

Lesefassung

Ausführungsvorschriften zu § 8 Absätze 2 und 3 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) - Notwendige Kinderspielplätze - (AV Notwendige Kinderspielplätze)

Vom 22. Juli 2019, (ABl. S. 4932)

SenStadtWohn II E 112

Telefon: 90139-4391 oder 90139-3000, intern: 9139-4391

INHALTSVERZEICHNIS

Ausführungsvorschriften zu § 8 Absätze 2 und 3 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) - Notwendige Kinderspielplätze - (AV Notwendige Kinderspielplätze)..... 1

INHALTSVERZEICHNIS..... 1

Abschnitt I: Herstellung oder Erweiterung und Instandhaltung von notwendigen Kinderspielplätzen 2

1 - Anwendungsbereich 2

2 - Standort und Größe 2

3 - Ausstattung 2

4 - Instandhaltung 3

5 - Abweichung 3

6 - Herstellung oder Erweiterung und Instandhaltung bei bestehenden Gebäuden..... 4

7 - Barrierefreiheit (Bauberatung) 4

Abschnitt II: Ablösung der Herstellungs- und Unterhaltungsverpflichtung von notwendigen Kinderspielplätzen..... 4

8 - Ablösung und Teilablösung 4

9 - Form und Verfahren..... 5

10 - Besondere Tatbestandsvoraussetzung 5

11 - Ermessen..... 5

12 - Geldbetrag der Ablösung..... 5

13 - Kosten des Grunderwerbs 5

14 - Durchschnittliche Herstellungs- und Instandhaltungskosten..... 6

15 - Einnahme und Verwendung der Mittel, Anzeige bei der für Kinderspielplatz zuständigen Stelle . 6

Abschnitt III: Inkrafttreten und Außerkrafttreten..... 6

Anlage 7

Herleitung der Ermittlung des Geldbetrages gemäß § 8 Absatz 3 BauO Bln..... 7

A. Zusammenstellung der Berechnungs- bzw. Barwertfaktoren und der allgemeinen Formeln:..... 7

B. Einzufordernde Beträge bei Ablösung im Jahr 2019: 8

Herausgeber:

Auf Grund des § 86 Absatz 9 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2018 (GVBl. S. 205), wird zur Ausführung des § 8 Absätze 2 und 3 BauO Bln für notwendige Kinderspielplätze Folgendes bestimmt:

Abschnitt I: Herstellung oder Erweiterung und Instandhaltung von notwendigen Kinderspielplätzen

1 - Anwendungsbereich

Die Ausführungsvorschriften regeln die Anlegung oder Erweiterung und Instandhaltung von notwendigen Kinderspielplätzen sowie die Abweichung gemäß § 8 Absatz 2 BauO Bln und die Erfüllung der Herstellungs- und Instandhaltungsverpflichtung der Bauherrin oder des Bauherrn durch Zahlung eines Geldbetrages an das Land Berlin gemäß § 8 Absatz 3 BauO Bln.

2 - Standort und Größe

(1) Kinderspielplätze sind im Freien anzulegen. Sie sollen ebenerdig, gefahrlos erreichbar und in für Kinder geeigneten Lagen angelegt werden. Von angrenzenden Straßen, Garagen, Tiefgaragen, Müllbehältern, Teppichklopfstangen, Stellplätzen sowie deren Zu- und Abfahrten sind sie durch Mauern, zweckentsprechende Pflanzungen oder ähnliche Abschirmungen abzugrenzen.

(2) Für die Festlegung der Größe des jeweiligen Kinderspielplatzes ist § 8 Absatz 2 Satz 4 BauO Bln zugrunde zu legen. Die nutzbare Spielfläche ist die Fläche, die den Kindern tatsächlich zum Spielen zur Verfügung steht. Zugangswege außerhalb des Kinderspielplatzes rechnen nicht zur nutzbaren Spielfläche. Das gleiche gilt für Flächen mit Bepflanzungen.

(3) Über die Gestattung der Anlegung eines Kinderspielplatzes auf einem unmittelbar angrenzenden Grundstück wird nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden. Dabei sind insbesondere die Eignung des Nachbargrundstücks und dessen gefahrlose Erreichbarkeit von Belang. Die gesetzlich vorgesehene öffentlich-rechtliche Sicherung hat durch Eintragung einer Baulast zugunsten des Baugrundstücks in das Baulastenverzeichnis zu erfolgen.

