

Eröffnungsbilanz, Teil III./1, Bilanzposition 1.2.2.

Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

Inhaltsverzeichnis

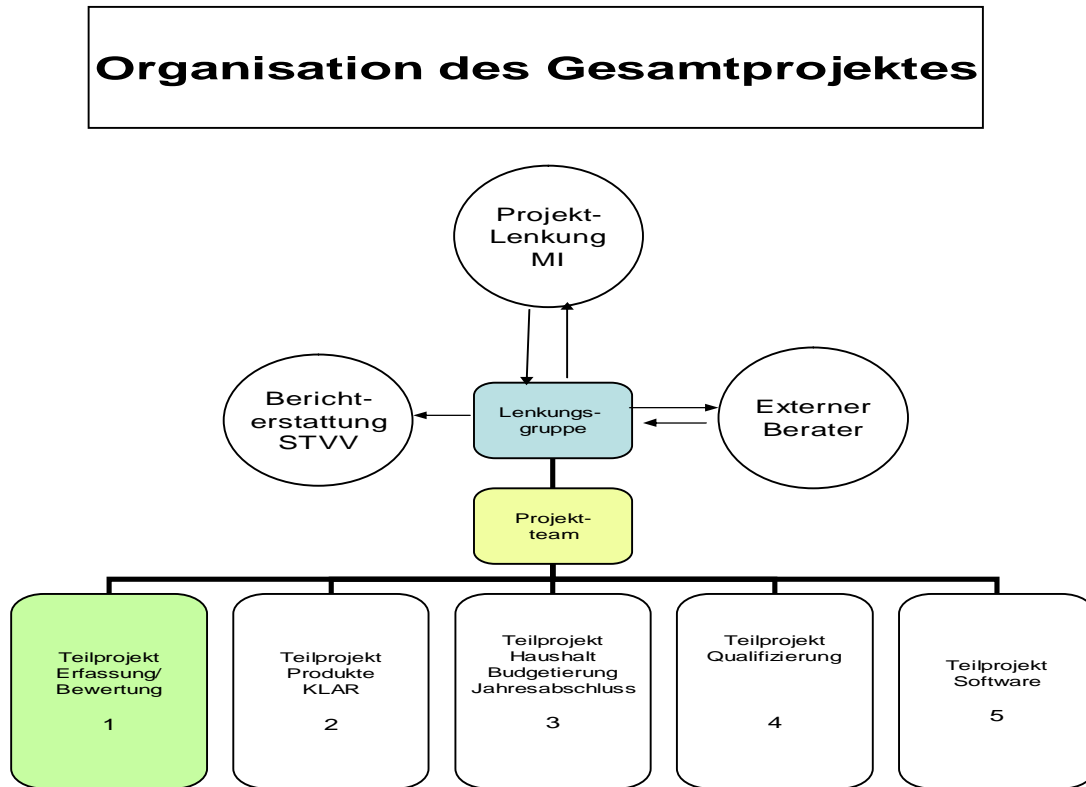
1. Organisation des Teilprojektes
2. Grundsätze bei der Bewertung der bebauten Grundstücke und der grundstücksgleichen Rechte
3. Wertermittlung
 - 3.1. Ertragswertverfahren
 - 3.2. Sachwertverfahren
4. Dokumentation
5. Beispiele
 - 5.1. Haus der Begegnung Nauen (Anschaffungs-/Herstellungskosten)
 - 5.2. KITA Kienberg (NHK 2000)
 - 5.3. Ärztehaus Wachow (Ertragswertverfahren)

- Anlage 1 Gesamtübersicht der bebauten Grundstücke
Anlage 2 Beispiel Ertragswertverfahren

1. Organisation des Teilprojektes

Die Erfassung und Bewertung der bebauten Grundstücke 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	Service/Dienstleistung	Anlagenbuchhaltung/
Frau Beyer	Fachbereich Bau	Gebäudemanagement/Liegenschaften Liegenschaften
Frau Marquardt Herr Heinrich	Geringfügig Beschäftigte	15.08.2005 bis 31.12.2005 15.11.2005 bis 31.03.2006

Zeitplanung

In folgenden Schritten erfolgte die Umsetzung dieser Aufgabe im Teilprojekt:

ab Februar 2005	Arbeitsplanung, Festsetzung der Prioritätenfolge, Erarbeitung von Grundsätzen der Erfassung und Bewertung
März 2005 bis April 2006	Gebäudeakten, Objektbegehungen, Erstellung von Aufmaßen, Plänen u.a., Bewertung der einzelnen Objekte, Eingabe Datenbank
November 2005 bis März 2006	Fortschreibungen, Datenkontrolle, datenmäßige Abstimmungen zwischen PwC und Stadt
ab April 2006	Einarbeitung Erbbaurechtsverträge, Grunddienstbarkeiten, Dokumentation

2. Grundsätze bei der Bewertung der bebauten Grundstücke und der grundstücksgleichen Rechte

Bewertungsverfahren

Lagen aktuelle Anschaffungs- und Herstellungskosten vor und konnten diese mit vertretbarem Aufwand ermittelt werden, wurden diese dem Wert der bebauten Grundstücke zu Grunde gelegt.

Sofern keine Anschaffungs- und Herstellungskosten ermittelt werden konnten, wurden für die Wertermittlung die Wertermittlungsverfahren des öffentlichen Baurechts unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Bewertungsleitfadens des Landes Brandenburg angewendet.

Gutachten von externen Sachverständigen lagen für drei bebaute Grundstücke vor. Die Werte wurden für zwei Grundstücke direkt übernommen. Für ein Grundstück wurde der Bodenwert anhand des aktuellen Bodenrichtwertes angepasst.

Alle anderen Grundstücke wurden einer verwaltungsinternen Wertermittlung unterzogen. Dabei wurden alle Wohngebäude sowie das Ärztehaus nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Alle anderen bebauten Liegenschaften sind nach dem Sachwertverfahren auf Basis der NHK 2000 bewertet worden. Die Erfassung und Bewertung erfolgte dabei in einer Datenbank auf Access-Basis.

Bewertungseinheiten

Für die Gebäude sind z.T. selbständig zu bewertende Einheiten gebildet worden, wenn durch eine sinnvolle Trennung von Gebäuden eigenständige Liegenschaftsobjekte erzeugt werden konnten und die unterschiedliche Nutzung eine Trennung notwendig machte.

War bei verschiedenen Nutzungen dennoch eine Trennung des Gebäudes in selbständig zu bewertende Einheiten aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht möglich, wurde die Hauptnutzung als bestimmend für das gesamte Gebäude angesehen. Unterschiedliche Ausstattungsstandards einzelner Teilflächen wurden dabei ggf. durch eine Mischkalkulation bei der Ermittlung der NHK berücksichtigt.

