

# Eröffnungsbilanz, Teil III./1, Bilanzposition 1.2.1.

## Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

---

### Inhaltsverzeichnis

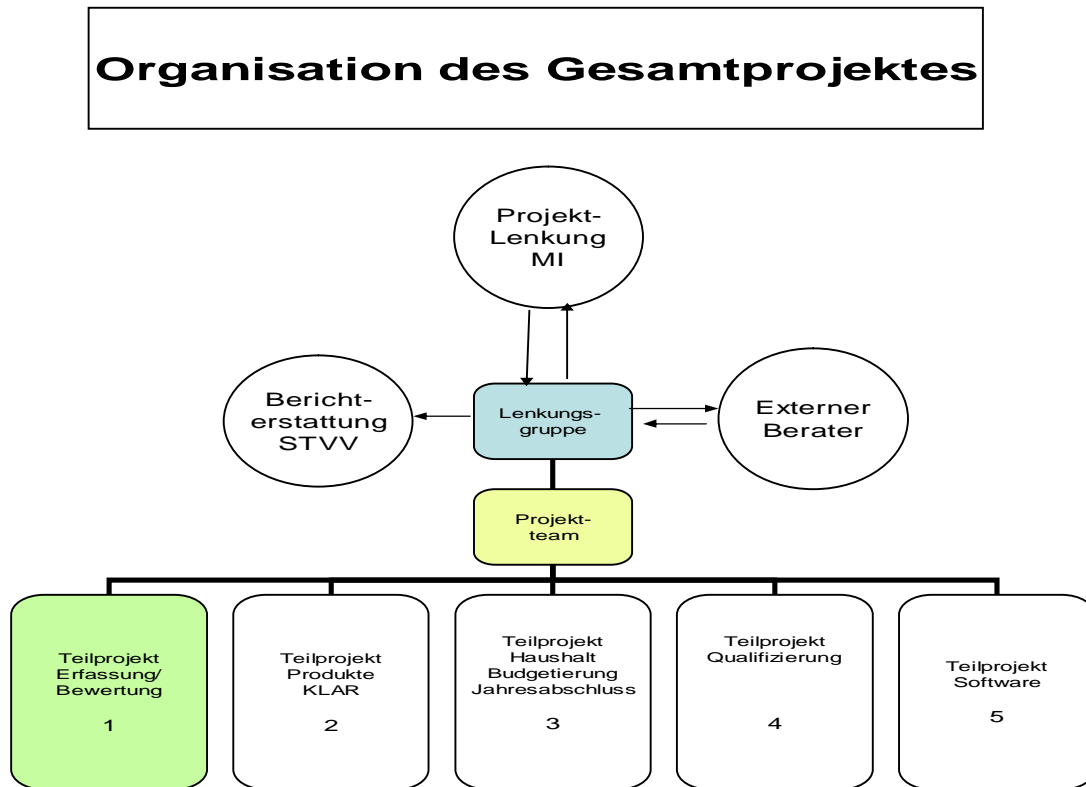
1. Organisation des Teilprojekts
2. Grundsätze bei der Bewertung der unbebauten Grundstücke und der grundstücksgleichen Rechte
3. Zuordnung der Nutzungsarten
4. Bewertung von Flächen
  - 4.1. Bauland
  - 4.2. Gemeinbedarfsflächen
  - 4.3. Sonstige Flächen
5. Bewertung von Erbbaurechten
6. Bewertung von Dienstbarkeiten
7. Bewertung von alllastenbehafteten Grund und Boden
8. Dokumentation
  - 8.1. Anlagenbuchhaltung
  - 8.2. Bewertungsakte

- |          |  |
|----------|--|
| Anlage 1 | Grundstücksmarktbericht 2005 und Bodenrichtwertkarte 2006                |
| Anlage 2 | Niederschrift PwC  |
| Anlage 3 | Nutzungsarten des Kataster- und Vermessungsamtes                         |
| Anlage 4 | Festwertermittlung für öffentliche Grünanlagen und Bolz- und Spielplätze |
| Anlage 5 | Erbpachtverträge   |
| Anlage 6 | Grunddienstbarkeiten   |
| Anlage 7 | Berechnung Rückstellungen  |
| Anlage 8 | Verdachtsflächen   |
| Anlage 9 | Protokoll Projektteamsitzung beim Gutachterausschuss                     |

# 1. Organisation des Teilprojekts

Die Erfassung und Bewertung des Grund und Bodens war Teilaufgabe des Teilprojektteams 1. Es nahm im Januar 2005 seine Arbeit auf.

Nachfolgende Organisationsstruktur verdeutlicht die Einbindung des Teilprojektteams 1 in die Struktur des Gesamtprojektes.