3 - Ausstattung

(1) Bei der Neuanlegung und Umgestaltung von Spielplätzen sind die einschlägigen DIN- und DIN EN-Normen in den jeweils geltenden Fassungen zu beachten:

DIN 18034	Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Anforderungen und Hinweise für Planung und Betrieb - Spielplätze und Freiräume zum Spielen
DIN 33942	Barrierefreie Spielplatzgeräte - Sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren Barrierefreie Spielplatzgeräte
DIN EN 1176	Spielplatzgeräte und Spielplatzböden - Teil 1: Allgemeine sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren Spielplatzgeräte und Spielplatzböden - Teile 1 bis 11
DIN EN 1177	Stoßdämpfende Spielplatzböden - Prüfverfahren zur Bestimmung der Stoßdämpfung Stoßdämpfende Spielplatzböden
DIN EN 14974	Anlagen für Benutzer von Rollsportgeräten - Sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren Anlagen für Benutzer von Rollsportgeräten
DIN EN 15312	Frei zugängliche Multisportgeräte - Anforderungen, einschließlich Sicherheit und Prüfverfahren frei zugängliche Multisportgeräte
DIN EN 15567	Sport- und Freizeitanlagen - Seilgärten - Teil 1: Konstruktion und sicherheitstechnische Anforderungen Sport- und Freizeitanlagen - Seilgärten - Teile 1 und 2.

(2) Kinderspielplätze sollen sich in verschiedene Bereiche gliedern. In Betracht kommen:

- Bereich für Sand- und Sandmatschspiele,
- Bereich für freie Bewegungs- und Laufspiele,

- Gerätespielbereich (zum Klettern, Rutschen, Schaukeln, Turnen usw.),
- Bereich für Ballspiele und
- Bereich für Kommunikation und ruhebetonte Spiele (zum Beispiel Spielnischen, Spielhäuschen, Sitzecken mit Tischen).

(3) Die Grundausstattung eines Spielplatzes soll mindestens drei unterschiedliche Spielbereiche aufweisen. In jedem Fall ist ein mindestens 10 m² großer Sandspielbereich (Buddelkiste) herzustellen. Die Sandfüllung des Sandspielbereiches muss zum Formen von Sand geeignet sein und eine Tiefe von mindestens 40 cm haben. Im Gerätebereich ist Sand mit nachweislich falldämpfenden Eigenschaften, der sich nicht verdichtet, zu verwenden.

(4) Bei Bauvorhaben mit mehr als 75 Wohnungen muss die Ausstattung im Sinne des § 8 Absatz 2 Satz 5 BauO Bln auch für Spiele älterer Kinder (Kinder von 6 bis unter 14 Jahren) geeignet sein. Als ein Bauvorhaben im Sinne des § 8 Absatz 2 Satz 5 BauO Bln gilt die Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als 75 Wohnungen auf einem oder mehreren Grundstücken auch dann, wenn das Bauvorhaben in mehreren Bauabschnitten durchgeführt wird und für die einzelnen Bauabschnitte gesonderte Baugenehmigungen erteilt werden. Es ist eine möglichst vielgestaltige Ausstattung anzustreben. Insbesondere sollen Angebote für bewegungsintensive Spiele vorgesehen werden. Neben Spielgeräten wie Klettergerüsten, Spielhäuschen, Ballspielwänden, Rutschbahnen, Schaukeln, Seilbahnen und Tischtennisplatten sind insbesondere geeignet:

- Anlagen für Spiele im Sand,
- Spielwiese und Ballspielfeld,
- Bahn zum Rollern bzw. Skateboard- und Inlinerfahren,
- Rollschuhfläche,
- Spiel- und Rodelhügel und
- Regendach (offener Pavillon).

(5) Auskünfte über die Planung und Anlegung von Kinderspielplätzen erteilt die für die Spielplatzplanung zuständige Verwaltungsstelle des jeweiligen Bezirks.

4 - Instandhaltung

(1) Die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass der Kinderspielplatz mit seinen Einrichtungen laufend instandgehalten wird, vgl. § 8 Absatz 2 Satz 1 und 3 BauO Bln. Die sichere Benutzbarkeit eines Spielplatzes ist zu gewährleisten. In Erfüllung dieser Verpflichtung müssen die nach der DIN EN 1176-7 (Spielplatzgeräte und Spielplatzböden – Teil 7: Anleitung für Installation, Inspektion, Wartung und Betrieb) in der jeweils geltenden Fassung, vorgesehenen Inspektionen und Wartungsarbeiten durchgeführt werden.