Zuordnung von Flurstücken

Jedem Gebäude bzw. jedem Gebäudekomplex ist eine Grundstücksfläche zugeordnet worden. Die Zuordnung wurde entsprechend der im Liegenschaftskataster bzw. im Grundbuch geführten Nutzungsartenflächen oder durch pauschale Aufteilung des Grundstücks vorgenommen.

Erbaurechtsverträge und Dienstbarkeiten

Erbaurechtsverträge und Dienstbarkeiten wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Näheres ist in den Grundsätzen zur Erfassung und Bewertung unbebauter Grundstücke und grundstücksgleicher Rechte geregelt.

Nutzungsdauer

Die Festlegung der Nutzungsdauer erfolgte grundsätzlich anhand der Abschreibungstabelle des Landes Brandenburg bzw. den Empfehlungen der NHK 2000. In einzelnen Fällen wurde trotz Bewertung des bebauten Grundstückes nach der NHK 2000 die Nutzungsdauer aus der Abschreibungstabelle des Landes Brandenburg zugrunde gelegt. Dies erfolgte dann, wenn die Abschreibungstabelle des Landes Brandenburg eine klarere Objektbeschreibung als die Abschreibungstabelle der NHK 2000 enthielt.
(Beispiel: Feuerwehrgerätehäuser)

Denkmalschutz

Die denkmalgeschützten Gebäude der Stadt Nauen wurden unter Berücksichtigung der jeweiligen baulichen Besonderheiten einer Sachwertermittlung unterzogen.

Für Baudenkmäler, die keine Gebäude sind, wurde entsprechend der Empfehlung des Bewertungsleitfadens des Landes Brandenburg ein Erinnerungswert von 1,00 € zum Ansatz gebracht.

Unterlassene Instandhaltung

Wurden die im Einzelfall vorliegenden Baumängel und Bauschäden nicht bereits bei der Wahl der anzusetzenden durchschnittlichen Herstellungskosten des Gebäudes berücksichtigt, so sind entsprechende Wertminderungen durch eine verminderte Restnutzungsdauer (rechnerische Alterung des Gebäudes) zum Ausdruck gebracht worden.

Auf Grund des hohen Aufwandes zur Kalkulation der unterlassenen Instandhaltung (Reparaturstau) bei betroffenen Bauteilen bzw. Gewerken sowie deren Schädigungsgrad konnte nur eine grobe Schätzung durch die verantwortlichen Bewerter/Bauingenieure der Stadt Nauen vorgenommen werden, die sich beim Abschlag der Restnutzungsdauer widerspiegelt.

Schadstoffe in Gebäuden

Sonstige Wert beeinflussende Umstände konnten bei der Wertermittlung der baulichen Anlagen nicht gesondert berücksichtigt werden.
Schadstoffe in Gebäuden (Asbest, PCB etc.), die aufgrund gesetzlicher Bestimmungen unmittelbar beseitigt werden müssten, waren nicht bekannt.

Brandschutz

Soweit notwendige Maßnahmen im Bereich Brandschutz bekannt sind, waren diese bei der Bewertung zu berücksichtigen. Dies gilt jedoch nur für solche Maßnahmen, die aus Sicht des Brandschutzes für die Erhaltung der kommunalen Nutzungsfähigkeit des Gebäudes als erforderlich angesehen werden und von den zuständigen Aufsichtsbehörden angeordnet worden sind.

Für zu erfüllende Auflagen aus Brandschauen wurden Rückstellungen gebildet.

Abbruchkosten

Abbruchkosten mussten nicht berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wurde entsprechend der beim Sachwertverfahren üblichen Vorgehensweise je nach Ausprägung der Außenanlage pauschal als v.H.-Wert des Gebäudewertes ermittelt.

3. Wertermittlung

3.1. Ertragswertverfahren

In den letzten Jahren wird vor allem bei der Wertermittlung öffentlich genutzter Verwaltungs- und Lagergebäude in zunehmendem Maße auch auf das Ertragswertverfahren zurückgegriffen.

Da es i.d.R. jedoch keinen Markt für derartige, nicht auf Ertragserzielung ausgerichtete Immobilien gibt, führt die Ertragsbewertung oft nicht zu sinnvollen Ergebnissen.

Aus Sicht der Stadt Nauen sprechen gegen die generelle Verwendung des Ertragswertverfahrens folgende Argumente:

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

Lediglich für **Mietwohngrundstücke** und das Ärztehaus erfolgte die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren.

Hierbei wurde entsprechend der Angaben des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses des Landkreises Oberhavel für Wohngebäude ein Liegenschaftszinssatz von 4,5%, für das Ärztehaus von 5,5% zum Ansatz gebracht. Die erforderlichen Angaben zu Mieten und zur Höhe der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten wurden von den Verwaltungsgesellschaften GEWOGENA bzw. Ketziner Wohnungsgesellschaft zugearbeitet. Eine beispielhafte Berechnung enthält **Anlage 2**.

3.2. Sachwertverfahren

Kommunalnutzungsorientiert errichtete Gebäude (z.B. Schulen, Kindergärten, Verwaltungsgebäude, Feuerwehrgerätehäuser, Freibad, etc.) wurden in Anlehnung an das Sachwertverfahren bewertet.

Das deutsche Sachwertverfahren ist durch die WertV in Verbindung mit der WertR und dem Baugesetzbuch stark normiert.

Entsprechend der Empfehlungen des Bewertungsleitfadens des Landes Brandenburg erfolgte die Bewertung vereinfacht in folgenden Schritten:

- § Feststellung des Typus der zu bewertenden baulichen Anlagen (Nutzung, Bauweise, Geschossigkeit, Unterkellerung, Dachform, Ausstattung, Unterhaltungszustand, etc.)
- § Ermittlung der Nutz- und Bruttogeschossfläche
- § Schätzung/Feststellung des Baujahres und Bestimmung der Baujahresgruppe
- § Ermittlung der NHK 2000
- § Ermittlung der Baunebenkosten in % des Ansatzes der NHK 2000
- § Anwendung der Korrekturfaktoren für Bundesland und Ortsgröße =0,95 (Regionalfaktor Brandenburg) und 0,90 (Regionalfaktor Nauen, Ortsgröße bis 50.000 EW)
- § Indexierung zur Berücksichtigung der Veränderung der Baukosten bis zum Bewertungsstichtag (war auf Grund der geringen Änderung der Baupreise nicht erforderlich)
- § Festlegung der Gesamtnutzungsdauer
- § Ermittlung der Restnutzungsdauer
- § Ermittlung des Restzeitwertes