Folgende Mitarbeiter/innen im Teilprojekt 1 wirkten bei der Erfassung und Bewertung des Grund und Bodens und der grundstücksgleichen Rechte mit:

Name	Fachbereich	Tätigkeit/Funktion
Frau Lautsch	Service/Dienstleistung	Projektkoordinatorin und Teamleiterin
Frau Möller Frau Kettlitz	Service/Dienstleistung	Anlagenbuchhaltung/ Projektmitarbeiterin
Frau Beyer Frau Rambow Frau Rust Frau Smykalla Frau Schmohl Frau Werner	Fachbereich Bau	Gebäudemanagement/Liegenschaften Liegenschaften Liegenschaften Planung Planung Tiefbau

## Zeitplanung

In folgenden Schritten erfolgte die Umsetzung dieser Aufgabe im Teilprojekt:

- § ab März 2005 Aufnahme der Tätigkeit zur Datenerfassung und Abforderung der aktuellen Katasterdaten
- § bis August 2005 Aufbereitung der Katasterunterlagen und Erstellung der Flurstücksübersichten getrennt nach Orteilen und Kernstadt
- § bis Dezember 2005 laufende Abstimmung der Nutzungsarten mit der tatsächlichen Nutzung sowie Datenabstimmung mit PwC
- § Januar-April 2006 Überarbeitung des Datenbestandes zum Stand 31.12.2005, Einarbeitung der Zu- und Abgänge sowie der Veränderungen
- § bis September 2006 Einarbeitung der Grunddienstbarkeiten, Erbbauverträge, Restitutionsansprüche

## **2. Grundsätze bei der Bewertung der unbebauten Grundstücke und der grundstücksgleichen Rechte**

### **Erfassung des Grund und Bodens**

Grundlage zur Erfassung des im Eigentum der Stadt Nauen befindlichen Grund und Bodens waren die amtlichen Katasterunterlagen für die Kernstadt und die Ortsteile, Stand 1. Juli 2005. Diese Daten wurden zum Bilanzstichtag 1. Januar 2006 aktualisiert, indem

- § Ab- und Zugänge berücksichtigt wurden,
- § die tatsächliche Nutzung ermittelt worden ist und
- § sonstige Veränderungen eingearbeitet wurden.

### **Bewertung zu Bodenrichtwerten**

Entsprechend der Bewertungsrichtlinien des Landes Brandenburg ist Grund und Boden mit den Anschaffungskosten zu bewerten. Sind die Anschaffungskosten nicht bekannt oder ist das Grundstück vor dem 01.07.1990 erworben worden, so ist der zum Bewertungsstichtag vorliegende aktuellste Bodenrichtwert unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Faktoren anzusetzen. Liegt dieser nicht vor, kann der aktuellste Bodenrichtwert von umliegenden vergleichbaren Grundstücken unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Faktoren angesetzt werden. Ist der Ansatz von Bodenrichtwerten nicht möglich, erfolgt die Bewertung anhand von Durchschnittspreisen aus den aktuellen Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte oder anhand von Vergleichspreisen nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss.

Wegen der Vielzahl und Vielfalt unbebauter Grundstücke lässt die Bewertungsrichtlinie auch im Sinne der Wirtschaftlichkeit zu, dass unbebaute Grundstücke (ggf. kategorisiert nach Arten) generell mit Bodenrichtwerten (statt mit Anschaffungskosten) bewertet werden. Von dieser Regelung nahm die Stadt Nauen Gebrauch.

Grundlage für die Bewertung des Grund und Bodens waren der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses beim Landkreis Havelland 2005, der die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Bauland, land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, Erholungsgrundstücke, Gartenland und Flächen für Windkraftanlagen zum 31. Dezember 2005 widerspiegelt, und die Bodenrichtwertkarte, Stichtag 1. Januar 2006.

Basis für die Bodenrichtwertkarte und den Grundstücksmarktbericht sowie der darin enthaltenen Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss bildet die Kaufpreissammlung. Aus ihr werden Umsatzzahlen und Preisindexreihen sowie weitere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet.

An den vorhandenen Bodenrichtwerten hat sich die Stadt Nauen grundsätzlich orientiert.  
**(Anlage 1).**

### **Sonderregelungen**

Für folgende Sonderfälle wurden abweichende Regelungen zu vorgenanntem Grundsatz getroffen:

- § Erbbaurechte
- § Grundstücke mit Wege- und Leitungsrechten (Grunddienstbarkeiten)
- § Deponien und sonstige altlastenbehaftete Flächen

Hier wurden gesonderte Bewertungen durchgeführt, Abschläge von den Bodenrichtwerten vorgenommen bzw. der Erinnerungswert von 1 € angesetzt.