(2) Insbesondere Sandspielbereiche sind in einem benutzbaren und hygienisch unbedenklichen Zustand zu erhalten. Im Gerätespielbereich ist die falldämpfende Eigenschaft des Sandes dauerhaft sicherzustellen. In beiden Bereichen ist der Sand daher erforderlichenfalls aufzulockern, zu ergänzen oder auszutauschen.

5 - Abweichung

(1) Von der Pflicht, einen Spielplatz anzulegen und instand zu halten, kann nur abgewichen werden, wenn nach der Zweckbestimmung des Gebäudes mit der Anwesenheit von Kindern nicht zu rechnen ist, vgl. § 8 Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 2 BauO Bln. Die Voraussetzung für eine Abweichung kann daher zum Beispiel dann erfüllt sein, wenn das Gebäude nach seiner Zweckbestimmung nur aus Wohnungen für pflege- und betreuungsbedürftige Menschen besteht oder nur aus kleinen Einzimmerwohnungen mit einer Wohnfläche bis 25 m². Jedoch soll bei Bauvorhaben (ggf. aus mehreren Gebäuden bestehend) dieser Art (Wohnungen für pflege- und betreuungsbedürftige Menschen oder Einzimmerwohnungen) mit mehr als 30 Wohnungen mindestens ein Spielplatz nach § 8 Absatz 2 Satz 4 Halbsatz 2 BauO Bln, angelegt werden. Hier ist mit der Anwesenheit von Kindern als Gäste beziehungsweise in Kleinstwohnungen auch mit jungen Familien zu rechnen.

Die Absicht der Eigentümerin oder des Eigentümers, Wohnungen nur an kinderlose Personen zu vermieten, rechtfertigt keine Abweichung.

(2) Eine Abweichung soll bedingt, befristet oder unter dem Vorbehalt des Widerrufs zugelassen werden und im Falle einer Genehmigung diese gemäß § 67 Absatz 3 BauO Bln entsprechend eingeschränkt werden, so dass dann, wenn die Voraussetzung für eine Abweichung nicht mehr gegeben ist, beispielsweise nach einer Veränderung der Zweckbestimmung des Gebäudes, ein Spielplatz angelegt werden muss.

6 - Herstellung oder Erweiterung und Instandhaltung bei bestehenden Gebäuden

(1) Bei bestehenden Gebäuden soll nach § 8 Absatz 2 Satz 6 BauO Bln die Herstellung oder Erweiterung und die Instandhaltung von Kinderspielplätzen verlangt werden. Voraussetzung ist, dass für die Herstellung oder Erweiterung eines Kinderspielplatzes eine geeignete Freifläche vorhanden ist. Nicht geeignet sind Flächen ohne Sonnenlicht oder Flächen, die schädlichen Einwirkungen ausgesetzt sind. Eine Beseitigung von baulichen Anlagen darf nur in den Fällen des § 80 Satz 1 BauO Bln verlangt werden. Jedoch soll im Bedarfsfall die Entsiegelung von versiegelten Grundstücksflächen verlangt werden.

(2) Ausnahmsweise ist von dem Verlangen der Herstellung oder Erweiterung und Instandhaltung eines Kinderspielplatzes abzusehen, wenn im Einzelfall

- a) kein Bedarf an einem Kinderspielplatz besteht, zum Beispiel, weil
- nach der Zweckbestimmung des Gebäudes oder des Gebäudekomplexes in den Wohnungen keine Kinder leben und auch in absehbarer Zeit dort nicht leben werden; bei Gebäuden oder Gebäudekomplexen mit mehr als 30 Wohnungen für pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen oder bis zu 25 m² großen Einzimmerwohnungen soll jedoch von einem Bedarf eines Kinderspielplatzes gemäß § 8 Absatz 2 Satz 4, 2. Halbsatz BauO Bln ausgegangen werden, oder
 - in der Nähe des Grundstücks ausreichende Kinderspielplätze vorhanden sind und gefahrlos erreicht werden können, oder
- b) schwerwiegende Belange der Eigentümerin oder des Eigentümers das öffentliche Interesse an der Herstellung oder Erweiterung und Instandsetzung eines Kinderspielplatzes überwiegen. Ein schwerwiegender Belang kann sich insbesondere ergeben aus der Beschaffenheit des Grundstücks oder Art seiner Nutzung oder aus den persönlichen Verhältnissen der Eigentümerin oder des Eigentümers.
Kein schwerwiegender Belang stellt das Interesse der Eigentümerin oder des Eigentümers an der Vermeidung einer finanziellen Belastung oder von Geräuschmissionen durch spielende Kinder dar.

