

Bewertungsrichtlinie für die Stadt Zerbst/Anhalt

1 Grundlagen	4
1.1 Rechtliche Grundlagen	4
1.2 Geltungsbereich	4
1.3 Zweck der Bewertungsrichtlinie	4
1.4 Begriffsbestimmung: Stichtagsinventur, Inventar, Bilanz, bewegliches und unbewegliches Anlagevermögen	5
1.5 Tätigkeitsabfolge	5
1.6 Inventurverfahren und Inventursysteme	5
2 Bewertung	6
2.1 Immaterielle Vermögensgegenstände	6
2.1.1 Vermögensgegenstände im Rahmen von Stadtsanierung/ Stadtumbau	7
2.2 Grundstücke	8
2.2.1 Grundstücke außerhalb der Kernstadt Zerbst/Anhalt.....	8
2.2.2 Grundstücke innerhalb der Kernstadt Zerbst/Anhalt	9
2.3 Gebäude	11
2.3.1 Sachwertverfahren nach NHK2000	11
2.4 Friedhöfe	13
2.5 Straßen	14
2.5.1 Ersatzbewertung von Straßen mit einem Aufbau nach Bauklasse I bis VI	14
2.5.2 Gewidmete Straßen ohne klassischen Aufbau nach Bauklasse I bis VI	16
2.6 Brücken	17
2.7 Gehwege	20
2.8 Straßenbeleuchtung	22
2.9 Kanäle	22

2.10	Straßenbegleitgrün	24
2.11	Lärmschutzwände	24
2.12	Buswartehäuschen	27
2.13	Infrastrukturvermögen Spielplätze	28
2.14	Bänke, Papierkörbe, Fahrradständer und sonstiges Mobiliar im öffentlichen Bereich	28
2.15	Feuerlöscheinrichtungen.....	28
2.16	Touristisches Leitsystem	29
2.17	Kultur- und Archivgüter	29
2.18	Maschinen, Technische Anlagen und Fahrzeuge	30
2.19	Betriebsvorrichtungen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	30
2.20	Anlagen im Bau	30
2.21	Beteiligungen	31
2.21.1	KOWISA Kommunalwirtschaft Sachsen-Anhalt GmbH.....	31
2.21.2	Zweckverbände	31
2.22	Ausleihungen	32
2.23	Forderungen	32
2.23.1	Bewertung Forderungen aus Kapitalisierung Gebäudewert aus Erbbaurechtsvertrag und Erbbauzinszahlung	33
2.24	Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	33
2.25	Sonderposten	33
2.25.1	Zuwendungen	34
2.25.2	Beiträge.....	34
2.25.2.1	Ausgleichsbeträge/Sanierungsmittel	34
2.26	Rückstellungen	35
2.26.1	Pensionsrückstellungen und Beihilfeverpflichtungen	35
2.26.2	Sonstige Rückstellungen.....	35
2.26.2.1	Altersteilzeitfälle	35

2.26.2.2	ungewisse Verbindlichkeiten aus Steuerschuldverhältnissen	36
2.27	Verbindlichkeiten	36
2.27.1	Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	36
2.27.1.1	Verbindlichkeiten aus Vorgängen, die Kreditaufnahmen wirtschaftlich gleichkommen.....	36
2.27.1.2	Sonstige Verbindlichkeiten.....	36
2.28	Passive Rechnungsabgrenzungsposten.....	36
3	Abschreibungen.....	37
3.1	Gebäude.....	37
3.2	Betriebe gewerblicher Art.....	38
3.3	Gebrauchte Wirtschaftsgüter	38
3.4	Inventar auf Spielplätzen	39
3.5	Friedhöfe.....	39
3.6	Investitionszuschüsse.....	39
4	Aufbewahrung der Unterlagen	40
5	Prüfung der Inventur und der Bewertungsrichtlinie.....	40
6	Inkrafttreten	40
7	Anlagen.....	40

1 Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Die gesetzliche Grundlage zur Aufstellung der Eröffnungsbilanz ergibt sich aus § 114 KVG LSA vom 17. Juni 2014 und § 53 KomHVO vom 16. Dezember.

Die Bewertungsrichtlinie dient als Grundlage für die Aufstellung der Eröffnungsbilanz der Stadt Zerbst/Anhalt. Rechtsgrundlage für diese Bewertungsrichtlinie bildet die Bewertungsrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt (vgl. RdErl. des MI vom 9. 4. 2006 – 32.3-10401/1-3 vom 22. Dezember 2010).

Die Bewertungsrichtlinie soll sicherstellen, dass das Anlagevermögen der Stadt Zerbst/Anhalt ordnungsgemäß erfasst, einheitlich im Inventar abgebildet und nach gleichen Kriterien bewertet werden kann. Das sich daraus ergebende Inventar ist ein zentraler Baustein für die Aufstellung der Eröffnungsbilanz.

