	101,1
1996 D.....	101,1	103,8	98,7	101,2	101,2	101,0
1997 D.....	100,4	102,2	98,7	100,4	100,5	100,2
1998 D.....	100,0	100,9	99,1	100,1	100,1	99,9
1999 D.....	99,7	100,2	99,1	99,7	99,8	99,6
2000 D.....	100	100	100	100	100	100
2001 D.....	99,9	98,9	100,9	99,9	99,9	100,0
2002 D.....	99,9	98,2	101,4	99,9	99,8	99,9
2003 D.....	99,9	97,7	102,0	100,0	99,8	99,9
2004 D.....	101,2	98,8	103,4	101,2	101,2	101,2
2005 D.....	102,1	99,0	105,0	102,1	102,2	102,1
2006 D.....	104,4	101,5	107,1	104,4	104,4	104,4
2007 D.....	111,9	108,9	114,7	111,9	111,9	111,9

*) Bis 1990 Gebietsstand früheres Bundesgebiet.

Anlage 4 Teil B

Korrekturfaktoren ²⁷

Regionaler Korrekturfaktor der Länder (zur Berücksichtigung des regionalen Einflusses):	
<i>Land</i>	<i>Korrekturfaktor</i>
Baden-Württemberg	1,00-1,10
Bayern	1,05-1,10
Berlin	1,25-1,45
Brandenburg	0,95-1,10
Bremen	0,90-1,00
Hamburg	1,25-1,30
Hessen	0,95-1,00
Mecklenburg-Vorpommern	0,95-1,10
Niedersachsen	0,75-0,90
Nordrhein-Westfalen	0,90-1,00
Rheinland-Pfalz	0,95-1,00
Saarland	0,86-1,00
Sachsen	1,00-1,10
Sachsen-Anhalt	0,90-0,95
Schleswig-Holstein	0,90-0,95
Thüringen	1,00-1,05

Ortsspezifische Korrekturfaktoren (zur Berücksichtigung des Einflusses der Ortsgröße); ausgenommen Berlin, Bremen, Hamburg	
<i>Ortsgröße</i>	<i>Korrekturfaktor</i>
Großstädte mit mehr als 500 000 bis 1 500 000 Einwohnern (E)	1,05-1,15
Städte mit mehr als 50 000 bis 500 000 Einwohnern (E)	0,95-1,05
Orte bis 50 000 Einwohnern (E)	0,90-0,95

²⁷ vgl. Marettek/Dörschel/Hellenbrand Kommunales Vermögen richtig bewerten - Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, 2004, Seite 103

Anlage 5 Teil B

Erfassungsbogen Bauschäden

Der bauliche Zustand der zu bewertenden Objekte ist, wie im Punkt 4.4.8 beschrieben, in folgendem Erfassungsbogen zu dokumentieren:

Gebäudebezeichnung: _____
 Nutzung: _____
 Ansprechpartner: _____
 Telefonnummer: _____

Flur : _____
 Flurstück : _____
 Straße : _____
 Nr.: _____

Denkmalschutz
 ja nein

	Brutto-Geschossfläche	Brutto-Rauminhalt-Gebäude										
		KG	EG	BRI =		m ³						
Baujahr:	davon			1.OG	1.ZG	2.OG	2.ZG	3.OG	3.ZG	4.OG	4.ZG	
Bauweise:	BGF in m ²											
	* NGF in m ²											
	** NRI in m ³											
Art der Decken :	Geschoßhöhe											
Dachart:	Außenwandst. in cm											
Unterkellerung:												

* Netto-Grundfläche-
 Etage
 ** Netto-Rauminhalt-
 Etage

BAULICHER ZUSTAND		Dach	Fassade	Keller	Türen		Fenster	Sanitär- anlage	Wand- bekleidg. Sanitär	Boden- beläge	Elektro- anlage / Beleuchtg .	Heizungs- anlage / Art d. Heizung
	Baujahr/ Sanierungsjahr				innen :	außen :						
allg. baulicher Zustand	Bauliche Mängel											
	einfach											
	mittel											
	gehoben											
	stark gehoben											
Wärmedämmung	Art d. Dämmung											
Verglasung	einfach verglast											
	doppelt verglast											
	isolierverglast											
	wärmeschutzverglast											
	Sicherheitsschutzverglasung											

