

## Ersatzbewertung von Typenbauten nach Sanierung

---

<b>Stand:</b>	erstellt am 30.04.2009
<b>Komplex:</b>	Eröffnungsbilanz
<b>Stichworte:</b>	Gebäude; Typenbauten; Sachwertverfahren; Sanierung, umfassende; Umfassende Sanierung; Nutzungsdauer
<b>Frage:</b>	Für Gebäude nach DDR-Typenbauten ist eine Abnutzungsdauer von 30 Jahren vorgeschrieben. Bei einer Generalsanierung des Gebäudes wird auf Basis des Modernisierungsgrades ein fiktives Baujahr ermittelt. Ist dem sanierten Gebäude eine übliche Nutzungsdauer von 30 Jahren oder die übliche Nutzungsdauer entsprechend Gebäudetyp z. B. Schulen 80 Jahre zuzuordnen?
<b>Antwort:</b>	Wenn das Gebäude nach DDR-Typenbau nach 1990 umfassend und grundhaft saniert wurde, dann liegen hierfür in der Regel Anschaffungs- oder Herstellungskosten vor. Diese wären bei der Bewertung des Gebäudes anzusetzen und durch Abschreibung auf den Wertermittlungstichtag zu verringern. In diesem Fall ist von einer Zweitherstellung nach Vollverschleiß auszugehen, wenn das Gebäude über 30 Jahre alt ist. Dann ist, abhängig vom Umfang der Sanierung, die Nutzungsdauer im Rahmen der Abschreibungstabelle (Anlage zur SächsKomHVO-Doppik) neu zu bestimmen. Hatte das Gebäude nach DDR-Typenbau im Zeitpunkt der Sanierung noch einen Substanzrestwert (weil es z. B. Ende der achtziger Jahre hergestellt wurde), könnte dieser Restwert mit Hilfe des Sachwertverfahrens (ohne Berücksichtigung von Modernisierungselementen) bestimmt werden. Zu diesem Wert wären dann die fortgeführten Herstellungskosten der Sanierung hinzuzurechnen.

---