1.2 Geltungsbereich

Diese Bewertungsrichtlinie gilt für alle Ämter und Verwaltungseinrichtungen sowie für alle öffentlichen Verwaltungseinrichtungen¹ der Stadt Zerbst/Anhalt.

Für die Bewertung der Objekte der Betriebe gewerblicher Art (kurz BgA) sind grundsätzlich steuerliche Gesichtspunkte maßgeblich (vgl. Anlage 1 „Ausnahme BgA“). Sofern diese Besonderheiten aufweisen, wird im entsprechenden Punkt gesondert darauf hingewiesen.

1.3 Zweck der Bewertungsrichtlinie

Das aufzustellende Inventar muss eine Ordnungsfunktion und darüber hinaus eine Wertermittlungsfunktion erfüllen.

Mit Hilfe dieser Bewertungsrichtlinie, die die Grundlage des aufzustellenden Inventars bildet, soll die Erfassung und Bewertung des Vermögens, einheitlich, entsprechend der Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinie LSA, erfolgen.

Aufgrund der Erfassung und Bewertung des Vermögens, soll in der daraus abgeleiteten Bilanz ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Kommune zum Stichtag der Eröffnungsbilanz dargestellt werden.

¹ Bauhof, Feuerwehr, Friedhof, Grundschulen, Museum, Freibad, Bibliothek, Stadthalle, Sportplätze, Einrichtungen der Stadtjugendpflege

1.4 Begriffsbestimmung: Stichtagsinventur, Inventar, Bilanz, bewegliches und unbewegliches Anlagevermögen

Die Stichtagsinventur des Vermögens ist die Tätigkeit zur Bestandsaufnahme aller Vermögensgegenstände und damit die Voraussetzung zur Aufstellung des Inventars zu einem definierten Tag. Der Stichtag für die Bewertung des Vermögens der Stadt Zerbst/Anhalt für die Eröffnungsbilanz ist der 01.01.2015.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme werden in Form von Listen festgehalten. Die Summen dieser Listen bilden das zu bewertende Inventar.

Das Inventar wiederum ist die Grundlage für die Vermögensaufstellung (Bilanz) im Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen. Inventar und Bilanz sind Übersichten, die beide den Stand des Vermögens und des Kapitals der Stadt Zerbst/Anhalt zum 01.01.2015 aufzeigen.

1.5 Tätigkeitsabfolge

Das Inventar ist das auf einen bestimmten Zeitpunkt bezogene genaue (d.h. mit Angabe von Art, Menge und Wert versehene) Verzeichnis der Vermögensgegenstände.

Die Funktion des Inventars besteht vor allem darin, die Ergebnisse der Stichtagsinventur festzuhalten (Dokumentations- und Nachweisfunktion), um diese in die Buchführung übernehmen zu können. Da zu diesem Zweck im Inventar auch die einzelnen Vermögensgegenstände anzugeben sind, müssen im Rahmen der Inventur neben Art und Menge auch alle sonstigen, für die Bewertung relevanten Informationen (z.B. Qualität, Zustand, technische und wirtschaftliche Verwendbarkeit) so genau erfasst werden, dass eine zutreffende Bewertung gesichert ist.

Das Inventar ist grundsätzlich kein einheitliches Verzeichnis, sondern setzt sich aus unterschiedlichen Teilen zusammen. Die Ergebnisse der Inventur fließen nicht sofort in die Bilanz ein. Der Weg von der Inventur zur Bilanz erfordert die folgenden drei Schritte:

1.	Bestandsaufnahme der Vermögensgegenstände je Bereich (Stichtagsinventur)
2.	Zusammentragen der Ergebnisse der Bestandsaufnahme
3.	Monetäre Bewertung der Einzelobjekte aus der Bestandsaufnahme
4	Aufstellung der Bilanz

1.6 Inventurverfahren und Inventursysteme

Die Grundsätze der Inventur, zulässige Verfahren und die Organisation der Inventur werden in der Inventurrichtlinie der Stadt Zerbst/Anhalt beschrieben.

2 Bewertung

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten richtet sich nach der Richtlinie zur Bewertung des kommunalen Vermögens und der kommunalen Verbindlichkeiten (Bewertungsrichtlinie – Bewert-RL, Runderlass des MI vom 9.4.2006-32.3-10401/1-3) des Landes Sachsen-Anhalt. In den Fällen, in denen der Leitfaden keine eindeutige Aussage enthält oder aus bestimmten Gründen vom Leitfaden abgewichen werden muss, sind die nachstehenden tiefergehenden Ausführungen zu beachten.

Insbesondere sind die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung zu beachten.

2.1 *Immaterielle Vermögensgegenstände*

Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind nur dann aktivierungsfähig, wenn sie von Dritten entgeltlich erworben wurden. Sie sind außerdem nur dann aktivierungsfähig, wenn es sich um Vermögensgegenstände handelt, die eigenständig verkehrsfähig oder "greifbar" und damit selbstständig bewertbar sind. Für selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände besteht ein Aktivierungsverbot gemäß § 34 Abs. 4 KomHVO LSA.