Anlage 6 Teil B

Vervielfältigertabelle

Zum Begriff Vervielfältiger wird auf Punkt 3.5.7 WertR 2006 verwiesen. Dementsprechend ist die folgende Tabelle anzuwenden. (vgl. Anlage 5 zu § 16 III WertV)

Anlage 5 der WertR 2006 (zu § 16 Abs. 3) = Vervielfältigtabelle

Restnutzungs- Bei einem Zinssatz in Höhe von
dauer in Jahren

	1,0 v.H.	1,5 v.H.	2,0 v.H.	2,5 v.H.	3,0 v.H.	3,5 v.H.	4,0 v.H.	4,5 v.H.	5,0 v.H.	5,5 v.H.	6,0 v.H.	6,5 v.H.	7,0 v.H.	7,5 v.H.
1	0,99	0,99	0,98	0,98	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,95	0,94	0,94	0,93	0,93
2	1,97	1,96	1,94	1,93	1,91	1,9	1,89	1,87	1,86	1,85	1,83	1,82	1,81	1,8
3	2,94	2,91	2,88	2,86	2,83	2,8	2,78	2,75	2,72	2,7	2,67	2,65	2,62	2,6
4	3,9	3,85	3,81	3,76	3,72	3,67	3,63	3,59	3,55	3,51	3,47	3,43	3,39	3,35
5	4,85	4,78	4,71	4,65	4,58	4,52	4,45	4,39	4,33	4,27	4,21	4,16	4,1	4,05
6	5,8	5,7	5,6	5,51	5,42	5,33	5,24	5,16	5,08	5	4,92	4,84	4,77	4,69
7	6,73	6,6	6,47	6,35	6,23	6,11	6	5,89	5,79	5,68	5,58	5,48	5,39	5,3
8	7,65	7,49	7,33	7,17	7,02	6,87	6,73	6,6	6,46	6,33	6,21	6,09	5,97	5,86
9	8,57	8,36	8,16	7,97	7,79	7,61	7,44	7,27	7,11	6,95	6,8	6,66	6,52	6,38
10	9,47	9,22	8,98	8,75	8,53	8,32	8,11	7,91	7,72	7,54	7,36	7,19	7,02	6,86
11	10,37	10,07	9,79	9,51	9,25	9	8,76	8,53	8,31	8,09	7,89	7,69	7,5	7,32
12	11,26	10,91	10,58	10,26	9,95	9,66	9,39	9,12	8,86	8,62	8,38	8,16	7,94	7,74
13	12,13	11,73	11,35	10,98	10,63	10,3	9,99	9,68	9,39	9,12	8,85	8,6	8,36	8,13
14	13	12,54	12,11	11,69	11,3	10,92	10,56	10,22	9,9	9,59	9,3	9,01	8,75	8,49
15	13,87	13,34	12,85	12,38	11,94	11,52	11,12	10,74	10,38	10,04	9,71	9,4	9,11	8,83