7 - Barrierefreiheit (Bauberatung)

Es soll dahingehend beraten werden, dass die Wege zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem üblichen Hauptzugang einerseits und dem Spielplatz andererseits dem § 2 Absatz 2 der Verordnung über bauliche Anforderungen an barrierefreies Wohnen (Barrierefreies Wohnen Verordnung Berlin) vom 29. Januar 2019 (GVBl. S. 36) entsprechen.

Mit Inkrafttreten der Barrierefreies Wohnen Verordnung Berlin am 1. Januar 2020 ist diese unmittelbar anzuwenden. Gemäß § 2 Absatz 3 der Barrierefreies Wohnen Verordnung Berlin ist deren § 2 Absatz 2 für die Wege zu Spielplätzen entsprechend anzuwenden.

Abschnitt II: Ablösung der Herstellungs- und Unterhaltungsverpflichtung von notwendigen Kinderspielplätzen

8 - Ablösung und Teilablösung

(1) Gemäß § 8 Absatz 3 BauO Bln kann die Verpflichtung, einen notwendigen Kinderspielplatz anzulegen und instand zu halten, im Ausnahmefall durch Zahlung eines Geldbetrages erfüllt werden (im Folgenden: Ablösung).

(2) Es ist zulässig, die Ablösung einer Teilfläche (Differenz der tatsächlichen Fläche zur notwendigen Spielplatzfläche) zu vereinbaren.

(3) Sollte eine Ablösung durch einen Vertrag gemäß Nummer 9 Absatz 1 nicht zustande kommen, muss trotz widriger Umstände der Spielplatz auf dem Baugrundstück hergestellt werden.

(4) Bei bestehenden Gebäuden ist aufgrund der Regelung in § 8 Absatz 3 Satz 1 BauO Bln, die nur Bauherrinnen und Bauherren nennt, eine Ablösung nicht möglich.

9 - Form und Verfahren

(1) Die Ablösung ist mittels Abschlusses eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen der Bauaufsichtsbehörde und der Bauherrin oder dem Bauherrn zu vereinbaren.

(2) Der Ablösungsvertrag über einen notwendigen Kinderspielplatz oder eine Teilfläche ist so frühzeitig wie möglich, jedoch mindestens 4 Wochen vor Baubeginn abzuschließen. Die vereinbarte Fälligkeit des Geldbetrages der Ablösung muss vor dem Baubeginn des Vorhabens liegen. Weiterhin ist zu vereinbaren, dass mit dem Bau erst begonnen werden darf, wenn der Geldbetrag der Ablösung gezahlt ist.

10 - Besondere Tatbestandsvoraussetzung

Besondere Tatbestandsvoraussetzung ist die Feststellung, dass die Herstellung eines Kinderspielplatzes auf dem Baugrundstück zumindest nur unter sehr großen Schwierigkeiten möglich oder gänzlich unmöglich ist. Die Herstellung eines Kinderspielplatzes ist insbesondere nicht oder nur unter sehr großen Schwierigkeiten möglich, wenn nach der Bauplanung

- a) eine geeignete Freifläche für den notwendigen Kinderspielplatz fehlt, zum Beispiel hinsichtlich Größe und Belichtung, oder
- b) für die Kinder Gefahren oder unzumutbare Belästigungen bestehen würden.

11 - Ermessen

(1) Liegen die Voraussetzungen der Nummer 10 vor, ist eine Ermessensentscheidung zu treffen. Diese hat sich am Zweck der Regelung des § 8 Absatz 2 BauO Bln, nämlich der Sicherstellung einer ausreichenden Quantität und Qualität von Kinderspielmöglichkeiten, auszurichten.