Für die Bilanzierung und Bewertung von Software gelten im Besonderen folgende Regelungen:

1. Firmware (sog. Mikroprogramme, BIOS) ist als unselbstständiger Teil der Hardware zusammen mit dieser als Sachanlagevermögen zu aktivieren.
2. System- und Anwendersoftware (unterteilt in: Individual- und Standardsoftware) zuzuordnende Programme sind hingegen aufgrund ihrer selbstständigen Verwertbarkeit grundsätzlich losgelöst von der Hardware als immaterieller Vermögensgegenstand zu bilanzieren.
3. Wird Software (insbesondere Betriebssysteme) ohne separate Berechnung gemeinsam mit der Hardware erworben (sog. Bundling) und ist eine selbstständige Bewertung der Software nicht möglich, dann wird sie als Bestandteil der Hardware als Sachanlagevermögen ausgewiesen.
4. Bereits abgeschriebene Lizenzen wurden nicht bilanziert.
5. Laufende Updates werden dem Aufwand zugeordnet; umfangreiche Updates erfordern eine Neubewertung.

2.1.1 Vermögensgegenstände im Rahmen von Stadtsanierung/ Stadtumbau

Für die Bewertung der Vermögensgegenstände sind die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im besonderen Maße zu betrachten. Mit diesen Maßnahmen wurde und wird weiterhin eine Aufwertung des abgegrenzten Sanierungsgebietes angestrebt. Diese Maßnahmen umfassten vor dem 01.01.2015 sowohl Investitionen an stadteigenen Vermögensgegenständen (z.B. Straßen, Gebäuden o.ä.), aber auch die Förderung Dritter im Sanierungsgebiet. Die Förderung Dritter konnte sowohl für den Erwerb von Vermögensgegenständen bestimmt sein, als auch für die Unterhaltung von Gebäuden (Fassaden- und Dacharbeiten etc.) im Sanierungsgebiet.

Im Fall der Förderung von Dritten im Sanierungsgebiet muss eine Aktivierung dieser Förderung als immaterieller Vermögensgegenstand in Betracht gezogen werden. Dies trifft zu, wenn:

- 1) die Stadt Zerbst/Anhalt aus der Förderung ein konkretes Recht am geförderten Vermögensgegenstand erlangt. Dieses Recht resultiert nach Maßgaben des jeweiligen Bescheides.
- 2) es sich um eine Fördermaßnahme zur Anschaffung und Herstellung von Vermögensgegenständen handelt (vgl. § 34 Abs. 6 KomHVO)

Im Fall der Investition in stadteigene Vermögensgegenstände wird die Aufwertung im ermittelten Restbuchwert des jeweiligen Vermögensgegenstandes dargestellt. Eine gesonderte Betrachtung ist daher nicht notwendig.

Im Fall der Förderung Dritter handelt es sich nach Auskunft des Fachamtes zum überwiegenden Teil um Maßnahmen an Gebäuden, die keinen Investitionscharakter aufweisen. Das Volumen der Förderung Dritter ist demnach von nachrangiger Bedeutung. Zudem wurden die Förderungen nicht im Einzelnen beschieden, sodass hier weder Zweckbindungen noch Zweckbindungsfristen festgelegt wurden. Ein konkretes Recht (siehe Nr. 1) hat die Stadt Zerbst mit Auszahlung der Fördermittel also nicht erlangt.

Nach Beachtung der Hinweise des Landesrechnungshofs Sachsen-Anhalt und dem Entwurf des Erlasses zur Bilanzierung und Verbuchung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen im kommunalen Haushalt (Nr. 1.) werden die Auszahlungen der Fördermittel für Dritte als Aufwand betrachtet und bis zum 31.12.2014 nicht aktiviert.

Auf Grundlage des Entwurfs des Erlasses zur „Bilanzierung und Verbuchung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen im kommunalen Haushalt“ wird zudem festgelegt, dass ab dem 01.01.2015 von der Option Gebrauch gemacht wird, alle entsprechenden Maßnahmen als Investition zu behandeln. Somit ist eine klare Abgrenzung gewährleistet.

2.2 Grundstücke

Grundstücke werden ebenfalls grundsätzlich mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Sollten diese nicht nachweisbar sein, wird eine Ersatzbemessung vorgenommen. Diese Ersatzbemessung basiert auf den Vorgaben aus der Bewertungsrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt und wurde für die teilweise speziellen Gegebenheiten der Stadt Zerbst/Anhalt konkretisiert.