### **Bewertung von Flächen bei Fehlen von Bodenrichtwerten**

Nicht alle im Stadtgebiet Nauen vorhandenen Flächenarten finden sich im Grundstücksmarktbericht wieder. So sind Wald-, Wasser- und Gemeinbedarfsflächen in dieser Dokumentation nicht enthalten.

Zur Bewertung der nicht ausgewiesenen Flächenarten wurde eine Abstimmung mit dem Gutachterausschuss und PwC vorgenommen. Die entsprechende Niederschrift zum Gespräch ist durch PwC gefertigt worden.

**(Anlage 2)**

### 3. Zuordnung der Nutzungsarten

Das Kataster- und Vermessungsamt Havelland unterscheidet bei der Nutzung des Grund und Bodens nach **288 Nutzungsarten. (Anlage 3)**

Diese Anzahl und die Tiefe der Gliederung erscheinen für Steuerungszwecke als unpraktikabel und unnötig.

Nachfolgende Tabelle enthält die Zusammenfassung der Nutzungsarten zu Nutzungsgruppen.

<b>Nutzungsarten des Kataster- und Vermessungsamtes</b>	<b>Zusammenfassung der Nutzungsarten (alphabetische Reihenfolge)</b>
310, 311	Abbauland
600 – 611 (610 und 611 teilweise)	Ackerland
940, 941	Friedhöfe
426, 630, 631; Einzelflächen aus 610	Gartenland
100, 110 – 119, 121 – 123, 130 – 134, 140, 141, 170, 171, 179, 210, 212 – 214, 219, 230, 231, 236, 239, 250, 252, 254, 270, 272, 273, 282, 286, 290 – 292, 299	Gebäude- und Freiflächen (Bauland)
080 – 083, 650, 822, 830, 850, 860, 861, 864, 880, 890, Einzelflächen aus 090	Gewässer/Gräben
620, 621	Grünland
420 – 422, 428, 429, 531	Öffentliches Grün
322, 333, 334, 344, 351	Sonderflächen (z.B. Halde, Schutt, Abbauland)
überwiegend 090, 540, 541, 913, 919, 920, 922, 923, 925, 939, 943, Einzelflächen aus 950	Sonstiges (z.B. Schutzflächen, historische Anlagen)
117, 281, 410, 411, 416, 510, 521, 620	Sportflächen
100, 236, 510 – 512, 514, 515, 520 – 524, 531, 534, 539, 541, 580, 591, Einzelflächen aus 610 und 611, 616, 710, 850	Straßen, Wege, Plätze
690, 693, überwiegend 950, 953	Unland (z.B. ehemalige Müllkippe, ehem. Bahnschienen)
070, 510, 520, 521, 700, 710, 720, 730, 731, 740	Wald

Die vorgenannten Nutzungsarten finden sich in der Anlagenbuchhaltung entsprechend wieder.

## 4. Bewertung von Flächen

### 4.1. Bauland

Bauland wurde entsprechend der Bodenrichtwerte aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses beim Landkreis Havelland für 2006 bewertet.

Nachfolgende Tabelle umfasst die Bodenrichtwerte für die einzelnen Ortsteile.