4. Dokumentation

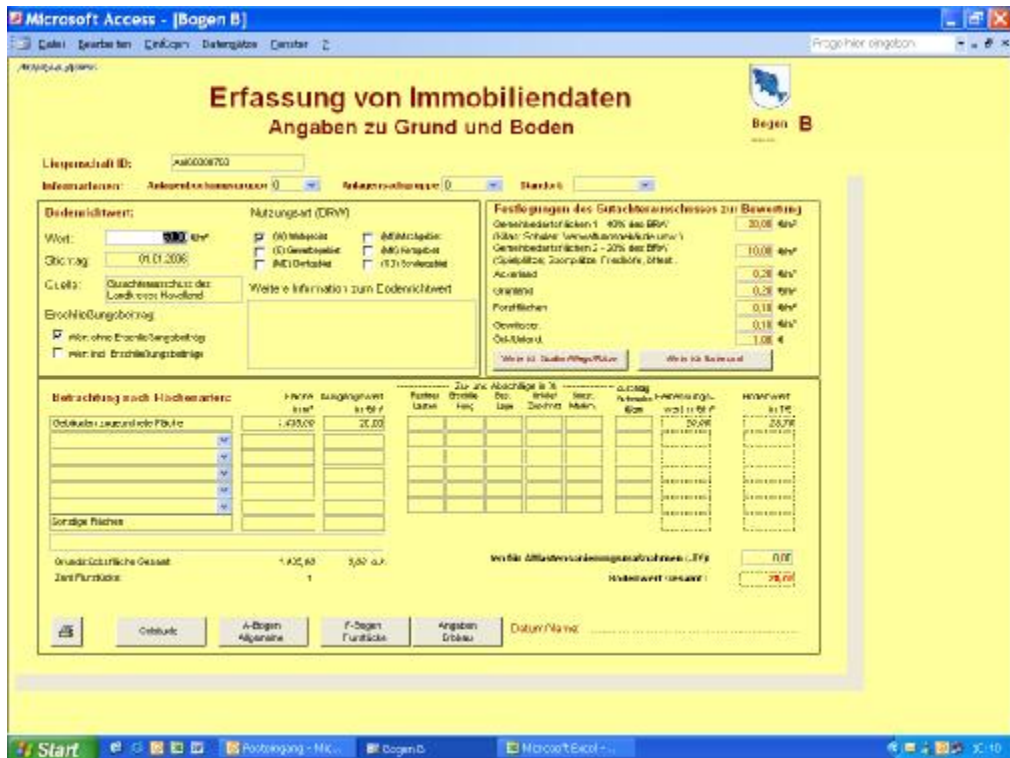
Zur Dokumentation der Bewertung wurden Gebäudeakten mit folgendem Inhalt angelegt:

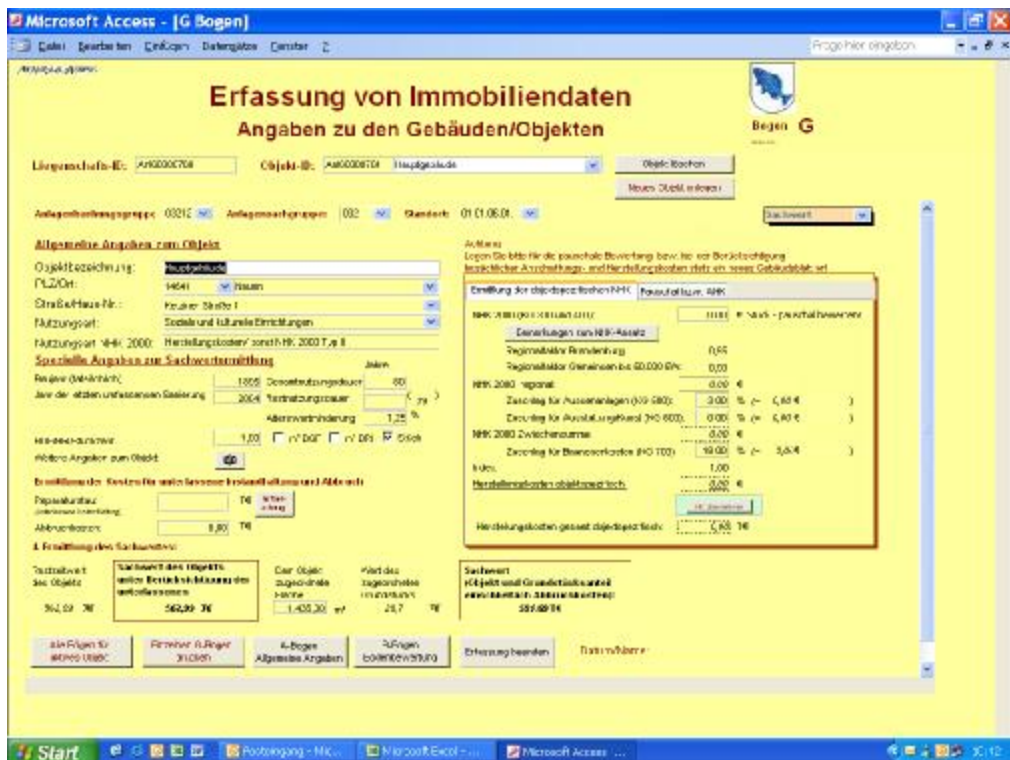
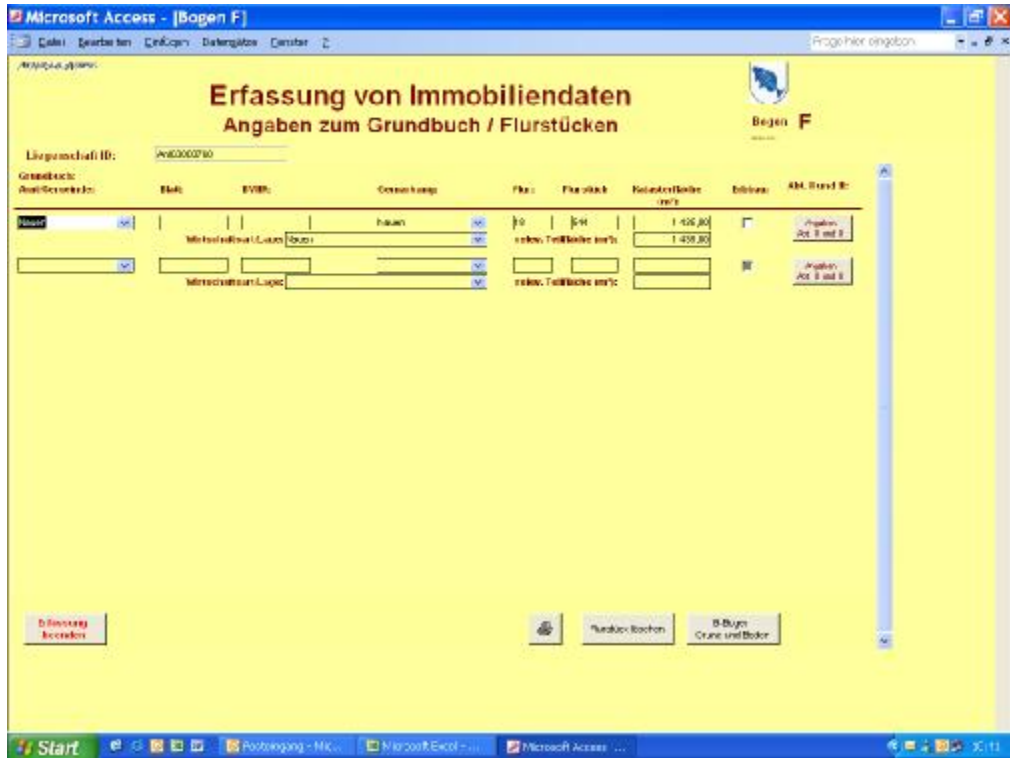
- § Eigentumsnachweis und Flurkarten (Archikart)
- § Lagepläne und Grundrisse
- § Fotos
- § Dokumentation des Ausstattungsstandards
- § Besonderheiten
 - Erbbaurechtsverträge
 - Dienstbarkeiten
 - Schadstoffe
- § Auszüge aus dem Erfassungsprogramm mit Kostenermittlung

