



# SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN  
01095 Dresden

Lt. Verteiler

Dresden, den 19.10.2007

Bearbeiterin: Frau Wirth/  
Frau Hoffmann

☎ (03 51) 5 64 - 3232

E-Mail: [Katharina.Wirth@smi.sachsen.de](mailto:Katharina.Wirth@smi.sachsen.de)

[Katrin.Hoffmann@smi.sachsen.de](mailto:Katrin.Hoffmann@smi.sachsen.de)

Aktenzeichen: 23a-2241.80

(Bitte bei Antwort  
angeben)

## **Bewertung von Gebäuden mit Hilfe von Ersatzwerten bei der Erstellung der Eröffnungsbilanz**

Das Gesetz über das neue kommunale Haushalts- und Rechnungswesen (Kommunale Doppik), das derzeit im Sächsischen Landtag beraten wird, soll ab dem Haushaltsjahr 2008 in Kraft treten und ist ab 2013 verbindlich für die kommunale Haushaltswirtschaft im Freistaat Sachsen anzuwenden.

Im Zuge der Umstellung des Haushalts- und Rechnungswesens ist es notwendig, für die Aufstellung der Eröffnungsbilanz erstmalig sämtliches Vermögen der Kommunen gemäß den Regelungen der künftigen Kommunalhaushaltsverordnung (KomHVO-Doppik) und ergänzend der Bewertungsrichtlinie zu erfassen und zu bewerten. Im Rahmen der Bewertung von Gebäuden werden häufig Anfragen an die Projektgruppe Kommunale Doppik gerichtet, die die Anwendung der Regelungen zur Bewertung von Gebäuden mit Hilfe von Ersatzwerten nach § 61 Abs. 8 Nr. 2 E-KomHVO-Doppik und in der Bewertungsrichtlinie betreffen. Die Vergleichbarkeit der in den Eröffnungsbilanzen ausgewiesenen Werte darf nicht durch die unterschiedliche Anwendung von Verfahren zur Wertermittlung beeinträchtigt werden.

Aus diesem Anlass gibt die Projektgruppe Kommunale Doppik zur Ermittlung des Wertes von Gebäuden mit Hilfe des Sachwertverfahrens folgende Hinweise:

### **1. Grundsatz für die Wertermittlung**

Die Bewertung der Vermögensgegenstände in der Eröffnungsbilanz und in den Folgebilanzen ist grundsätzlich mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten gemäß § 89 Abs. 5 E-SächsGemO i. V. m. § 38 E-KomHVO-Doppik vorzunehmen. Das heißt, dass für hier in Rede stehende Gebäude zunächst zu prüfen ist, ob tatsächliche Anschaffungs- und Herstellungskosten vorhanden sind. Dies gilt regelmäßig für Gebäude, die nach 1990 errichtet wurden. Für Gebäude, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht ermittelt werden können, ist gemäß § 61 Abs. 4 i. V. m. § 61 Abs. 8 Nr. 2 E-KomHVO-Doppik das Sachwertverfahren oder in Einzelfällen das Ertrags- oder Vergleichswertverfahren anzuwenden.

Dienstgebäude:  
Wilhelm-Buck-Str. 2  
Wilhelm-Buck-Str. 4  
01097 Dresden

zu erreichen  
mit Straßenbahnlinie 3, 6, 7, 8, 13  
 Besucherparkplätze  
(Bitte beim Pfortendienst W.-Buck-Str. 4 melden)

Telefax  
(0351) 564 3199

E-Mail: [poststelle@smi.sachsen.de](mailto:poststelle@smi.sachsen.de)  
Kein Zugang für elektronisch signierte sowie  
für verschlüsselte elektronische Dokumente.

## 2. Rechtsgrundlagen für die Bewertung mit Hilfe des Sachwertverfahrens

§ 61 Abs. 8 Nr. 2 E-KomHVO-Doppik verweist auf das in den §§ 21 bis 25 der Wertermittlungsverordnung (WertV)<sup>1</sup> geregelte Sachwertverfahren zur Ermittlung des Ersatzwertes von Gebäuden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten. Dieses Verfahren ist in den Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006), die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen im Bundesanzeiger veröffentlicht werden, konkretisiert und ausführlich erläutert<sup>2</sup>. Mit Hilfe der dort unter Nr. 3.6.1.1.1 und in Anlage 2 WertR 2006 beschriebenen Methodik und unter Verwendung der in Anlage 7 WertR 2006 geregelten Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) wird der Wiederbeschaffungszeitwert bezogen auf das Jahr 2000 ermittelt. In die Eröffnungsbilanz werden allerdings nicht die ermittelten Wiederbeschaffungszeitwerte zum 1. Januar 2007, sondern die auf das Jahr der Anschaffung und Herstellung rückgerechneten und um die Alterswertminderung korrigierten Werte übernommen. Die Arbeiten zur Erfassung und Bewertung der Vermögensgegenstände werden in der Regel ein bis zwei Jahre vor der Einführung der kommunalen Doppik begonnen. Wenn z. B. im Jahr 2007 bereits eine Wertermittlung auf der Grundlage der E-KomHVO-Doppik für die Eröffnungsbilanz des Jahres 2009 vorgenommen wurde, können diese Werte verwendet werden. Die Alterswertminderung (Abschreibung) ist allerdings auf den Stichtag der Eröffnungsbilanz bezogen zu berücksichtigen.