2.2.1 Grundstücke außerhalb der Kernstadt Zerbst/Anhalt

Für die Bewertung der Grundstücke außerhalb der Kernstadt Zerbst/Anhalt (ländlicher Bereich) werden auf Grundlage der Bewertungsrichtlinie LSA folgende Festlegungen getroffen:

- | | | |
|--------------------------------|---|--|
| 1) Landwirtschaftliche Flächen | → | nach Bodenrichtwert |
| 2) Wald/Forsten | → | mit 0,10 € je m ² |
| 3) Wasserflächen | → | mit 0,10 € je m ² |
| 4) Grün- und Erholungsflächen | → | mit 10% des jeweiligen Bodenrichtwertes der Umgebungsfläche |
| 5) Sport- und Spielflächen | → | mit 30% des jeweiligen Bodenrichtwertes oder des geringsten Bodenrichtwertes der umliegenden Grundstücke |
| 6) Sonderflächen | | |
| a) Friedhöfe | → | mit 10% des jeweiligen Bodenrichtwertes der Umgebungsfläche |
| b) sonst. Sonderflächen | → | mit 1€ Erinnerungswert |
| 7) bebaute Grundstücke | | |
| a) ohne kommunaler Nutzung | → | nach Bodenrichtwert |
| b) mit kommunaler Nutzung | → | mit 30% des jeweiligen Bodenrichtwertes |

- c) Gewerbeflächen → nach Bodenrichtwert
- 8) Verkehrsflächen → mit 1,50 € je m²

Soweit Dienstbarkeiten (z.B. Leitungsrechte) bekannt waren, wurden diese gem. Bewertungsrichtlinie mit einem Abschlag i. H. v. 20% im Grundstückswert berücksichtigt (gilt für alle Grundstücke außer 6b (sonst. Sonderflächen)).

2.2.2 Grundstücke innerhalb der Kernstadt Zerbst/Anhalt

Für die Bewertung der Grundstücke innerhalb der Kernstadt Zerbst/Anhalt (städtischer Bereich) werden folgende Festlegungen getroffen:

- 1) Landwirtschaftliche Flächen → nach Bodenrichtwert
- 2) Wald/Forsten → mit 0,10 € je m²
- 3) Wasserflächen → mit 0,10 € je m²
- 4) Grün- und Erholungsflächen → mit 5,00 € je m²
- 5) Kleingartensparten → mit 5,00 € je m²
- 6) Sport- und Spielflächen → mit 5,00 € je m²
- 7) Sonderflächen
 - a) Friedhöfe → mit 10% des jeweiligen Bodenrichtwertes der Umgebungsfläche
 - b) sonst. Sonderflächen → mit 1€ Erinnerungswert
- 8) bebaute Grundstücke
 - a) ohne kommunaler Nutzung → nach Bodenrichtwert
 - b) mit kommunaler Nutzung → mit 30% des jeweiligen Bodenrichtwertes
 - c) Gewerbeflächen → nach Bodenrichtwert
- 9) Verkehrsflächen
 - a) im Bereich der Kernstadt → mit 5,00 € je m²

Unter Verkehrsflächen werden sowohl Straßen- als auch Bahnverkehrsflächen verstanden und deshalb mit gleichem Preis je m² bewertet.

Für Grün- und Erholungsflächen (4), Kleingartensparten (5) und Grün- und Spielflächen (6) im Kernstadtbereich wird aufgrund der Besonderheit des vorhandenen Sanierungsgebietes die Möglichkeit der Pauschalbewertung gem. Punkt 5.3 d) der Bewertungsrichtlinie LSA genutzt. Andernfalls würde es - je nach Lage der Grundstücke - zu ungerechtfertigt unterschiedlicher Bewertung kommen (0,08 € je m² an der Stadtrandlage vs. 5,00 € je m² in zentraler Lage).

Soweit Dienstbarkeiten (z.B. Leitungsrechte) bekannt waren, wurden diese gem. Bewertungsrichtlinie mit einem Abschlag i. H. v. 20% im Grundstückswert berücksichtigt (gilt für alle Grundstücke außer 7b (sonst. Sonderflächen)). Die Abschläge, die gem. Bewertungsrichtlinie angegeben sind, wurden nicht kumulativ angewendet. Das bedeutet, dass nur der höchste Abschlag bei der Berechnung des Wertes eines Grundstücks berücksichtigt wurde, wenn mehrere Abschlagsgründe vorliegen.

Beispiel: Ein kommunal genutztes, bebautes Grundstück mit einem Bodenrichtwert von 50 €/m² hat ein eingetragenes Leitungsrecht.

Abschlag wegen kommunaler Nutzung: 70 %

Abschlag wegen Leitungsrecht: 20 %

$$\text{Grundstückswert} = 50 \text{ €/m}^2 - 70\% = 15 \text{ €/m}^2$$

Eine zusätzliche Minderung durch das Leistungsrecht findet hier nicht statt.