16	14,72	14,13	13,58	13,06	12,56	12,09	11,65	11,23	10,84	10,46	10,11	9,77	9,45	9,14
17	15,56	14,91	14,29	13,71	13,17	12,65	12,17	11,71	11,27	10,86	10,48	10,11	9,76	9,43
18	16,4	15,67	14,99	14,35	13,75	13,19	12,66	12,16	11,69	11,25	10,83	10,43	10,06	9,71
19	17,23	16,43	15,68	14,98	14,32	13,71	13,13	12,59	12,09	11,61	11,16	10,73	10,34	9,96
20	18,05	17,17	16,35	15,59	14,88	14,21	13,59	13,01	12,46	11,95	11,47	11,02	10,59	10,19
21	18,86	17,9	17,01	16,18	15,42	14,7	14,03	13,4	12,82	12,28	11,76	11,29	10,84	10,41
22	19,66	18,62	17,66	16,77	15,94	15,17	14,45	13,78	13,16	12,58	12,04	11,54	11,06	10,62
23	20,46	19,33	18,29	17,33	16,44	15,62	14,86	14,15	13,49	12,88	12,3	11,77	11,27	10,81
24	21,24	20,03	18,91	17,89	16,94	16,06	15,25	14,5	13,8	13,15	12,55	11,99	11,47	10,98
25	22,02	20,72	19,52	18,42	17,41	16,48	15,62	14,83	14,09	13,41	12,78	12,2	11,65	11,15
26	22,8	21,4	20,12	18,95	17,88	16,89	15,98	15,15	14,38	13,66	13	12,39	11,83	11,3
27	23,56	22,07	20,71	19,46	18,33	17,29	16,33	15,45	14,64	13,9	13,21	12,58	11,99	11,44
28	24,32	22,73	21,28	19,96	18,76	17,67	16,66	15,74	14,9	14,12	13,41	12,75	12,14	11,57
29	25,07	23,38	21,84	20,45	19,19	18,04	16,98	16,02	15,14	14,33	13,59	12,91	12,28	11,7
30	25,81	24,02	22,4	20,93	19,6	18,39	17,29	16,29	15,37	14,53	13,76	13,06	12,41	11,81
31	26,54	24,65	22,94	21,4	20	18,74	17,59	16,54	15,59	14,72	13,93	13,2	12,53	11,92
32	27,27	25,27	23,47	21,85	20,39	19,07	17,87	16,79	15,8	14,9	14,08	13,33	12,65	12,02
33	27,99	25,88	23,99	22,29	20,77	19,39	18,15	17,02	16	15,08	14,23	13,46	12,75	12,11