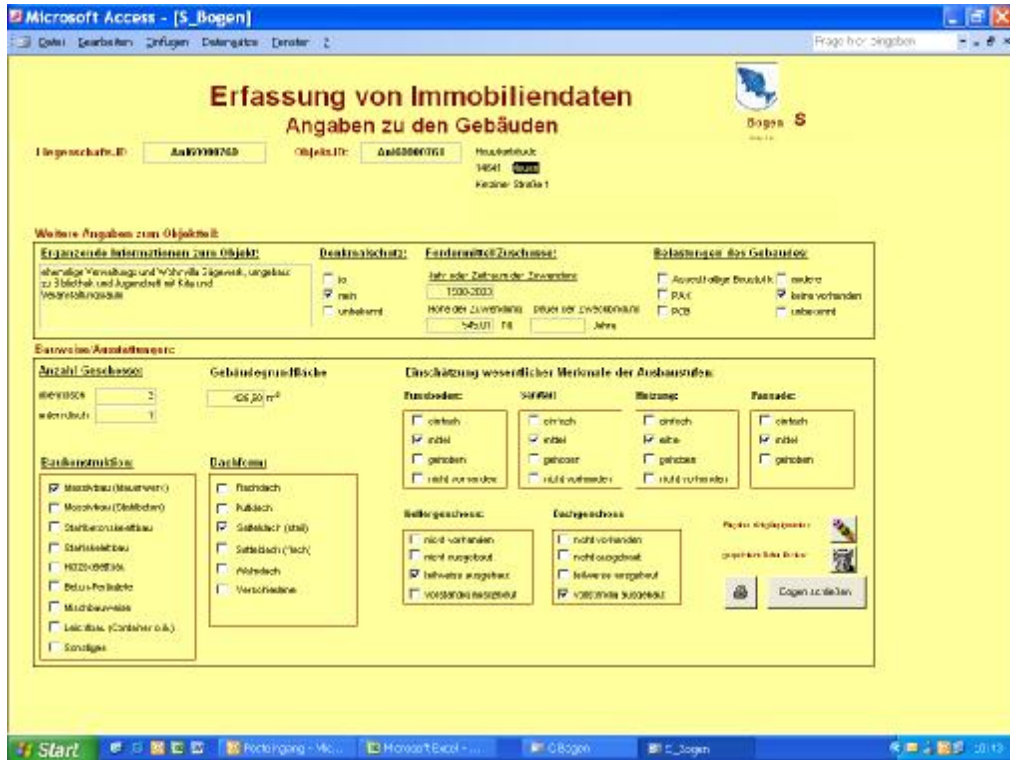
5. Beispiele

5.1. Haus der Begegnung Nauen (Anschaffungs-/Herstellungskosten)









5.2. KITA Kienberg (NHK 2000)



Microsoft Access - [Bogen A]

Erfassung von Immobiliendaten
Allgemeine Angaben

Liegenschaft ID: Bewertungszeitpunkt:

Bezeichnung:

PLZ/Ort/Bezirk:

Strasse/Haus-Nr.:

Besteht aus:

Informationen zum Bestandszustand

	Form des Sonderrechts	Bestandsgesamt	Color
1. Darlehensbindung	<input type="text" value="Bogen"/>	<input type="text" value="Anzahlung abgeschlossen"/>	<input type="text" value="10.01.2004"/>
2. Erwerb/Erhebung/Bewertung	<input type="text" value="Bogen"/>	<input type="text" value="Anzahlung abgeschlossen"/>	<input type="text" value="30.01.2004"/>
3. Eintragung	<input type="text" value="Bogen"/>	<input type="text" value="Anzahlung abgeschlossen"/>	<input type="text" value="01.01.2004"/>

Aspektgruppen: Teilbereichsbezeichnung

Objekt-ID - Objektbezeichnung	EGP - EGP-Stufe	Schwermet in T4	Wertbuch in T4	Fläche in T4	Abbruch in T4
A0000001 - Hauptgebäude	982.30 m²/EGP	34.0	0.00	0.0	0.0
A0000002 - Nebengebäude	474.30 m²/EGP	1.5	0.00	0.0	0.0
A0000003 - Garage	21.30 m²/EGP	1.7	0.00	0.0	0.0

Microsoft Access - [Bogen A2]

Erfassung von Immobiliendaten
Angaben zu Grund und Boden

Liegenschaft ID:

Eigenart: ja nein

Gemeindefort kein Wohnortort

ohne Zirkulationsgeber ohne (Brauch)entnahme

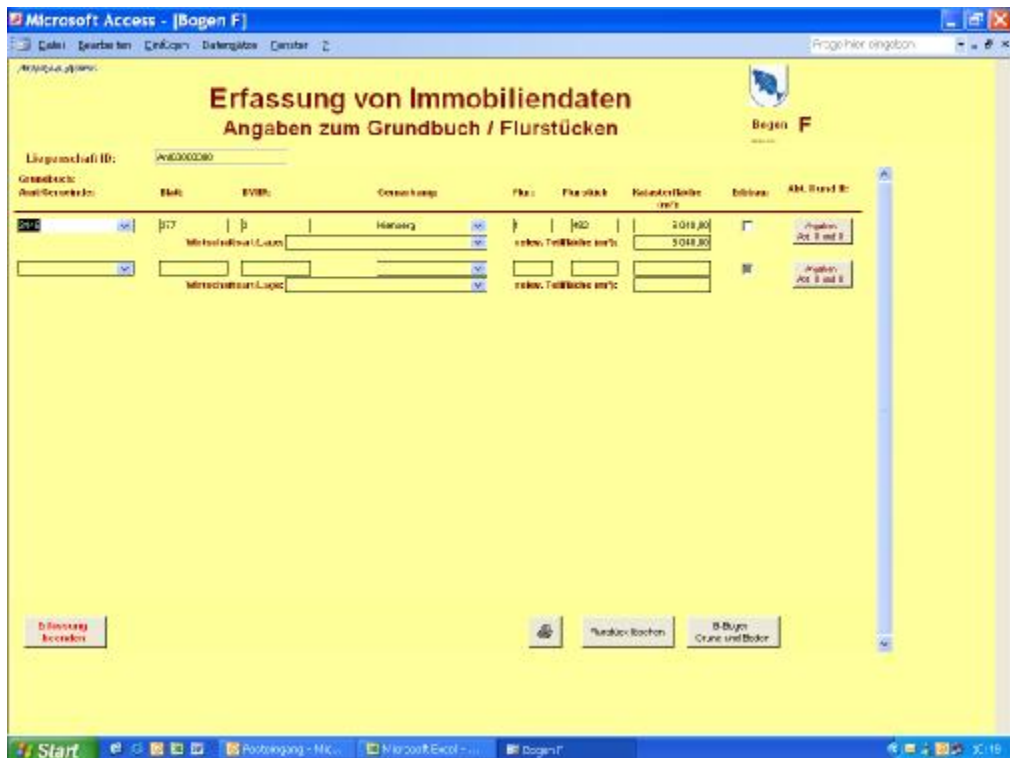
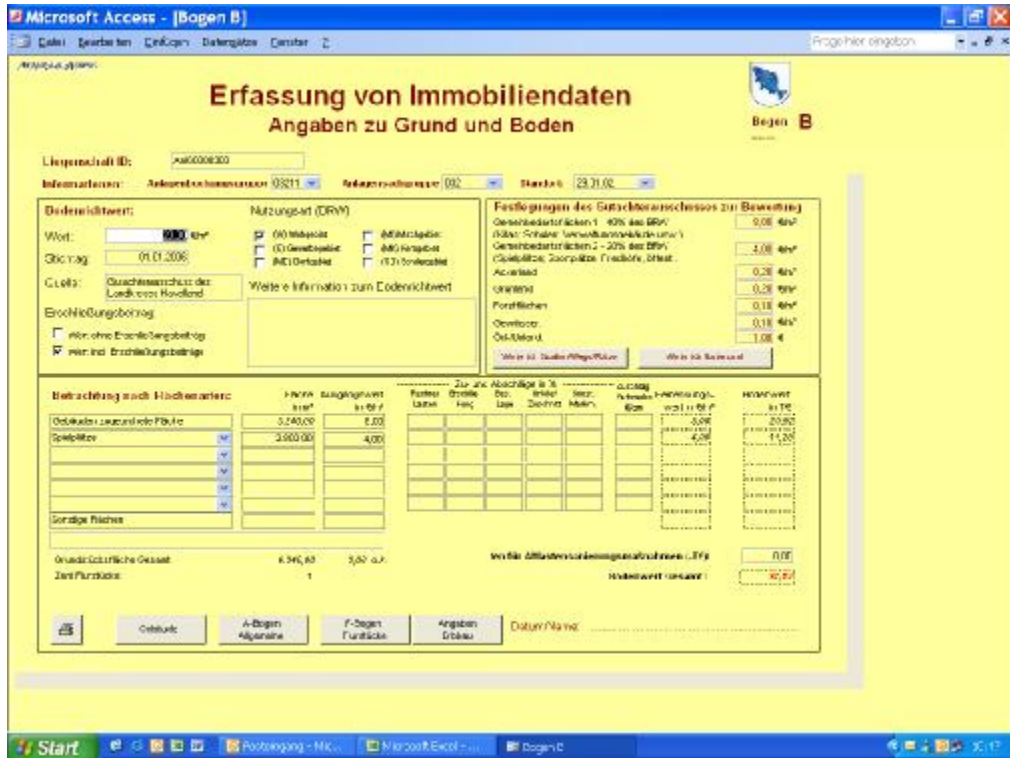
Bestandskriterien: nicht vorhanden möglich (Vordaten fehlen) vorhanden (Daten sind verfügbar) unbekannt

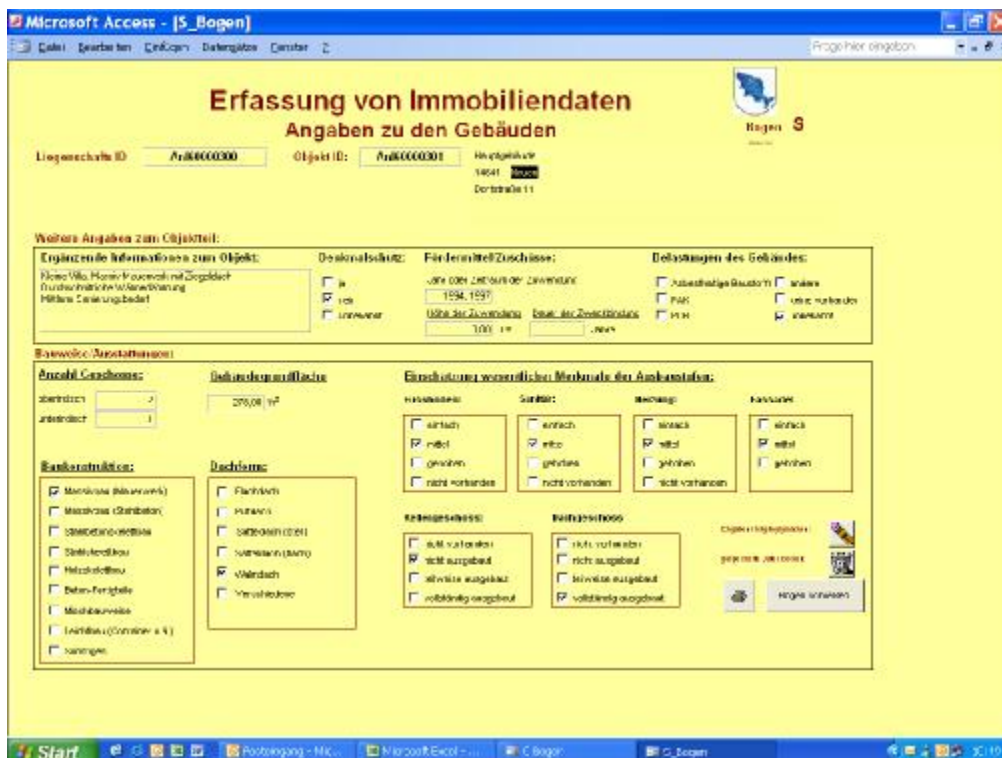
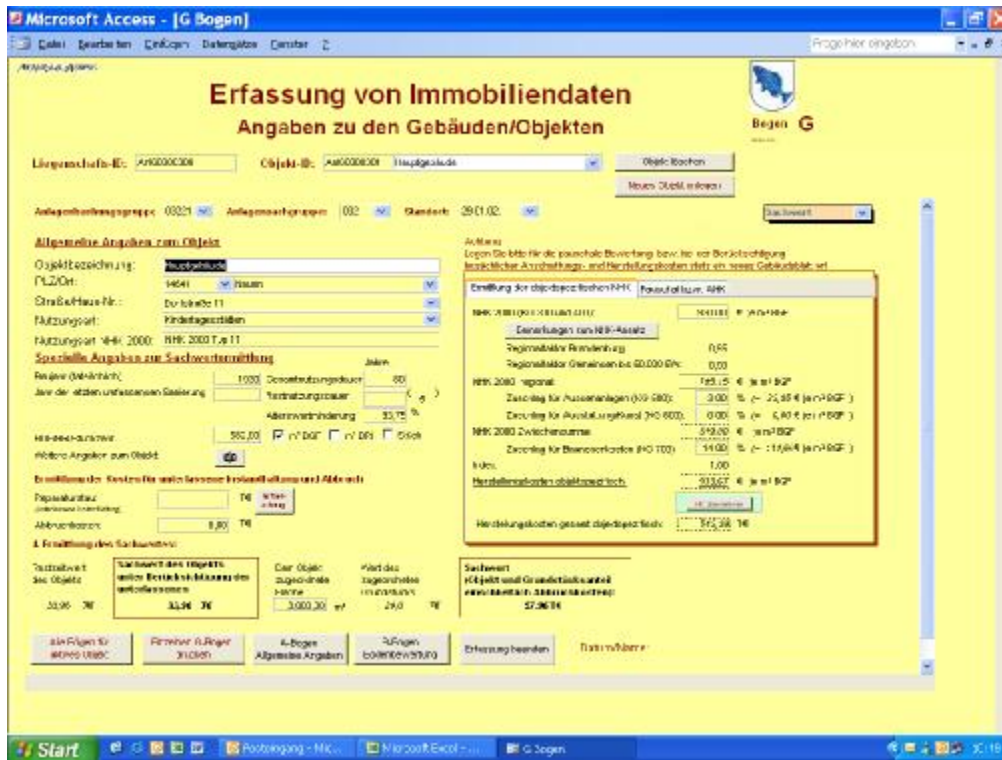
Beherrungsart: bebaut unbebaut