Noch immer kommt es vor, dass ehemalige Grundstücke aus dem Eigentum des Volkes der Stadt Zerbst/Anhalt zugeordnet werden. Zum Teil wird dies rückwirkend zum 03.10.1990 beschieden, zum Teil aber auch mit rechtlicher Wirkung nach dem 01.01.2015. Nach eingehenden Beratungen mit dem Fachamt und dem Rechnungsprüfer der Stadt Zerbst/Anhalt wurde festgestellt, dass sich diese Grundstücke bereits vor Zugang des Zuordnungsbescheides im wirtschaftlichen Eigentum der Stadt befunden haben (weil z.B. eine Gemeindestraße auf diesem Flurstück verläuft).

Schlussfolgerung: Hätte das wirtschaftliche Eigentum nicht bereits vor dem 01.01.2015 bei der Stadt Zerbst/Anhalt gelegen, wären die Grundstücke der Stadt auch später nicht zugeordnet worden. Der Zuordnungsbescheid klärt hier nur nachträglich die rechtliche Zuordnung. Aus diesem Grund werden diese Grundstücke, unabhängig vom Datum des Zuordnungsbescheides, in die Eröffnungsbilanz aufgenommen.

Um eine Kontinuität in der Eröffnungsbilanz zu erreichen wird mit Grundstücken, die nachträglich vom Eigentum der Stadt Zerbst/Anhalt auf einen Dritten übergehen, ebenso verfahren.

2.3 Gebäude

Grundsätzlich werden zur Gebäudebewertung die Anschaffungs- und Herstellungskosten zugrunde gelegt, sofern diese mit entsprechenden Dokumenten belegt werden können (HÜL-Listen, Rechnungen, Bescheide o.ä.). Ist dies nicht möglich, wird eine Ersatzbemessung nach dem Sachwertverfahren NHK2000 vorgenommen.

In Fällen, in denen ein Objekt für eine Vermietung und Verpachtung vorgesehen ist, wird auch das Ertragswertverfahren für die Bewertung zugelassen. Die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren wird in diesen Fällen vom verwaltenden Unternehmen „Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH Zerbst“ kurz „BZW“ vorgenommen.

Sind Gebäude Teil eines Betriebs gewerblicher Art, wird abweichend davon der Wert vom Amt für Steuern und Beteiligungen gemäß der Anlage 1 „Ausnahme BgA“ nach steuerrechtlichen Gesichtspunkten ermittelt. Dieser wird zusammen mit der dazugehörigen Restnutzungsdauer vom Amt für Steuern und Beteiligungen an das Amt für Finanzen gemeldet. Diese Daten werden so in die Vermögensverwaltung übernommen.

2.3.1 Sachwertverfahren nach NHK2000

Im Runderlass des MI vom 9.4.2006-32.3-10401/1-3 des Landes Sachsen-Anhalt wird, sofern keine Anschaffungs- und Herstellungskosten nachgewiesen können, unter Anwendung des Sachwertverfahrens die Bewertung des Gebäudes nach Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000), ein Ersatzverfahren vorgeschlagen. Dieses Ersatzverfahren wird von der Stadt Zerbst/Anhalt alternativ genutzt (siehe Anlage 2 – „NHK2000“) und mithilfe eines Excel-Tools berechnet (Anlage 3 – „Ermittlungsschema Sachwertverfahren Gebäude“).

2.3.1.1 Korrekturfaktoren

Die Korrekturfaktoren wurden im NHK95 veröffentlicht und danach nicht mehr (öffentlich) aktualisiert (vgl. Basiswissen Immobilienwirtschaft, S.646, Fritz Schmolz genannt Eisenwerth (Hrsg.) -2015; vgl. Kommunales Vermögen richtig bewerten, S. 116, Marettek/Dörschell/Hellenbrand - 2007). Sie werden im NHK95 und der Literatur (vgl. ebd.) für das LSA mit 0,90-0,95 und für die Ortsgröße bis 50.000EW mit 0,90-0,95 angegeben (siehe Anlage 4 „Korrekturfaktoren“, Seite 5).

Die Stadt Zerbst verwendet auf dieser Grundlage als Korrekturfaktoren 0,93 für das Land und 0,92 für die Ortsgröße. Diese Durchschnittswerte aus den Empfehlungen der einschlägigen Literatur werden für Zerbst/Anhalt als plausibel angesehen und für die Gebäudebewertung verwendet.

2.3.1.2 Baupreisindex

Der Baupreisindex von 2009 ist der letztgenannte der Beratungsgesellschaft Uelzener Dopplik GmbH, der für die Bewertung nach NHK2000 herangezogen werden kann und beläuft sich auf 115,2. Durch die Bewertungsrichtlinie des LSA wurde die Verwendung des NHK 2000 verbindlich festgelegt.