## 3. Ermittlungsschritte für Ersatzwerte mit Hilfe des Sachwertverfahrens

Dem in der Anlage 1 als EXCEL-Datei beigefügten Ermittlungsschema Sachwertverfahren und den beigefügten Anlagen liegen die nachfolgend aufgeführten Schritte zugrunde:

### a) Ermittlung des Ausstattungsstandards

Der Ausstattungsstandard wird mit Hilfe von Anlage 2 des Ermittlungsschemas Sachwertverfahren ermittelt. Die Tabellen beruhen auf Anlage 7 WertR 2006 (NHK 2000).

### b) Ermittlung der fiktiven Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahres des Gebäudes

Bei Gebäuden, die vor oder nach 1990 teilweise oder nicht wie im unter Nr. 4 beschriebenen Umfang saniert oder ausschließlich planmäßig instand gesetzt wurden, ist zuerst die wirtschaftliche Restnutzungsdauer sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann nach Anlage 3 des Ermittlungsschemas Sachwertverfahren vorgenommen werden.

Nach dem in Anlage 3 enthaltenen Schema ist zunächst der Modernisierungsgrad mit Hilfe eines Punktesystems zu ermitteln, in das wesentliche Modernisierungselemente einfließen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass kurz vor dem Bewertungsstichtag durchgeführte Maßnahmen mit mehr Punkten zu bewerten sind als länger zurückliegende. Auf der Grundlage der für das Objekt ermittelten Punktzahl wird der Modernisierungsgrad festgelegt.

Die Restnutzungsdauer wird anschließend abhängig von der Gesamtnutzungsdauer und dem tatsächlichen Alter des Gebäudes aus der entsprechenden Tabelle ermittelt. Sofern das tatsächliche Alter nicht ermittelt werden kann, ist eine sachgerechte Schätzung auf der Grundlage vorhandener Unterlagen und ggf. durch Befragung von Zeitzeugen vorzunehmen. Die Gesamtnutzungsdauer ist der verbindlich vorgegebenen Abschreibungstabelle (Anlage zur KomHVO-Doppik) zu entnehmen. Das Bewertungsjahr ist das erste Jahr mit einer Haushaltsführung nach den Regeln der doppelten Buchführung.

---

<sup>1</sup> [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de)

<sup>2</sup> <http://www.bmvbs.de/artikel-,302.7628/artikel/dokument.htm>

Das fiktive Baujahr errechnet sich wie folgt:

$$\text{fiktives Baujahr} = \text{Bewertungsjahr} \cdot \left( \frac{\text{Gesamtnutzungsdauer}}{\text{Restnutzungsdauer}} \right)$$

c) Ermittlung des Wiederbeschaffungszeitwertes 2000 auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (NHK)

Auf der Grundlage des unter Buchstabe b errechneten fiktiven Baujahres, des Gebäudetyps und unter Berücksichtigung des Ausstattungsstandards nach Buchstabe a ist der Wert für einen Quadratmeter bebauten Raumes der Anlage 7 WertR 2006 zu entnehmen und mit der Bruttogrundfläche des Gebäudes, die nach Anlage 6 WertR ermittelt wird, zu multiplizieren. Auf diesen Wert, der den Wiederbeschaffungszeitwert des Gebäudes auf der Preisbasis des Jahres 2000 darstellt, müssen die Baunebenkosten nach Anlage 7 WertR 2006 in der für den jeweiligen Gebäudetyp angegebenen Höhe aufgeschlagen werden.

d) Berücksichtigung von Anpassungsfaktoren

In die Berechnung kann ein regionaler Anpassungsfaktor einfließen. Ein solcher Anpassungsfaktor käme für das Land oder wegen der Größe der Gemeinde in Frage.

Regionaler Anpassungsfaktor:

Soweit ein regionaler Anpassungsfaktor angewendet werden soll, kommt für den Freistaat Sachsen ein Wert innerhalb der Spanne von 1,00 bis 1,10 in Frage, der mit den nach Buchstabe c errechneten fiktiven Herstellungskosten multipliziert werden muss.

Anpassungsfaktor wegen der Größe der Gemeinde:

In gleichem Sinne kann der Anpassungsfaktor wegen der Größe der Gemeinde berücksichtigt werden. Dafür stehen folgende Korrekturwerte zur Verfügung.