Stadt Nauen/ Ortsteile	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> 1.1.2006	Bemerkungen
Berge	12,00	Wohnbauflächen 500-1300 m <sup>2</sup> / darüber hinaus nach der jeweiligen Nutzungsart
Bergerdamm, Hertefeld, Hanffabrik und Lager	5,00	Wohnbauflächen 500-1300 m <sup>2</sup> / darüber hinaus nach der jeweiligen Nutzungsart
Börnicke	35,00	Wohnbauflächen 500-1300 m <sup>2</sup> / darüber hinaus nach der jeweiligen Nutzungsart
Börnicke, Wohnpark	50,00	Wohnbauflächen 500-1300 m <sup>2</sup> / darüber hinaus nach der jeweiligen Nutzungsart/ voll erschlossenes Gebiet
Börnicke/Ebereschenhof	5,00	Wohnbauflächen 500- 1300 m <sup>2</sup> / darüber hinaus nach der jeweiligen Nutzungsart
Groß Behnitz, Quermathen	8,00	Wohnbauflächen 500- 1300 m <sup>2</sup> / darüber hinaus nach der jeweiligen Nutzungsart
Kienberg	20,00	Wohnbauflächen 500- 1300 m <sup>2</sup> / darüber hinaus nach der jeweiligen Nutzungsart
Kienberg/Teufelshof	5,00	Wohnbauflächen 500- 1300 m <sup>2</sup> / darüber hinaus nach der jeweiligen Nutzungsart
Klein Behnitz	8,00	Wohnbauflächen 500- 1300 m <sup>2</sup> / darüber hinaus nach der jeweiligen Nutzungsart
Lietzow	12,00	Wohnbauflächen 500- 1300 m <sup>2</sup> / darüber hinaus nach der jeweiligen Nutzungsart
Markee	12,00	Wohnbauflächen 500- 1300 m <sup>2</sup> / darüber hinaus nach der jeweiligen Nutzungsart
Markee, am Gutspark	40,00	
Neugarten( Markee)	5,00	
Neukammer	8,00	Wohnbauflächen 500- 1300 m <sup>2</sup> / darüber hinaus nach der jeweiligen Nutzungsart
Ribbeck	12,00	Wohnbauflächen 500- 1300 m <sup>2</sup> / darüber hinaus nach der jeweiligen Nutzungsart
Schwanebeck	8,00	Wohnbauflächen 500- 1300 m <sup>2</sup> / darüber hinaus nach der jeweiligen Nutzungsart
Tietzow	15,00	Wohnbauflächen 500- 1300 m <sup>2</sup> / darüber hinaus nach der jeweiligen Nutzungsart
Wachow	12,00	Wohnbauflächen 500- 1300 m <sup>2</sup> / darüber hinaus nach der jeweiligen Nutzungsart
Wachow/Gohlitz	8,00	Wohnbauflächen 500- 1300 m <sup>2</sup> / darüber hinaus nach der jeweiligen Nutzungsart
Wachow/Niebede	5,00	Wohnbauflächen 500- 1300 m <sup>2</sup> / darüber hinaus nach der jeweiligen Nutzungsart
Weinberg- Waldsiedlung	25,00	Wohnbauflächen 500- 1300 m <sup>2</sup> / darüber hinaus nach der jeweiligen Nutzungsart

In der Kernstadt Nauen liegen je nach Lage der Grundstücke sehr unterschiedliche Bodenrichtwerte vor.

<b>Kernstadt Nauen</b>	<b>Bodenrichtwert €/m<sup>2</sup> 1.1.2006</b>	
Gemischte Bauflächen	55,00	Straßen sind teilweise als allg. Wohngebiet dargestellt. Hamburger Str., Berliner Str., Dammstraße 500-1000m <sup>2</sup>
Mahlbusen	65,00	reines Wohngebiet und allg. Wohngebiet, erschließungsbeitragsfrei
Wohnbauflächen	50,00	Nauen allgemein bei 500-1200 m <sup>2</sup>
Wohnbauflächen	30,00	Am Bahndamm und Taubenhorst
Wohnbauflächen	25,00	Bebauungsplan NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“
Wohnbauflächen	35,00	B- Plan „Stadtrandsiedlung“
Gewerbegebiet Ost	35,00	B-Plan „Industrie- und Gewerbegebiet Nauen Ost“
<b>Sanierungsgebiet (Anfangswerte):</b>		
Wohnbaufläche	45,00	Parkstr., Gartenstr., Zum Wasserturm, Scheunenweg, Poetensteig, Mauerstr., Goethestr, Lazarettstr., Neue Str., Wallstr., Kegelgasse tw., Kirchgasse, Jüdenstr., Bergstr., Holzmarktstr., Wallgasse, Lindenstr., Baderstr., Gebhard-Eckler-Str.,
Mischgebiet	60,00	nur Mittelstraße, Marktstraße, teilweise Kirchstraße

Die Abstimmung mit dem Gutachterausschuss erfolgte am 10. Februar 2006.

#### **4.2. Gemeinbedarfsflächen**

Die Bewertung des Grund und Bodens für die Eröffnungsbilanzierung orientiert sich grundsätzlich an der vorhandenen Nutzung und nach dem Bauplanungsrecht für das betreffende Grundstück. Gemeinbedarf ist in Form eines Abschlags angemessen zu berücksichtigen. Die Höhe des Abschlags vom Bodenrichtwert ist mit dem örtlichen Gutachterausschuss abzustimmen. Als Orientierungswert gibt die Bewertungsrichtlinie 20 – 40 % des Bodenrichtwerts vor.

Mit dem Gutachterausschuss wurden im Beisein der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC die Bodenrichtwerte für Gemeinbedarfsflächen besprochen. Eine Festlegung der Abschläge vom Bodenrichtwert erfolgte nicht; vielmehr wies der Gutachterausschuss auf den Ermessensspielraum der Stadt Nauen hin.

Das Gespräch ist Bestandteil der o.g. Niederschrift von PwC.