Grundsätzlich wird als Bewertungsstichtag der 01.01.2015 festgelegt. Für die Ersatzbewertung von Gebäuden wird aus dem o.g. Grund der Baupreisindex zum 31.12.2009 angewendet. Gem. der Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes wird er mit 115,2 für sämtliche Gebäude festgelegt. Diese Verfahrensweise wird auch von der Uelzener Beratungsgesellschaft vorgeschlagen und von der Stadt Zerbst umgesetzt.

Um die rückindizierten Werte errechnen zu können, ist es erforderlich die Baupreisindizes der früheren Jahre zugrunde zu legen. Diese liegen für die Jahre 1946 – 1999 vor. Sollte ein Gebäude ein (fiktives) Baujahr vor 1946 haben, wird in der Berechnung im Ersatzwertverfahren (im Teil für die Berechnung des rückindizierten Wertes), der Baupreisindex von 6,5 herangezogen. Es liegt kein Wert von früheren Jahren vor und eine Recherche für diese Werte in Anbetracht der daraus resultierenden Beträge wäre unverhältnismäßig.

2.3.1.3 Darstellung von Sanierungsmaßnahmen

Sofern es sich um eine „grundhafte Sanierung“ handelt, die einen Neubeginn der Nutzungsdauer begründet, wird dies in den einzelnen Gebäudeakten festgehalten. Es wird in diesem Fall davon ausgegangen, dass das Gebäude zum Sanierungszeitpunkt keinen Restbuchwert mehr hatte. Daher werden die Sanierungskosten als AHK herangezogen und die Nutzungsdauer gem. der Abschreibungstabelle zugewiesen.

Können die AHK nicht plausibel (mit eindeutig zuordenbaren HÜL-Ausdrücken, Rechnungen, o.ä. und auch in realistischer Höhe) belegt werden, wird das Ersatzwertverfahren genutzt. Die Sanierungsmaßnahme über die modifizierte Restnutzungsdauer anhand der Anlage 5 „Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Gebäuden“ angemessen im Gebäudewert dargestellt.

2.3.1.4 Modernisierungspunkte und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Ist die Nutzungsdauer eines Gebäudes bereits abgelaufen und wurden keine Modernisierungen vorgenommen, die eine verlängerte Nutzungsdauer zur Folge haben, wird das Gebäude mit dem Erinnerungswert i. H. v. 1€ in die Eröffnungsbilanz aufgenommen.

Ist die Nutzungsdauer eines Gebäudes noch nicht abgelaufen und es wurden keine Modernisierungen vorgenommen (Baubeschreibung beinhaltet, dass keine Modernisierungen vorgenommen wurden oder die Anlage 5 „Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Gebäuden“ ergibt 0 Punkte), wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus Gesamtnutzungsdauer-Gebäudealter errechnet.

Für Gebäude, deren Nutzungsdauer noch nicht abgelaufen ist bzw. bei denen Modernisierungen vorgenommen wurden, die eine Verlängerung der Nutzungsdauer begründen, wird anhand der Anlage 5 „Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Gebäuden“ mit fachlich eingeschätzten Modernisierungspunkten des Bereichs Hochbau die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermittelt.

Die Vergabe der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt anhand der anliegenden Tabelle. Dabei wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer „zeilengenau“ abgelesen. Es erfolgt keine Interpolation des exakten Gebäudealters.

Beispiel: Das Gebäude hat eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ist bereits 75 Jahre alt und hat 2 Modernisierungspunkte: Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt 19 Jahre.

2.4 Friedhöfe

Die Restbuchwerte der Gebäude auf Friedhöfen (Trauerhallen, Schuppen etc.) werden nach den Grundsätzen der Gebäudebewertung ermittelt.

Da die Friedhöfe bereits vor Einführung der Doppik der Kostenrechnung unterlagen, existiert in diesem Bereich eine Dokumentation über die dort vorhandenen Vermögensgegenstände. Die Restbuchwerte und Restnutzungsdauern der unbeweglichen Vermögensgegenstände wie Grabfeldanlagen, Urnengemeinschaftsanlagen, Steinbänke etc. werden daher gemäß der Aufstellung der Kostenrechnung übernommen.

2.5 Straßen

Für Straßen werden grundsätzlich die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Ermittlung des Restbuchwertes herangezogen.

Das Baujahr der Straßen wird, sofern keine Anschaffungs- und Herstellungskosten ermittelbar sind, vom Fachamt der Stadt Zerbst/Anhalt eingeschätzt.

Ist das geschätzte Baujahr der Straße vor dem 01.01.1980, ist der Restwert mit dem Erinnerungswert i. H. v. 1 € anzusetzen, da die gewöhnliche Nutzungsdauer von 35 Jahren bereits abgelaufen ist.

Für die weiteren Fälle, in denen eine Ersatzbewertung der Straße notwendig wird, werden die folgenden Grundsätze aus Anlage 3 der Bewertungsrichtlinie LSA übernommen.