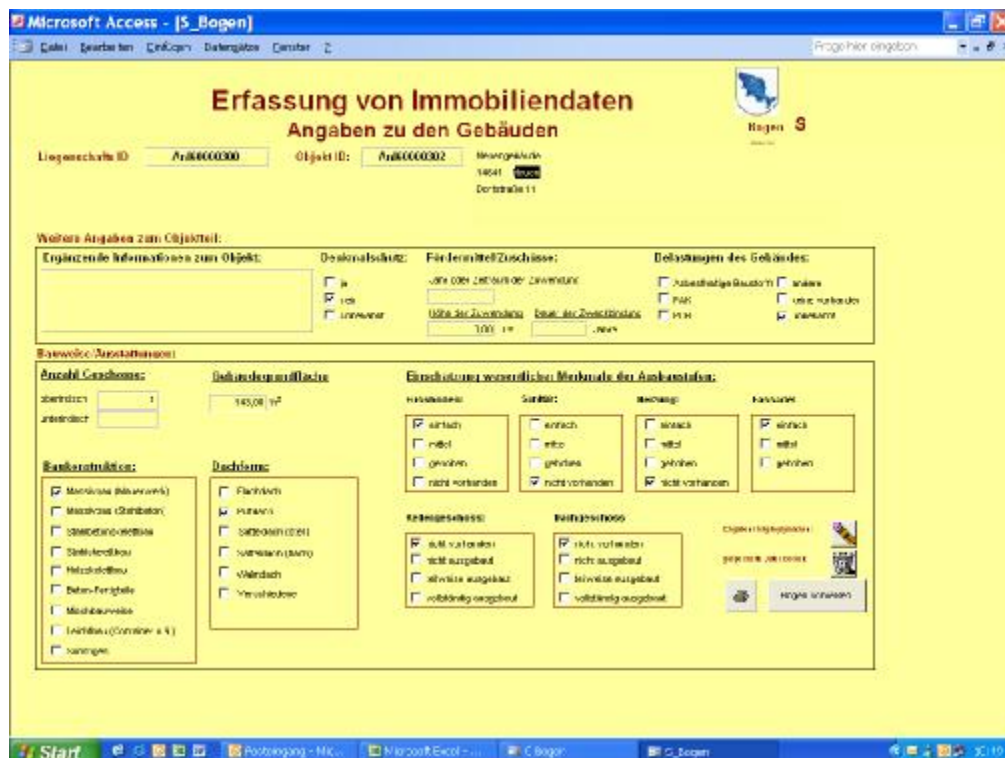
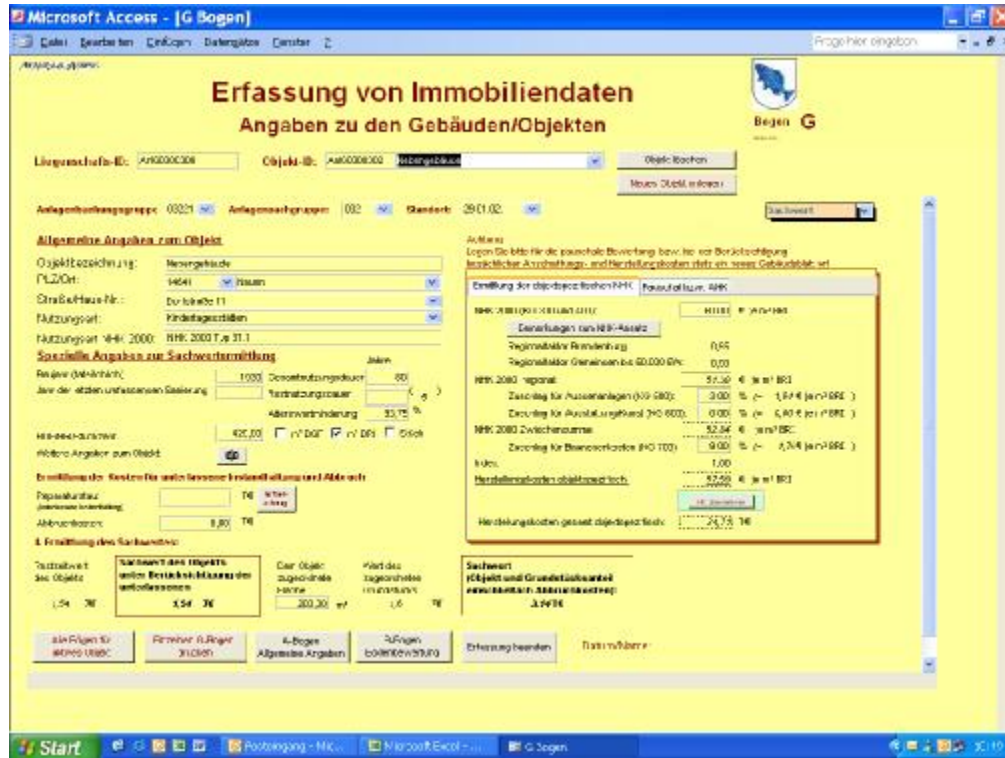
Grundstückfläche vermessung: ja nein