Mit dem Gutachterausschuss wurden ferner die Abschläge vom Bodenrichtwert für Gemeinbedarfsflächen abgestimmt. Gemeinbedarfsflächen sind Grundstücke, die durch dauerhafte Zweckbindung dem örtlichen Grundstücksmarkt entzogen sind. Es handelt sich hier insbesondere um baurechtliche Festsetzungen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke und um Anlagen für Verwaltungen und Verkehrsflächen. Der Wert von Gemeinbedarfsflächen, die zukünftig im Gemeingebrauch verbleiben, bemisst sich nach dem Entwicklungszustand, der sich bei ersatzlosem Wegfall der bisherigen öffentlichen Zweckbindung aufgrund der allgemeinen Situationsgebundenheit (Planungsrecht, Lage, Erschließungszustand etc.) für das Grundstück ergeben würde.

Gemeinbedarfsflächen	Ansatz BRW
Spielplätze, Sportflächen	20 % vom Bodenrichtwert
Öffentliche Grünflächen u.a.	20 % vom Bodenrichtwert
Parkanlagen	20 % vom Bodenrichtwert
Friedhof	40 % vom Bodenrichtwert
Kindertagesstätten, Schulen u.a.	40 % vom Bodenrichtwert
Erbbaurechte	4,0%-4,5% bei 700m <sup>2</sup> - 1100m <sup>2</sup> (s.S. 20 Grundstücksmarktbericht)
Bauerwartungsland	nach Planungsstufe FNP entsprechende %

Der höchste Abschlag wurde auf Spiel- und Sportplätzen, auf öffentliche Grünflächen sowie auf Parkanlagen vorgenommen.

Für Friedhöfe fällt der Abschlag auf Grund der Erwirtschaftung von Erträgen geringer aus.

Bei KITA's und Schulen wird in gleicher Höhe ein Abschlag vorgenommen, da sich diese im Innenbereich befinden. Eine Umwidmung solcher Flächen in z.B. Wohnbebauung ist einfacher als die Umwidmung von im Flächennutzungsplan ausgewiesener Grünflächen.

### 4.3. Sonstige Flächen

In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht und in Abstimmung mit dem Gutachterausschuss wurden folgende Wertansätze für sonstige Flächen festgesetzt:

Unbebaute Grundstücke	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> 1.1.2006	
Ackerland	0,28	siehe Seite 29 Grundstücksmarktbericht
Grünland	0,20	
Wald	0,10	Aufwuchs 0,20 € je qm
Gewässer/ Gräben/Seen	0,10	
Unland		1 € Erinnerungswert
Sonstiges		nach Nutzungsart und FNP

### Besonderheiten

#### Aufwuchs auf öffentlichen Grünflächen

Für öffentliche Grünflächen ist eine getrennte Bewertung von Grund und Boden und dem Aufwuchs vorgenommen worden. Der Boden wird mit 20% des Bodenrichtwertes der Umgebung bewertet.

Für gestaltete öffentliche Grünanlagen wurde durch in Auswertung tatsächlich angefallener Kosten ein Pauschalwert pro m<sup>2</sup> in Höhe von 7,90 € ermittelt.  
In Anlehnung an die Bewertungsrichtlinien des Landes Brandenburg wird 50% dieses Wertes als Festwert, d.h. 3,95 €/m<sup>2</sup> in die Bewertung übernommen. **(Anlage 4)**

Folgende öffentliche Plätze wurden auf Grund ihrer herausragenden Gestaltung von der Pauschalbewertung ausgenommen und gesondert bewertet:

- § Parkplatz am Scheunenweg
- § Sägewerksplatz
- § Bahnhofsvorplatz
- § Karl-Thon-Platz
- § Rathausplatz
- § Martin-Luther-Platz
- § Wallanlage
- § Lindenplatz

Für Spiel- und Bolzplätze wurde zur Ermittlung der Kosten auf die Einbeziehung von befestigten Flächen und Einfassungen verzichtet, da dies nicht den ortstypischen Verhältnissen entspricht. Für Spiel- und Bolzplätze wurde dementsprechend ein Pauschalwert pro m<sup>2</sup> in Höhe von 4,34 € ermittelt. Zum Ansatz in der Bewertung kommen wiederum 50%, dies entspricht 2,17 €/qm. **(Anlage 4)**

### Kleingärten, Gartenlandgrundstücke

Die Werte für das Gartenland wurden aus dem Grundstücksmarktbericht in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes für benachbartes Bauland ermittelt.

Danach ergeben sich folgende Wertansätze:

Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	Gartenland in €/m <sup>2</sup>
5 – 25	2,00
30 – 45	4,00
50 – 65	7,00

Die Werte in den Ortsteilen liegen i.d.R. zwischen 2,00 € und 4,00 € je m<sup>2</sup>, in der Kernstadt bis 7,00 € je m<sup>2</sup>.