Restnutzungsdauer in Jahren Bei einem Zinssatz in Höhe von

	1,0 v.H.	1,5 v.H.	2,0 v.H.	2,5 v.H.	3,0 v.H.	3,5 v.H.	4,0 v.H.	4,5 v.H.	5,0 v.H.	5,5 v.H.	6,0 v.H.	6,5 v.H.	7,0 v.H.	7,5 v.H.
34	28,7	26,48	24,5	22,72	21,13	19,7	18,41	17,25	16,19	15,24	14,37	13,58	12,85	12,19
35	29,41	27,08	25	23,15	21,49	20	18,66	17,46	16,37	15,39	14,5	13,69	12,95	12,27
36	30,11	27,66	25,49	23,56	21,83	20,29	18,91	17,67	16,55	15,54	14,62	13,79	13,04	12,35
37	30,8	28,24	25,97	23,96	22,17	20,57	19,14	17,86	16,71	15,67	14,74	13,89	13,12	12,42
38	31,49	28,81	26,44	24,35	22,49	20,84	19,37	18,05	16,87	15,8	14,85	13,98	13,19	12,48
39	32,16	29,36	26,9	24,73	22,81	21,1	19,58	18,23	17,02	15,93	14,95	14,07	13,26	12,54
40	32,84	29,92	27,36	25,1	23,11	21,36	19,79	18,4	17,16	16,05	15,05	14,15	13,33	12,59
41	33,5	30,46	27,8	25,47	23,41	21,6	19,99	18,57	17,29	16,16	15,14	14,22	13,39	12,65
42	34,16	30,99	28,24	25,82	23,7	21,83	20,19	18,72	17,42	16,26	15,22	14,29	13,45	12,69
43	34,81	31,52	28,66	26,17	23,98	22,06	20,37	18,87	17,55	16,36	15,31	14,36	13,51	12,74
44	35,46	32,04	29,08	26,5	24,25	22,28	20,55	19,02	17,66	16,46	15,38	14,42	13,56	12,78
45	36,1	32,55	29,49	26,83	24,52	22,5	20,72	19,16	17,77	16,55	15,46	14,48	13,61	12,82
46	36,73	33,06	29,89	27,15	24,78	22,7	20,88	19,29	17,88	16,63	15,52	14,54	13,65	12,85
47	37,35	33,55	30,29	27,47	25,02	22,9	21,04	19,41	17,98	16,71	15,59	14,59	13,69	12,89
48	37,97	34,04	30,67	27,77	25,27	23,09	21,2	19,54	18,08	16,79	15,65	14,64	13,73	12,92
49	38,59	34,53	31,05	28,07	25,5	23,28	21,34	19,65	18,17	16,86	15,71	14,68	13,77	12,95
50	39,2	35	31,42	28,36	25,73	23,46	21,48	19,76	18,26	16,93	15,76	14,72	13,8	12,97
51	39,8	35,47	31,79	28,65	25,95	23,63	21,62	19,87	18,34	17	15,81	14,76	13,83	13
52	40,39	35,93	32,15	28,92	26,17	23,8	21,75	19,97	18,42	17,06	15,86	14,8	13,86	13,02
53	40,99	36,38	32,5	29,19	26,38	23,96	21,87	20,07	18,49	17,12	15,91	14,84	13,89	13,04
54	41,57	36,83	32,84	29,46	26,58	24,11	21,99	20,16	18,57	17,17	15,95	14,87	13,92	13,06
55	42,15	37,27	33,18	29,71	26,77	24,26	22,11	20,25	18,63	17,23	15,99	14,9	13,94	13,08
56	42,72	37,71	33,51	29,97	26,97	24,41	22,22	20,33	18,7	17,28	16,03	14,93	13,96	13,1
57	43,29	38,13	33,83	30,21	27,15	24,55	22,33	20,41	18,76	17,32	16,07	14,96	13,98	13,12
58	43,85	38,56	34,15	30,45	27,33	24,69	22,43	20,49	18,82	17,37	16,1	14,99	14	13,13
59	44,41	38,97	34,46	30,68	27,51	24,82	22,53	20,57	18,88	17,41	16,13	15,01	14,02	13,15
60	44,96	39,38	34,76	30,91	27,68	24,94	22,62	20,64	18,93	17,45	16,16	15,03	14,04	13,16
61	45,5	39,78	35,06	31,13	27,84	25,07	22,71	20,71	18,98	17,49	16,19	15,05	14,06	13,17
62	46,04	40,18	35,35	31,35	28	25,19	22,8	20,77	19,03	17,52	16,22	15,07	14,07	13,18
63	46,57	40,57	35,64	31,56	28,16	25,3	22,89	20,83	19,08	17,56	16,24	15,09	14,08	13,19
64	47,1	40,96	35,92	31,76	28,31	25,41	22,97	20,89	19,12	17,59	16,27	15,11	14,1	13,2
65	47,63	41,34	36,2	31,96	28,45	25,52	23,05	20,95	19,16	17,62	16,29	15,13	14,11	13,21
66	48,15	41,71	36,47	32,16	28,6	25,62	23,12	21,01	19,2	17,65	16,31	15,14	14,12	13,22
67	48,66	42,08	36,73	32,35	28,73	25,72	23,19	21,06	19,24	17,68	16,33	15,16	14,13	13,23
68	49,17	42,44	36,99	32,54	28,87	25,82	23,26	21,11	19,28	17,71	16,35	15,17	14,14	13,24