(2) Im Rahmen des Ermessens sind insbesondere alternative Varianten der Bauplanung auf dem Baugrundstück unter Einbeziehung von Dachflächen als Spielplatzfläche und Möglichkeiten der Anlegung des Spielplatzes auf einem unmittelbar angrenzenden Grundstück zu prüfen.

Für die Frage der Verhältnismäßigkeit ist auch von Belang, ob es in der Nähe des Baugrundstücks bereits Kinderspielplätze gibt. Sind dort keine Kinderspielplätze vorhanden, soll die Anpassung der Bauplanung verlangt werden. In diesem Fall ist der Bauherrin oder dem Bauherrn ein erheblicher Aufwand zuzumuten. Das Ermessen ist regelmäßig dahingehend auszuüben, dass zumindest ein Spielplatz für die Spiele von Kleinkindern (Kinder unter 6 Jahren) von mindestens 50 m² herzustellen ist.

(3) Eine Entscheidung zugunsten der Ablösung muss ergehen, wenn die Bauplanung aus objektiven Gründen nicht angepasst werden kann oder das Verlangen nach einer Anpassung der Bauplanung unverhältnismäßig ist.

12 - Geldbetrag der Ablösung

Der von der Bauherrin oder dem Bauherrn zu zahlende Geldbetrag setzt sich aus den durchschnittlichen - gegebenenfalls fiktiven - Grunderwerbskosten der Grundstücksfläche einschließlich der Erwerbs-Nebenkosten und den durchschnittlichen Herstellungs- und Instandhaltungskosten des notwendigen Kinderspielplatzes über die gesamte normative Nutzungszeit des Gebäudes zusammen. Die Grundstücksfläche bezieht sich auf die nach § 8 Absatz 2 Satz 4 BauO Bln geforderte nutzbare Fläche für den Spielplatz zuzüglich notwendiger Einfriedungen, Schutzmaßnahmen, Bepflanzungen oder Ähnliches.

13 - Kosten des Grunderwerbs

Für die Wertermittlung ist der Mittelwert der Bodenwerte des Grundstücks, für das die Pflicht zur Herstellung und Instandhaltung eines Kinderspielplatzes besteht, und der benachbarten Grundstücke in Bezug zu

nehmen. Als Orientierung können die im Internet veröffentlichten Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin dienen. Fehlen Bodenrichtwerte oder bilden sie den Bodenwert ersichtlich nicht zutreffend ab, muss sich der Bodenwert an anderen Maßstäben orientieren. Zur Wertermittlung des Grundstückes ist dann die Auskunft der für Grundstücke und Vermessung zuständigen Verwaltungsstelle des Bezirks hinzuzuziehen. Im Einzelfall kann auch ein Wertgutachten eines unabhängigen vereidigten Sachverständigen herangezogen werden.

14 - Durchschnittliche Herstellungs- und Instandhaltungskosten

Die durchschnittlichen pauschalen Herstellungs- und Instandhaltungskosten werden von der Senatsverwaltung veröffentlicht, die für öffentliche Kinderspielplätze zuständig ist. Für das Jahr 2019 gelten die in der Anlage angegebenen Werte. Sollten Veröffentlichungen ausbleiben, gelten die jeweils zuletzt veröffentlichten Werte, hilfsweise die Werte gemäß Anlage. Alle zu verwendenden Faktoren, Berechnungswerte und Berechnungsformeln ergeben sich aus der Anlage.

15 - Einnahme und Verwendung der Mittel, Anzeige bei der für Kinderspielplatz zuständigen Stelle

(1) Für die Einnahme des Geldbetrages der Ablösung wird ein entsprechender Haushaltstitel bei den Bezirksämtern eingerichtet. Der Geldbetrag der Ablösung ist vor Baubeginn des Vorhabens zur Zahlung fällig zu stellen. Der Baubeginn des Vorhabens ist seitens der Bauaufsichtsbehörde der für Kinderspielplätze zuständigen Stelle anzuzeigen.

(2) Die Bezirksämter verwenden die Mittel aus den vereinnahmten Geldbeträgen der Ablösung ausschließlich für die Herstellung, Erweiterung oder Instandhaltung eines öffentlichen Kinderspielplatzes in der Nähe des Baugrundstückes. Eine Zusammenfassung von Mitteln beziehungsweise Maßnahmen ist möglich. Der Umfang dieser Ersatzeinrichtung muss sich dabei an dem durch ein oder mehrere konkrete Bauvorhaben ausgelösten zusätzlichen Spielplatzbedarf orientieren.