Ein Aufschlag für Aufwuchs wurde nicht vorgenommen.

### Straßenland

<p>Einheitliche Anwendung im Innen- und Außenbereich</p>	<p><u>Ursprüngliche Abstimmung mit PwC und dem Gutachterausschuss</u> Mischpreis: 10% vom Bodenrichtwert und Ackerpreis 0,28 € bezogen auf den Anteil der bebauten Flächen, die im Eigentum der Stadt stehen</p> <p><u>Entscheidung</u> 10 % vom Bodenrichtwert, mindestens 1 €/qm</p> <p>s. Dokumentation zur Erfassung und Bewertung von Straßen, Wegen und Plätzen</p>
--	---

## 5. Bewertung von Erbbaurechten

Bei der Bewertung von grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist zu unterscheiden, ob die Bewertung des Erbbaurechtes für den Erbbaurechtsnehmer oder die Bewertung des Erbbaugrundstücks für den Erbbaurechtsgeber erfolgt.

Die Stadt Nauen verfügt über 14 Erbpachtverträge als Erbbaurechtsgeber und 1 Vertrag als Erbbaurechtsnehmer. **(Anlage 5)**

Für die Verträge als Erbbaurechtsgeber ist jeweils das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück für die Eröffnungsbilanz zu bewerten.

Der Wert des Erbbaugrundstücks ist entsprechend der WertR 2006 unter besonderer Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen, insbesondere

- § der Höhe des erzielbaren Erbbauzins
- § seiner Anpassungsmöglichkeiten
- § der Restlaufzeit des Erbbaurechts
- § einer bei Zeitablauf zu zahlenden Entschädigung

sowie sonstiger den Wert beeinflussender Umstände zu ermitteln.

Die Bewertung des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks erfolgt in Anlehnung an die finanzmathematischen Methode der WertR2006 nach folgendem Schema:

- **Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes** (d.h. grundsätzlich AK/HK, falls diese nicht bekannt sind: auf der Grundlage der umliegenden Bodenrichtwerte, evtl. vorhandener Gemeinbedarfs ist zu berücksichtigen)
- **Ermittlung des** über die Restlaufzeit des Erbbaurechts mittels ortsüblichen Liegenschaftszinssatzes **abgezinsten Bodenwertes** des unbelasteten Grundstücks (der ortsübliche Liegenschaftszinssatz für Nauen beträgt entspricht lt. Grundstücksmarktbericht 4,0%-4,5% bei 700m<sup>2</sup>- 1100m<sup>2</sup> Grundstücksfläche)
- **Ermittlung des Barwertes** des ebenfalls über diesen Zeitraum kapitalisierten vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinsen (Verwendung des o.g. ortsüblichen Liegenschaftszinssatz)

Der Wert der Grundstücke, für die die Stadt Nauen ein Erbbaurecht vergeben hat, wird im Rahmen der Bewertung für die Eröffnungsbilanz unter Berücksichtigung der Hinweise im Bewertungsleitfaden des Landes Brandenburg wie folgt ermittelt:

	unbelasteter Bodenwert (= oberste Wertgrenze für Erbbaugrundstück)
+	Barwert des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins
=	Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks
+/-	Zu-/Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen
=	Wert des Erbbaugrundstücks

## 6. Bewertung von Grund und Boden mit Grunddienstbarkeiten

Die Bewertungsrichtlinie des Landes Brandenburg gibt vor, dass generell bei der Bewertung von Grund und Boden ggf. vorhandene Rechte und Lasten (z.B. Geh-, Leitungs-, Wegerechte u.ä.m.) nur dann zu beachten sind, wenn sie erhebliche Wertminderungen bewirken, die neben den Abschlägen für Gemeinbedarf zusätzlich berücksichtigt werden müssen.

Dienstbarkeiten, die Ackerland, Wald, Grünland und Unland betreffen, wurden zwar erfasst, aber auf Grund der Geringfügigkeit des Ausgangswertes für diese Flächen nicht wertmindernd berücksichtigt. **(Anlage 6)**

Dienstbarkeiten, die Bauland oder bebaute Grundstücke betreffen, wurden mit einem Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von 5 bis 90 % bedacht.

Der Abschlag orientiert sich am Ausmaß von Nutzungseinschränkungen und Immissionsbelastungen. In der einschlägigen Literatur (Ralf Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken 2004; Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken 2002) sind die entsprechenden Erfahrungswerte (Wertminderungen) aufgeführt.

Im Gegenzug ist zu berücksichtigen, welcher (finanzielle) Ausgleich für die Belastung erfolgte.

