

Berücksichtigung von Bauschäden und Baumängeln bei der Ersatzbewertung von Gebäuden

Stand: überarbeitet am 19.02.2015

Komplex: Eröffnungsbilanz

Stichworte: Gebäude; Baumängel; Bauschäden; Sachwertverfahren; Rückindizierung

Frage: Wie sind bei der Ermittlung von Ersatzwerten für Gebäude mit Hilfe des Sachwertverfahrens Bauschäden bzw. Baumängel zu berücksichtigen?

Antwort: Vorbemerkung:

In § 61 Abs. 7 Nr. 2 SächsKomHVO-Doppik in der bis 30. Dezember 2011 geltenden Fassung wurde auf das in den §§ 21 bis 25 der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) genormte Sachwertverfahren verwiesen. Die Einzelheiten des Sachwertverfahrens wurden in den Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) geregelt. Mittlerweile wurde die WertV durch die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) abgelöst. Dementsprechend verweist § 61 Abs. 7 Nr. 2 SächsKomHVO-Doppik in der nunmehr geltenden Fassung auf das in den §§ 21 bis 23 der ImmoWertV geregelte Sachwertverfahren. Zu deren Konkretisierung wurde die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) erlassen.

Aufgrund von § 63 Abs. 8 SächsKomHVO-Doppik können die sächsischen Kommunen für die Erstbewertung ihrer Gebäude für Zwecke der Eröffnungsbilanz allerdings weiterhin die Vorschriften der WertR 2006 sowie das Ermittlungsschema Sachwertverfahren des SMI anwenden, sofern sie im Zeitpunkt des Erlasses der SW-RL bereits mit der Bewertung ihres Grundvermögens begonnen hatten.

Zunächst ist es wichtig, Baumängel (Entstehung während der Bauphase) und Bauschäden (Schäden, die durch unterlassene oder nicht ausreichende Instandhaltung eines Gebäudes entstanden sind) voneinander abzugrenzen. Es ist ferner zu beachten, dass normale Abnutzungserscheinungen keinen Bauschaden darstellen. Reguläre Abnutzung wird durch planmäßige Abschreibung des Gebäudes berücksichtigt.

§ 61 Abs. 7 Nr. 2 SächsKomHVO-Doppik in der aktuellen Fassung verweist für die Ersatzwertermittlung von Gebäuden auf die Vorschriften der ImmoWertV zum Sachwertverfahren, § 61 Abs. 7 Nr. 2 SächsKomHVO-Doppik alte Fassung verwies auf die WertV. Für die Berücksichtigung von Bauschäden/-mängeln war § 24 WertV bzw. ist § 8 Abs. 3 ImmoWertV i. V. m. den entsprechenden Wertermittlungsrichtlinien einschlägig. Gemäß Nr. 3.6.1.1.8 WertR 2006 bzw. Nr. 6.2 SW-RL bestehen grundsätzlich mehrere Möglichkeiten, Wertabschläge für Bauschäden/-mängel zu ermitteln und in Abzug zu bringen. Bei der Berechnung des Gebäudeersatzwertes ist daher insbesondere darauf zu achten, dass Baumängel oder Bauschäden nicht doppelt berücksichtigt werden. Ferner empfiehlt das SMI, Bauschäden und Baumängel nicht nach heutigen Preisen zu bewerten, sondern wie die Normalherstellungskosten auf das fiktive Baujahr, oder für den Fall, dass das Datum des Eintritts des Bauschadens bekannt ist, auf diesen Zeitpunkt, rückzuindizieren, da ansonsten davon auszugehen ist, dass die Schäden/Mängel (nach heutigen Preisen) häufig den Restwert des Gebäudes übersteigen.