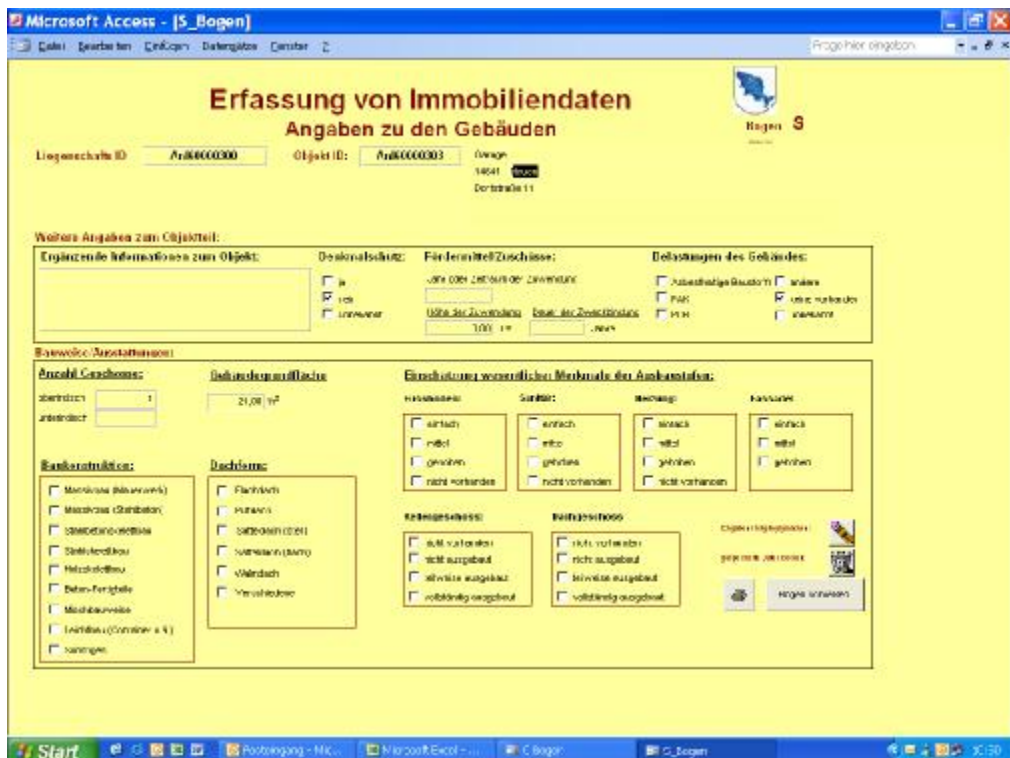
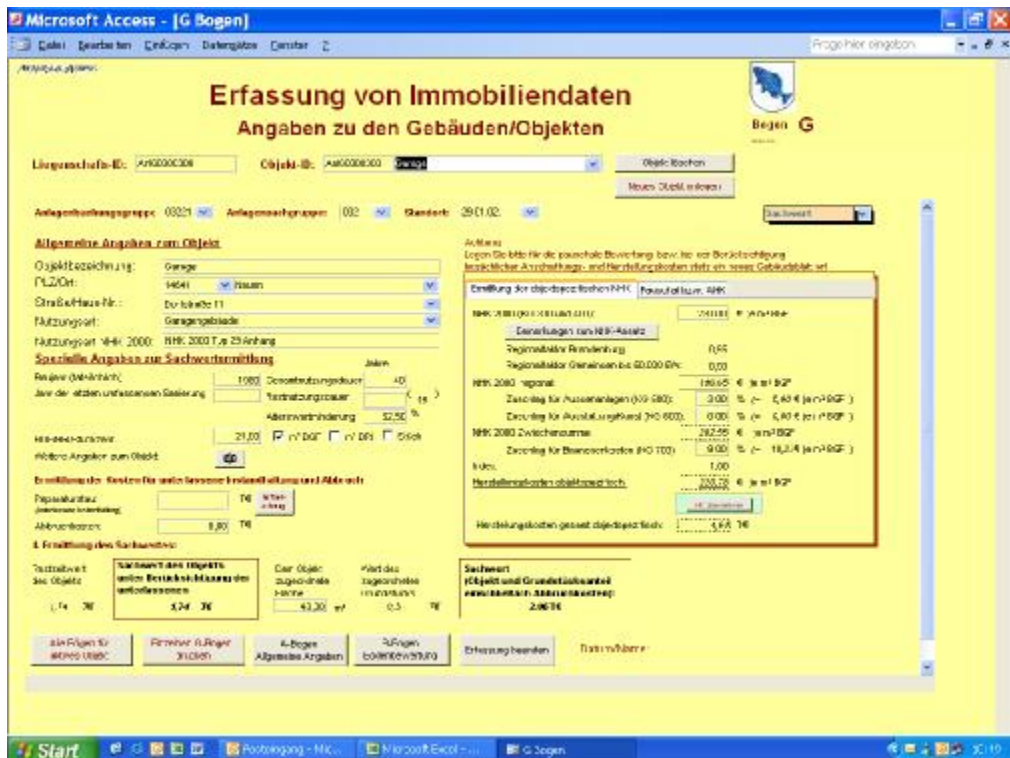
Informationen zur Liegenschaft:

Bezeichnet: Gebäudefuß Plotnummerierte § 14 Besitz Substanz Sanierungsgebiet Sondergebiet Keine Angaben