2.5.1 Ersatzbewertung von Straßen mit einem Aufbau nach Bauklasse I bis VI

Die Straße wird gemäß ihren Eigenschaften einer der folgenden Bauklasse zugeordnet:

Straßenart	Bauklasse
Schnellverkehrsstraße, Industriesammelstraße, historisch zu sanierende Straßen (Pflaster)	I
Hauptverkehrsstraße, Industriestraße, Straße im Gewerbegebiet, Straßen mit beidseitigem Fuß- oder Radweg	II bis III
Wohnsammelstraße, Fußgängerzone mit Ladeverkehr, Straße mit einseitigem Fuß- oder Radweg	III bis IV
Fußgängerzone mit Ladeverkehr, Straße mit einseitigem Fuß- oder Radweg	IV bis V
Fußgängerzone (ohne Busverkehr)	V bis VI
Anliegerstraße, befahrbarer Wohnweg	VI

Die Fläche der Straße wird ermittelt.

Die Herstellkosten je m² sind gemäß Anlage 3 der Bewertungsrichtlinie LSA folgendermaßen eingeteilt:

Bauklasse	Herstellkosten €/m ²
-----------	---------------------------------

I	105,00
II	90,00
III	70,00
IV	40,00
V	35,00
VI	30,00

Die Fläche der Straße wird mit den Herstellkosten je m² der entsprechenden Bauklasse multipliziert.

Beispiel: Asphaltstraße, Fläche: 5000 m², geschätztes Baujahr: 1990, Bauklasse III

$$70,00 \text{ €} * 5000\text{m}^2 = \mathbf{350.000 \text{ €}}$$

Der Zustand der Straße wird anhand des folgenden Schemas vom Fachamt der Stadt Zerst/Anhalt eingeschätzt. Wenn plausible Daten anhand einer Befahrung (z.B. mit Eagle Eye) vorliegen, können diese zugrunde gelegt werden.

<u>Bewertung von Schäden für die Wertermittlung nach dem Ersatzwertverfahren</u>			
Note/ Wertebereich	Satz in %	Zustand	Zustands- kennziffer
Bis 1,6	100% bis 90%	„Sehr gut“ – es handelt sich um eine neu gebaute Straße oder eine Straße, die keinerlei Mängel aufweist, der Straßenkörper befindet sich noch in der Gewährleistung des Herstellers	1,0
1,7- 2,1	89% bis 70%	„gut“ – diese Straße weist keine Mängel auf, die Gewährleistung ist abgelaufen, evtl. Schäden fallen der Gemeinde zu Last	0,8
2,2 – 2,9	69% bis 50%	„befriedigend“ – der Straßenkörper weist kleinere Mängel auf, deren Behebung ohne größere Probleme möglich ist (Bodenwellen, kleinere Schäden an Pflaster oder Bitumen etc.), der Straßenzustand hat kaum Einfluss auf die Benutzbarkeit	0,6
3,0 – 3,6	49% bis 30%	„ausreichend“ – der Straßenkörper weist Mängel in größerer Zahl auf, ihre Behebung kann mittelfristig erfolgen (Schlaglöcher, geflickte Bereiche, beschädigte Bor-	0,4

		de etc.), der Zustand macht evtl. Maßnahmen erforderlich (Tempolimit o. ä.)	
3,7 – 4,1	29% bis 10%	„genügend“ – der Straßenkörper weist Mängel in sehr großer Zahl auf, eine Behebung der Schäden ist mittelfristig nicht möglich oder unwirtschaftlich (große Schlaglöcher, evtl. durchtretender alter Straßenbelag wie Pflaster, zerstörte Borde und Bodenwellen), die Benutzbarkeit der Straße ist stark eingeschränkt	0,2
> 4,1	9% bis 0%	„ungenügend“ – der Straßenaufbau ist im eigentlichen Sinne nicht mehr vorhanden, der Straßenkörper ist so stark beschädigt, dass die Sanierung unbedingt notwendig ist, die Straße kann als unbefestigt eingestuft werden	0 *

* wird der Zustand der Straße als „**ungenügend**“ eingeschätzt, ist für das Bauwerk ein **Erinnerungswert von 1€** anzusetzen.

Unter Berücksichtigung des Zustandes werden die Restnutzungsdauer und der Restwert der Straße zum 31.12.2014 ermittelt.

Restnutzungsdauer= Zustandskennziffer * gewöhnliche Nutzungsdauer

Restwert= Zustandskennziffer * Wiederherstellungskosten (aus 1))

Beispiel: angenommene Zustandskennziffer= 0,2;

Wiederherstellungskosten aus 3) = 350.000 €; Nutzungsdauer = 35 Jahre

Restnutzungsdauer= 0,2 * 35 Jahre = 7 Jahre

Restwert= 0,2 * 350.000 € = 64.000 €

Es werden keine Baupreisindizes für die Wertermittlung herangezogen, da nicht rückindiziert werden soll und die unter 3) angewendeten Wiederherstellungskosten je m² bereits auf den Stichtag 01.01.2015 ausgerichtet sind.