Daraus ableitend wurden vereinfacht folgende Gruppen und Abschläge für die Stadt Nauen festgelegt:

Gruppe	Ausmaß der Nutzungseinschränkung	Abschlag In %
1	unterirdische Leitungen Wegerecht am Rande des Grundstücks, nimmt unter 15 % des Grundstücks ein Keine Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit Keine wesentliche Immission (Lärm, Abgase, Staub u.a.)	5
2	Wegerecht am Rande des Grundstücks, nimmt mehr als 15 % des Grundstücks ein teilweise Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit keine wesentliche Immission	15
3	Wegerecht im zentralen Bereich des Grundstücks starke Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit störende Immissionen	30
4	Wegerecht im zentralen Bereich des Grundstücks kaum bauliche Nutzbarkeit erhebliche störende Immissionen	90

## **7. Bewertung von altlastenbehafteten Grund und Boden**

### **Deponien**

Bezüglich der Deponien orientiert sich die Stadt Nauen an den Regelungen in der Bewertungsrichtlinie des Landes Brandenburg für Konversionsflächen. Danach können diese bewertungsvereinfachend mit einem Erinnerungswert von 1 € (insgesamt, nicht pro qm) angesetzt werden, sofern nicht Gutachten hinsichtlich der Kontaminationsfreiheit vorliegen. In diesem Fall sind sie mit dem Bodenrichtwert zu bewerten.

Gutachten liegen bei der Stadt Nauen nicht vor. Es wird daher für vorhandene Deponien ein Erinnerungswert von je 1 € angesetzt.

Rückstellungen wurden in Höhe des geschätzten Sanierungsaufwandes gebildet.

### **Anlage 7**

### **Verdachtsflächen**

Beim Landkreis Havelland, Umweltamt, liegt eine Übersicht über im Landkreis vorhandene Verdachtsflächen vor. Diese Liste wurde für die Stadt Nauen und ihre Ortsteile aufgearbeitet. Verdachtsflächen wurden ortsteilweise zusammengefasst und jeweils mit 1 € bilanziert. Diese Bewertung wurde mit PwC abgestimmt.

Die Einzelaufstellung der betroffenen Flurstücke enthält **Anlage 8**.

Rückstellungen wurden in Höhe des geschätzten Sanierungsaufwandes gebildet.

## **8. Dokumentation**

### **8.1. Anlagenbuchhaltung**

Die Übernahme der Daten in die Anlagebuchhaltung erfolgt getrennt nach Ortsteilen und Stadtgebiet. Hierbei werden die im Punkt 3 - Zuordnung der Nutzungsarten - genannten Nutzungsarten als Ingesamtpositionen in alphabetischer Reihenfolge dargestellt. Die Einzelaufstellung der jeweils zugeordneten Flächen wird im Erfassungs- und Bewertungsprogramm nachgewiesen, ebenfalls die künftige Einzelpflege.

### **8.2. Bewertungsakte**

Die Dokumentation erfolgt nach Ortsteilen.

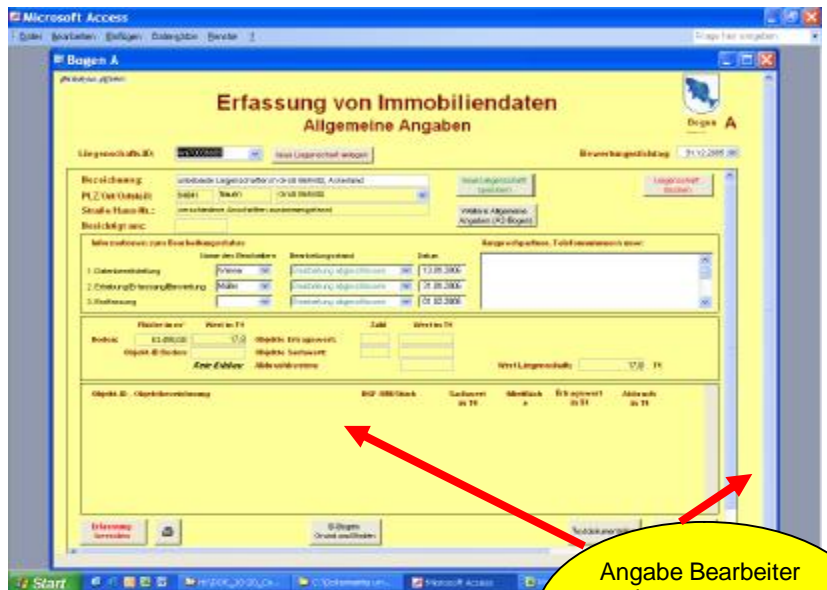
Innerhalb der Ortsteile sind die Flurstücke nach Fluren gegliedert.