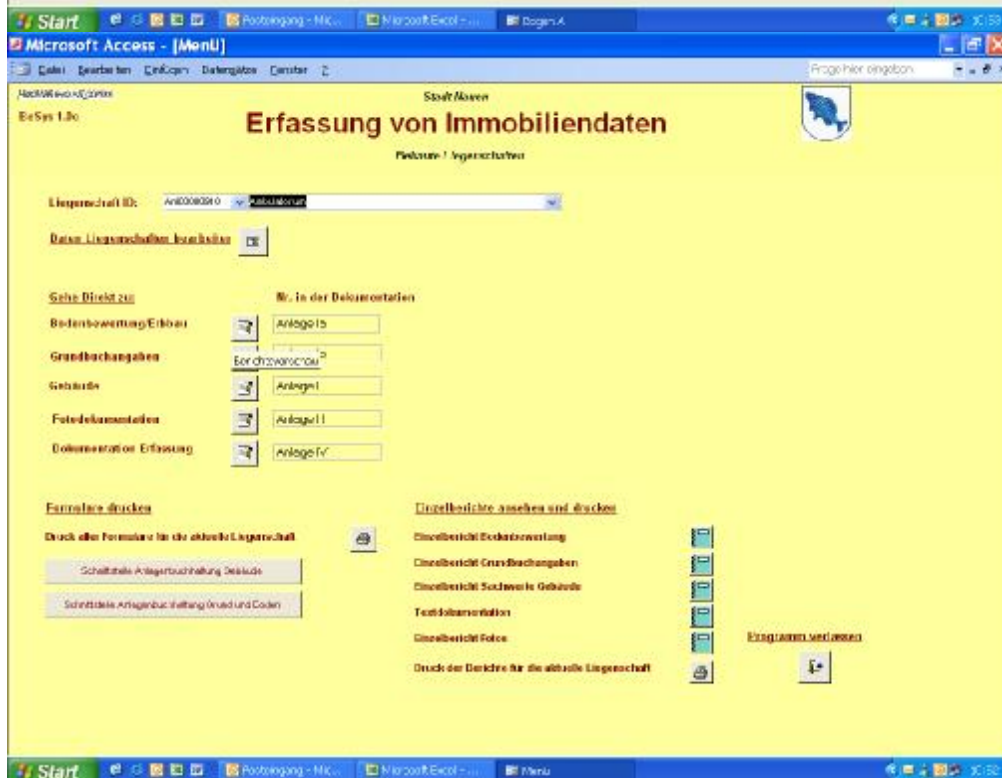




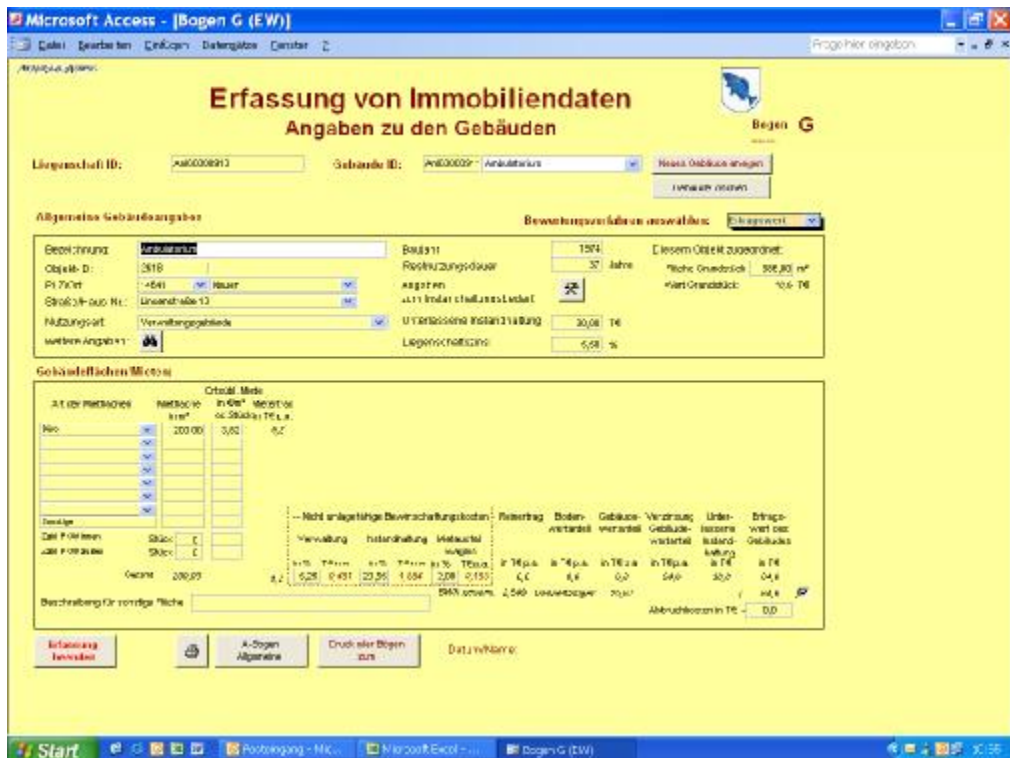




5.3. Ärztehaus Wachow (Ertragswertverfahren)








Microsoft Access - [5_Bogen]

File | Bearbeiten | Einfügen | Datenabgleich | Fenster

Frage hier eingeben

Erfassung von Immobiliendaten

Angaben zu den Gebäuden


Baden 9



Liegenschaft ID: Objekt ID: Anbauart:

Untere Straße 10

Weitere Angaben zum Objekt:

Ergänzende Informationen zum Objekt: Artbau: komplett versichert: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	Denkmalschutz: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	Fördermittelzuschüsse: Jahr der 1. Bewilligung: <input type="text" value=""/> Höhe der Zuschüsse: <input type="text" value=""/> Jahr der letzten Bewilligung: <input type="text" value=""/>	Darstellungen des Geländes:	
			<input type="checkbox"/> Anbaufolge Baustoff: <input type="checkbox"/> andere	<input type="checkbox"/> Park: <input type="checkbox"/> ohne vorhanden <input type="checkbox"/> Park: <input type="checkbox"/> vorhanden

Spezifische Ausstattungen:

Anzahl Geschosse: oberirdisch: <input type="text" value="2"/> unterirdisch: <input type="text" value=""/>	Baujahr/Anfalljahr: <input type="text" value=""/>	Einschätzung wesentlicher Merkmale der Anbauart:			
Bauwerkstoffe: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Mauerwerk (Mauwerk) <input type="checkbox"/> Mauerwerk (Stabwerk) <input type="checkbox"/> Stabwerk (Stabwerk) <input type="checkbox"/> Stahlbeton <input type="checkbox"/> Holzständerbau <input type="checkbox"/> Holz-Fertigbau <input type="checkbox"/> Holzbauteile <input type="checkbox"/> Fachbauweise <input type="checkbox"/> Fachbau (Gurtbau + K) <input type="checkbox"/> Sonstiges: 	Dachform: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Flachdach <input type="checkbox"/> Mansard <input checked="" type="checkbox"/> Satteldach (Zwei) <input type="checkbox"/> Mansard (Dach) <input type="checkbox"/> Walddach <input type="checkbox"/> Kreuzdach 	Kellerbauweise: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> nicht vorhanden <input type="checkbox"/> nicht ausgebaut <input type="checkbox"/> teilweise ausgebaut <input type="checkbox"/> vollständig ausgebaut 	Straßen: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> asphalt <input type="checkbox"/> erd <input type="checkbox"/> gepflast <input type="checkbox"/> nicht vorhanden 	Belichtung: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> stark <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> gering <input type="checkbox"/> nicht vorhanden 	Kellerbauweise: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> erd <input type="checkbox"/> gepflast <input type="checkbox"/> nicht vorhanden
		Kellerbauweise: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> nicht vorhanden <input type="checkbox"/> nicht ausgebaut <input type="checkbox"/> teilweise ausgebaut <input type="checkbox"/> vollständig ausgebaut 	Bauweise: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> nicht vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> nicht ausgebaut <input type="checkbox"/> teilweise ausgebaut <input type="checkbox"/> vollständig ausgebaut 	Objekttyp:  Objekttyp:  <input type="button" value="Hilfe anzeigen"/>	

Start | Posteingang - Mail... | Microsoft Excel - ... | Bogen C - BWL | 5_Bogen