Die Ersatzmaßnahme soll spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung des Bauvorhabens ebenfalls abgeschlossen sein.

(3) Falls zum Zeitpunkt der Ablösung kein Bedarf besteht, sind die Haushaltsmittel für einen späteren Bedarf vorzusehen. Das kann zum Beispiel dann der Fall sein, wenn der Spielplatzbedarf auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Bedarfs bereits gedeckt ist, so dass derzeit weder Neubau noch Erweiterung oder Ertüchtigung eines Kinderspielplatzes oder Instandhaltungsmaßnahmen in Betracht kommen.

(4) Der Umgang mit zweckgebundenen Einnahmen, die nicht im Haushaltsjahr verausgabt worden sind, richtet sich nach den Bestimmungen der Landeshaushaltsordnung (LHO). Es wird insbesondere auf § 19 LHO und Nummer 5 AV § 45 LHO hingewiesen. Danach sind nach geltendem Recht die nicht im Haushaltsjahr verausgabten Beträge als zweckgebundene Einnahmen nach § 19 LHO übertragbar. Für diese Mittel sind Ausgabereste zu bilden (vgl. Nummer 5 AV § 45 LHO). Etwaige Rechtsänderungen des Haushaltsrechts sind zu beachten.

Abschnitt III: Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Diese Ausführungsvorschriften treten am 01.08.2019 in Kraft. Sie treten mit Ablauf des 31.07.2024 außer Kraft.

Anlage

Herleitung der Ermittlung des Geldbetrages gemäß § 8 Absatz 3 BauO Bln

Der Geldbetrag gemäß § 8 Absatz 3 BauO Bln soll den durchschnittlichen Herstellungs- und Instandhaltungskosten eines Kinderspielplatzes einschließlich der Kosten des Grunderwerbs mit eingerechneten Nebenkosten entsprechen. Für die Kostenermittlung wird ein Zeitraum von 80 Jahren angenommen. Der Zeitraum von 80 Jahren basiert auf einem Wertermittlungsmodell für den Geschosswohnungsbau, wo von einer Nutzungsdauer der baulichen Anlage von 80 Jahren ausgegangen wird. Da der Kinderspielplatz mindestens ebenso lange instandgehalten werden muss, wird dieser Zeitraum zugrunde gelegt.

Bei der Berechnung des Geldbetrages ist davon auszugehen, dass ein Kinderspielplatz nach 10 Jahren verbraucht ist und erneuert werden muss. Das bedeutet, dass in dem Zeitraum von 80 Jahren die achtfachen Kosten der Herstellung eingerechnet werden müssen.

Bei der Berechnung der durchschnittlichen Herstellungs- und Instandhaltungskosten für einen Zeitraum von 80 Jahren ist dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die Kosten zum Großteil erst später entstehen, aber bereits im Voraus zu zahlen sind. Daher ist der Wert der erst künftig fälligen Beträge durch Abzinsung auf den Zeitpunkt der vertraglich zu vereinbarenden Fälligkeit des Geldbetrages der Ablösung zu ermitteln. Dieser Wert zuzüglich des Startwertes, also des erstmaligen Betrages, der ohnehin sofort fällig ist, bildet den sogenannten Barwert der regelmäßig wiederkehrenden Zahlungen. Dabei sind die Tabellen der Anlagen 1 und 2 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639) anzuwenden.

Bei der Ermittlung des Barwertes wird ein durchschnittlicher Abzinsungszinssatz von 4 % jährlich zugrunde gelegt. Der Zinssatz von 4 % orientiert sich an dem durchschnittlichen Marktzinssatz gemäß § 253 Absatz 2 des Handelsgesetzbuches, welcher regelmäßig von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 (BGBl. I S. 3790), die zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) geändert worden ist, ermittelt und bekannt gemacht wird. Durch Aufrundung wird der Wert für 50 Jahre an die erforderlichen 80 Jahre angepasst.