Die Kommunen sollten sich aus Gründen der Vereinheitlichung und Vereinfachung auf eine der beiden folgenden Berechnungsvarianten beschränken:

Berücksichtigung von Bauschäden und Baumängeln bei der Ersatzbewertung von Gebäuden

1. Verminderung des Ersatzwertes im Zuge der allgemeinen Zustandseinordnung des Gebäudes. Bauschäden/-mängel werden durch eine niedrigere Zustandseinordnung und daraus resultierend durch einen niedrigeren Kostensatz für das Gesamtgebäude berücksichtigt. Der reduzierte Kostensatz unterliegt der Rückindizierung, Bauschäden/-mängel werden daher nicht zusätzlich separat berücksichtigt und rückindiziert. Der so ermittelte Gebäudeersatzwert zum Zeitpunkt der fiktiven Herstellung/Anschaffung ist durch planmäßige Abschreibung auf den Eröffnungsbilanzstichtag fortzuschreiben.

2. Verminderung des Ersatzwertes durch separaten Wertabschlag. Diese Variante wird durch die Vorgaben im Ermittlungsschema zum Sachwertverfahren (beachte: das Ermittlungsschema beruht auf den Regelungen der WertV i. V. m. der WertR 2006) impliziert. Bauschäden/-mängel werden hierbei separat am Ende des Sachwertverfahrens zum Abzug gebracht und müssen daher auch separat auf das (fiktive) Anschaffungs- bzw. Herstellungsjahr des Gebäudes oder das Jahr des Eintritts des Bauschadens, soweit dieses bekannt ist, rückindiziert werden. Das Ermittlungsschema sieht die Rückindizierung nicht automatisch vor, diese ist selbständig vorzunehmen. Damit diese Variante 2 systematisch Nr. 1 entspricht, müssen neben den rückindizierten Baukosten auch die rückindizierten Werte für die Baumängel/Bauschäden auf den Eröffnungsbilanzstichtag planmäßig abgeschrieben werden. Der verbleibende Wert der Bauschäden/-mängel ist vom fortgeführten Gebäudeersatzwert abzuziehen, um den Buchwert des Gebäudes zum Eröffnungsbilanzstichtag zu ermitteln. Alternativ kann der Abzug des rückindizierten Wertes der Bauschäden/-mängel auch vom Ersatzwert des Gebäudes im fiktiven Herstellungs-/Anschaffungszeitpunkt erfolgen und anschließend die planmäßige Abschreibung des so ermittelten Gesamtwertes bis zum Eröffnungsbilanzstichtag erfolgen.

In beiden vorgenannten Varianten darf für die Ersatzwertermittlung vereinfachend unterstellt werden, dass die Bauschäden/-mängel bereits zum Herstellungs-/Anschaffungszeitpunkt des Gebäudes bestanden haben bzw. eingetreten sind. Sofern sowohl der Entstehungszeitpunkt der Baumängel oder Bauschäden als auch der in Abzug zu bringende Wert der Mängel/Schäden in diesem Zeitpunkt bekannt sind, bleibt nach den Vorschriften jedoch grundsätzlich geboten, die Schäden/Mängel im Zeitpunkt ihrer tatsächlichen Entstehung durch Sonderabschreibungen zu berücksichtigen.

Bei korrekter Anwendung des Sachwertverfahrens ist es auch bei zu berücksichtigenden Bauschäden oder Baumängeln unwahrscheinlich, dass sich ein negativer Ersatzwert errechnet. Sollte dies dennoch der Fall sein, ist grundsätzlich niemals ein negativer Ersatzwert zu aktivieren, für das Gebäude ist mindestens ein Erinnerungswert von 1 EUR anzusetzen. Denkbar wäre höchstens, dass in Folgejahren eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung nach § 41 Abs. 1 Nr. 8 SächsKomHVO-Doppik passiviert wird und diese den Wert des Gebäudes übersteigt. Dieser theoretische Fall kann in der Eröffnungsbilanz jedoch nicht eintreten, da die Bildung von derartigen Rückstellungen in der Eröffnungsbilanz nicht zulässig ist (§ 61 Abs. 1 SächsKomHVO-Doppik). (Zur Behandlung eventueller Abrisskosten siehe FAQ 3.7.)