Eine Flur-Akte enthält folgende Unterlagen:

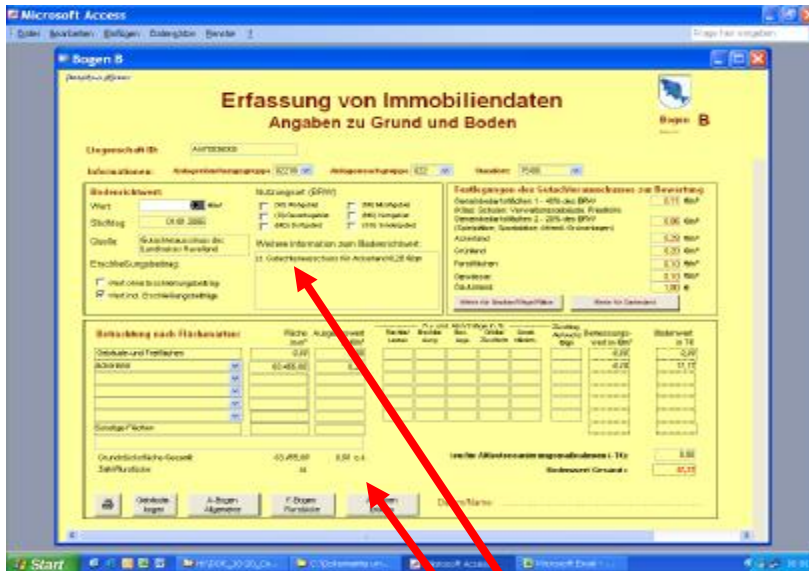
- § eine oder mehrere Übersichtskarten zum jeweiligen Ortsteil
- § eine tabellarische Übersicht mit Angaben zu
  - § Ort, Ortsteil, Straße
  - § Flur, Flurstück
  - § Größe des Grundstücks in qm
  - § Nutzungsart im amtlichen Kataster
  - § tatsächliche Nutzung
  - § Bemerkungen
- § Flurkarten
- § Bewertungsblatt
- § Auszug aus dem EDV-Programm BeSys



Beispiel –  
Ackerland im OT  
Groß Behnitz



Angabe Bearbeiter  
und  
Bewertungs-  
ergebnis



Bodenrichtwert  
Größe  
Bewertung



Microsoft Access

Bogen f

### Erfassung von Immobiliendaten Angaben zum Grundbuch / Flurstücken

Umgangszeit: 01.01.2005

Grundbuch: 123456789

Flurstück	Flurstückgröße	Flur	Flurstückgröße	Flur	Flurstückgröße	Flur	Flurstückgröße	Flur	Flurstückgröße
1	1.710,00	1	1.710,00	1	1.710,00	1	1.710,00	1	1.710,00
2	2.240,00	2	2.240,00	2	2.240,00	2	2.240,00	2	2.240,00
3	5.570,00	3	5.570,00	3	5.570,00	3	5.570,00	3	5.570,00
4	1.300,00	4	1.300,00	4	1.300,00	4	1.300,00	4	1.300,00
5	1.300,00	5	1.300,00	5	1.300,00	5	1.300,00	5	1.300,00
6	1.300,00	6	1.300,00	6	1.300,00	6	1.300,00	6	1.300,00
7	1.300,00	7	1.300,00	7	1.300,00	7	1.300,00	7	1.300,00
8	1.300,00	8	1.300,00	8	1.300,00	8	1.300,00	8	1.300,00

Erstellung beenden

Lage  
Flur u. Flurstück  
Flurstückgröße

Microsoft Access

Bogen E

### Erfassung von Immobiliendaten Angaben zu Erbbaurechten

Umgangszeit: 01.01.2005

Grundbuch: 123456789

Berechnung nach Flächenrechten:

Art	Fläche in qm	Anteil in %	Grundwert	Grundwert in %
Baufläche und Teilflächen	10.000,00	5,00	10,00	0,10
Sonstige Flächen	19.000,00	4,00	19,00	0,19
<b>Grundbuchliche Gesamtfläche</b>	<b>29.000,00</b>	<b>4,00</b>	<b>29,00</b>	<b>0,29</b>

Berechnung von Erbbaurechten:

Ergebnis der Grundbuchliche Berechnung ergibt für:  Kaufvertrag  Bogen der Erbbaurechte  Ende der Erbbaurechte

Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis
Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis

Sonstige Zu- und Abschläge in:

Erstellung beenden

Zusätzliche  
Angaben  
(Erbbaurecht)



Baurecht  
Kontamination