A. Zusammenstellung der Berechnungs- bzw. Barwertfaktoren und der allgemeinen Formeln:

1. Instandhaltungskosten:

- a) Barwertfaktor entsprechend der ImmoWertV, Tabelle 1, für die Kapitalisierung der laufenden Instandhaltungskosten bei 80 Jahren Laufzeit und 4% Zinssatz:

23,92

- b) Allgemeine Formel für die Ermittlung der Instandhaltungskosten für die Dauer von 80 Jahren:

Instandhaltungskosten über 80 Jahre/m² = (aktuelle) Instandhaltungskosten/m² * 23,92

2. Herstellungskosten:

- a) Barwertfaktoren entsprechend der ImmoWertV, Tabelle 2, für die Kapitalisierung der alle 10 Jahre wiederkehrenden Kosten des Spielplatzneubaus bei 80 Jahren Laufzeit und 4 % Zinssatz:

Neubau (erstmalige Herstellung):	1,0
Neubau nach 10 Jahren:	0,6756
Neubau nach 20 Jahren:	0,4564
Neubau nach 30 Jahren:	0,3083
Neubau nach 40 Jahren:	0,2083
Neubau nach 50 Jahren:	0,1407
Neubau nach 60 Jahren:	0,0951
<u>Neubau nach 70 Jahren:</u>	<u>0,0642</u>

Summe Faktoren für 80 Jahre: **2,9486**

- b) Allgemeine Formel für die Ermittlung der Herstellungskosten für die Dauer von 80 Jahren

Herstellungskosten über 80 Jahre/m² = (aktuelle) Herstellungskosten/m² * 2,9486

3. Geldbetrag der Ablösung:

Der Geldbetrag der Ablösung *in Euro* ergibt sich aus folgender Formel:

*Geldbetrag der Ablösung = Kosten des Grunderwerbs (einschließlich Nebenkosten) in Euro + [(Herstellungskosten über 80 Jahre in Euro/m² + Instandhaltungskosten über 80 Jahre in Euro/m²) * abzulösende Fläche Kinderspielplatz in m²]*

Die Kurzformel lautet:

$$\text{GBA} = \text{KGE} + (\text{HK} + \text{IK}) * \text{FLSP}$$

GBA - Geldbetrag der Ablösung in Euro
 KGE - Kosten des Grunderwerbs einschließlich Nebenkosten in Euro
 HK – Herstellungskosten über 80 Jahre in Euro/m²
 IK - Instandhaltungskosten über 80 Jahre in Euro/m²
 FLSP – abzulösende Fläche Kinderspielplatz in m²

B. Einzufordernde Beträge bei Ablösung im Jahr 2019:

Nach einer Umfrage bei den Bezirken von Berlin betragen

- der Mittelwert der tatsächlichen Herstellungskosten für den Spielplatzbau 179,25 Euro/m² (gerundet **180,00 Euro/m²**) und
- der Mittelwert der jährlichen Instandhaltungskosten 7,32 Euro/m² (gerundet 7,50 Euro/m²) (Stand Umfrageergebnis vom 15. Dezember 2015)

Danach ergeben sich auf der Basis der oben unter Buchstabe A. stehenden allgemeinen Formeln bei fälliger Ablösung im Jahr 2019:

1. Herstellungskosten über 80 Jahre in Euro/m²
 = (aktuelle) Herstellungskosten in Euro/m² * 2,9486
 = 180 Euro/m² * 2,9486 = **530,75 Euro/m²**
2. Instandhaltungskosten über 80 Jahre in Euro/m²
 = (aktuelle) Instandhaltungskosten in Euro/m² * 23,92
 = 7,50 Euro/m² * 23,92 = **179,40 Euro/m²**
3. Geldbetrag der Ablösung im Jahr 2019
 = Kosten des Grunderwerbs einschließlich Nebenkosten in Euro + [(Herstellungskosten über 80 Jahre in Höhe von 530,75 Euro/m² + Instandhaltungskosten über 80 Jahre in Höhe von 179,40 Euro/m²) * abzulösende Fläche Kinderspielplatz in m²]
 = Kosten des Grunderwerbs einschließlich Nebenkosten in Euro + (710,15 Euro/m²) * abzulösende Fläche Kinderspielplatz in m²

$$\text{GBA} = \text{KGE} + (710,15 \text{ Euro/m}^2) * \text{FLSP}$$

GBA - Geldbetrag der Ablösung in Euro
 KGE - Kosten des Grunderwerbs einschließlich Nebenkosten
 HK + IK = 710,15 Euro/m²
 FLSP - abzulösende Fläche Kinderspielplatz in m²