Restnutzungs- Bei einem Zinssatz in Höhe von
dauer in Jahren

	1,0 v.H.	1,5 v.H.	2,0 v.H.	2,5 v.H.	3,0 v.H.	3,5 v.H.	4,0 v.H.	4,5 v.H.	5,0 v.H.	5,5 v.H.	6,0 v.H.	6,5 v.H.	7,0 v.H.	7,5 v.H.
69	49,67	42,8	37,25	32,72	29	25,91	23,33	21,16	19,31	17,73	16,37	15,19	14,15	13,24
70	50,17	43,16	37,5	32,9	29,12	26	23,39	21,2	19,34	17,75	16,38	15,2	14,16	13,25
71	50,66	43,5	37,74	33,07	29,95	26,09	23,46	21,25	19,37	17,78	16,4	15,21	14,17	13,25
72	51,15	43,85	37,98	33,24	29,37	26,17	23,52	21,29	19,4	17,8	16,42	15,22	14,18	13,26
73	51,64	44,18	38,22	33,41	29,48	26,25	23,57	21,33	19,43	17,82	16,43	15,23	14,18	13,27
74	52,11	44,51	38,45	33,57	29,59	26,33	23,63	21,37	19,46	17,84	16,44	15,24	14,19	13,27
75	52,59	44,84	38,68	33,72	29,7	26,41	23,68	21,4	19,49	17,85	16,46	15,25	14,2	13,27
76	53,06	45,16	38,9	33,88	29,81	26,48	23,73	21,44	19,51	17,87	16,47	15,26	14,2	13,28
77	53,52	45,48	39,12	34,03	29,91	26,55	23,78	21,47	19,53	17,89	16,48	15,26	14,21	13,28
78	53,98	45,8	39,33	34,17	30,01	26,62	23,83	21,51	19,56	17,9	16,49	15,27	14,21	13,29
79	54,44	46,1	39,54	34,31	30,11	26,69	23,87	21,54	19,58	17,92	16,5	15,28	14,22	13,29
80	54,89	46,41	39,75	34,45	30,2	26,75	23,92	21,57	19,6	17,93	16,51	15,28	14,22	13,29
81	55,34	46,71	39,95	34,59	30,29	26,81	23,96	21,59	19,62	17,94	16,52	15,29	14,23	13,3
82	55,78	47	40,14	34,72	30,38	26,87	24	21,62	19,63	17,96	16,53	15,3	14,23	13,3
83	56,22	47,29	40,34	34,85	30,47	26,93	24,04	21,65	19,65	17,97	16,53	15,3	14,23	13,3
84	56,65	47,58	40,53	34,97	30,55	26,98	24,07	21,67	19,67	17,98	16,54	15,31	14,24	13,3
85	57,08	47,86	40,71	35,1	30,63	27,04	24,11	21,7	19,68	17,99	16,55	15,31	14,24	13,3
86	57,5	48,14	40,89	35,22	30,71	27,09	24,14	21,72	19,7	18	16,56	15,32	14,24	13,31
87	57,92	48,41	41,07	35,33	30,79	27,14	24,18	21,74	19,71	18,01	16,56	15,32	14,25	13,31
88	58,34	48,68	41,25	35,45	30,86	27,19	24,21	21,76	19,73	18,02	16,57	15,32	14,25	13,31
89	58,75	48,95	41,42	35,56	30,93	27,23	24,24	21,78	19,74	18,03	16,57	15,33	14,25	13,31
90	59,16	49,21	41,59	35,67	31	27,28	24,27	21,8	19,75	18,04	16,58	15,33	14,25	13,31
91	59,57	49,47	41,75	35,77	31,07	27,32	24,3	21,82	19,76	18,04	16,58	15,33	14,26	13,31
92	59,97	49,72	41,91	35,87	31,14	27,37	24,32	21,84	19,78	18,05	16,59	15,34	14,26	13,32
93	60,36	49,97	42,07	35,98	31,2	27,41	24,35	21,85	19,79	18,06	16,59	15,34	14,26	13,32
94	60,76	50,22	42,23	36,07	31,26	27,45	24,37	21,87	19,8	18,06	16,6	15,34	14,26	13,32
95	61,14	50,46	42,38	36,17	31,32	27,48	24,4	21,88	19,81	18,07	16,6	15,35	14,26	13,32
96	61,53	50,7	42,53	36,26	31,38	27,52	24,42	21,9	19,82	18,08	16,6	15,35	14,26	13,32
97	61,91	50,94	42,68	36,35	31,44	27,56	24,44	21,91	19,82	18,08	16,61	15,35	14,27	13,32
98	62,29	51,17	42,82	36,44	31,49	27,59	24,46	21,93	19,83	18,09	16,61	15,35	14,27	13,32
99	62,66	51,4	42,96	36,53	31,55	27,62	24,49	21,94	19,84	18,09	16,61	15,35	14,27	13,32
100	63,03	51,63	43,1	36,61	31,6	27,66	24,51	21,95	19,85	18,1	16,62	15,36	14,27	13,32