Größe der Gemeinde	Faktor
Großstädte mit mehr als 200.000 Einwohnern	1,05 bis 1,15
Städte mit mehr als 50.000 bis 200.000 Einwohnern	0,95 bis 1,05
Kommunen mit bis zu 50.000 Einwohnern	0,90 bis 0,95

Anpassungsfaktoren für Mehrfamilien-Wohnhäuser gemäß Nr. 3.6.1.1.2 NHK 2000 können angewendet werden. Weitere Anpassungs- und Korrekturfaktoren, die in der Wertrichtlinie genannt sind, sind nicht zu berücksichtigen.

e) Berechnung des Ersatzwertes gemäß § 61 Abs. 8 Nr. 2 E-KomHVO-Doppik

Der nach Buchstaben a bis d errechnete Wiederbeschaffungszeitwert 2000 ist nun auf das Jahr der fiktiven Anschaffung und Herstellung (fiktives Baujahr) rückzurechnen. Hierbei ist der Baupreisindex des fiktiven Baujahres maßgebend. In Anlage 4 des Ermittlungsschemas Sachwertverfahren sind die Preisindizes für Wohngebäude enthalten. Diese können auch für andere Gebäude angewendet werden, da die Werte nur geringfügig abweichen. Der nach Buchstabe c ermittelte Wert muss mit dem Preisindex multipliziert werden, um die fiktiven Anschaffungs- und Herstellungskosten zu erhalten. Von diesem Wert ist sodann die Alterswertminderung als Abschreibungsbetrag zwischen dem fiktiven Herstellungsjahr und dem Jahr der Bewertung a wie folgt zu berechnen:

$$\text{Abschreibungsbetrag} = \frac{\text{Fiktiver Herstellungswert} \times \left( \frac{\text{Gesamtnutzungsdauer}}{\text{Fiktive Restnutzungsdauer}} \right)}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Der Abschreibungsbetrag wird vom fiktiven Herstellungswert subtrahiert. Ergebnis dieser Berechnung ist der Gebäudewert zu fortgeführten fiktiven Anschaffungs- und Herstellungskosten ohne Berücksichtigung von Baumängeln.

#### f) Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden

Eventuelle Baumängel oder Bauschäden sind aufzuführen und von dem unter Buchstaben e ermittelten Wert in Form einer außerplanmäßigen Abschreibung abzuziehen. Der resultierende Wert ist der fortgeführte fiktive Herstellungswert zum Bewertungszeitpunkt. Er wird als Anschaffungs- oder Herstellungskosten in die Eröffnungsbilanz übernommen.

#### **4. Ersatzwerte für grundlegend sanierte oder modernisierte Gebäude**

Bei Gebäuden, die nach 1990 umfassend saniert, erneuert oder erweitert wurden, so dass der Wert dieser Maßnahmen den Wert des Altbestandes übersteigt oder die Nutzungsdauer wesentlich verlängert wird, kann in der Regel von einer Zweitherstellung bzw. Neuherstellung gesprochen werden. Unter der Voraussetzung, dass die Sanierungskosten ermittelt werden können, ist es in diesen Fällen sachgerecht, den Wert des Gebäudes vor der Sanierung mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln und die um Abschreibungen bereinigten Kosten für die Sanierung oder Zweitherstellung zuzurechnen. Der so ermittelte Wert ist in die Eröffnungsbilanz zu übernehmen. Die in den Sonderposten für Investitionszuwendungen einzustellenden aufgelösten Beträge dürfen jedenfalls nicht höher sein als der ermittelte Buchwert des Gebäudes.

#### **5. Anwendung anderer Verfahren**

Soweit es sich um Gebäude handelt, die gewerblich genutzt werden, ist die Anwendung des Ertragswertverfahrens oder des Vergleichswertverfahrens nach den §§ 16 bis 19 WertV Nr. 3.1.2 WertR 2006 zulässig. Dazu zählen beispielsweise auch Wohngebäude.

#### **6. Hilfsmittel**

Auf der Grundlage der Arbeitshilfen anderer Länder, insbesondere von Mecklenburg-Vorpommern und Rheinland-Pfalz, hat die Projektgruppe das Ermittlungsschema Sachwertverfahren entwickelt. Dieses und die einschlägigen Rechtsgrundlagen werden auf der Internetseite des SMI unter [www.smi.sachsen.de](http://www.smi.sachsen.de) /Schwerpunkte/Kommunale Doppik/Arbeitshilfen zur Verfügung gestellt. Auf die Versendung des Ermittlungsschemas Sachwertverfahren und der z. T. umfangreichen Anlagen auf dem Postweg wird verzichtet.

Dr. Feist  
Referatsleiter

**Anlage: 1 ( nur auf elektronischem Weg)**

**Verteiler**

über die  
Regierungspräsidien  
Chemnitz, Dresden, Leipzig  
Referate 21

- im Post austausch -  
zusätzlich per E-Mail

an alle  
Landratsämter, Städte und Gemeinden  
im Freistaat Sachsen

**nachrichtlich:**

Sächsischer Rechnungshof, Abteilung 2

Sächsischer Städte- und Gemeindtag

Sächsischer Landkreistag

jeweils  
- im Post austausch -