2.5.2 Gewidmete Straßen ohne klassischen Aufbau nach Bauklasse I bis VI

Straßen, die einen offiziellen Straßennamen tragen und im Straßenbestandsverzeichnis aufgeführt sind, jedoch nicht über einen klassischen Aufbau gemäß der Richtlinie des Oberbaus von Verkehrsflächen entsprechen (siehe Straßenklassen im Punkt Straßen mit einem Aufbau nach Bauklasse I bis VI), werden ebenfalls in die Eröffnungsbilanz aufgenommen. Beispiele

hierfür sind gewidmete Straßen mit einer Oberfläche aus Schotter oder Splitt. Sie besitzen eine Nutzungsdauer von 15 Jahren.

Für diese Straßen werden grundsätzlich die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Ermittlung des Restbuchwertes herangezogen.

Wenn die Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. das Baujahr nicht bekannt sind, wird von einer abgelaufenen Nutzungsdauer ausgegangen und die Straße ist mit dem Erinnerungswert i. H. v. 1€ aufzunehmen.

2.6 Brücken

Für Brückenbauwerke werden grundsätzlich die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Ermittlung des Restbuchwertes herangezogen.

Es wird festgelegt, ob es sich um eine Brücke in Stahl-, Mauer, und Betonkonstruktion (70 Jahre Nutzungsdauer) oder eine Brücke in Holzkonstruktion (20 Jahre Nutzungsdauer) handelt.

Das Baujahr der Brücke wird, sofern keine Anschaffungs- und Herstellungskosten ermittelbar sind, vom Fachamt der Stadt Zerbst/Anhalt eingeschätzt.

Ist das geschätzte Baujahr des Brückenbauwerkes vor dem 01.01.1945 (Brücke in Stahl-, Mauer, und Betonkonstruktion) bzw. dem 01.01.1995 (Brücke in Holzkonstruktion) ist der Restwert mit dem Erinnerungswert i. H. v. 1 € anzusetzen, da die gewöhnliche Nutzungsdauer bereits abgelaufen ist.

Für die weiteren Fälle, in denen eine Ersatzbewertung der Brücke notwendig wird, werden folgende Grundsätze festgelegt:

Es wird die Fläche der Brücke ermittelt.

Es werden die Wiederherstellungskosten zum 01.01.2015 gemäß des Deutschen Instituts für Urbanistik angesetzt. Diese werden – aus der Erfahrung des Fachamtes der Stadt Zerbst/Anhalt - als realistisch eingeschätzt. Sie untergliedern sich folgendermaßen:

Brückenfläche	Kosten pro m ²
< 100 m ²	3456 €
100 m ² bis 300 m ²	2789 €
300 m ² bis 600 m ²	2054 €

500 m ² bis 1000 m ²	1779 €
> 1.000 m ²	1559 €

Hinzugerechnet werden müssen, differenziert nach Höhe der Wiederherstellungskosten des Brückenbauwerkes, die Planungskosten für das Bauwerk. Diese untergliedern sich folgendermaßen:

Baukosten des Bauwerkes	Planungskosten
Bis 100.000 €	10 %
100.000 € bis 1.000.000 €	6 %
> 1.000.000 €	4 %

Die Wiederherstellungskosten ergeben sich aus der Fläche der Brücke * Preis je m² zzgl. der Planungskosten.

Beispiel: Betonbrücke, Fläche: 50 m², geschätztes Baujahr: 1970

$$3456 \text{ €} * 50\text{m}^2 = 172.800 \text{ €}$$

$$172.800 \text{ €} \text{ zzgl. } 10 \% \text{ Planungskosten} = \underline{\underline{190.080 \text{ €}}}$$

Das Fachamt der Stadt Zerbst/Anhalt schätzt den Zustand der Brücke zum 31.12.2014 nach folgendem Schema (angelehnt an die Bewertung des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur) ein:

Zustandsschema	
Note Beschreibung	Zustandskennziffer
1,0-1,4 sehr guter Bauwerkszustand Die Standsicherheit, Verkehrssicherheit und Dauerhaftigkeit des Bauwerkes sind gegeben. Laufende Unterhaltung erforderlich.	1,0
1,5-1,9 guter Bauwerkszustand Die Standsicherheit und Verkehrssicherheit des Bauwerkes sind gegeben. Die Dauerhaftigkeit des Bauwerkes kann auf längere Sicht geringfügig beeinträchtigt sein. Laufende Unterhaltung erforderlich.	0,8
2,0-2,4 befriedigender Bauwerkszustand	0,6

Die Standsicherheit und Verkehrssicherheit des Bauwerkes sind gegeben. Die Dauerhaftigkeit des Bauwerkes kann auf längere Sicht beeinträchtigt sein. Eine Schadensausbreitung oder Folgeschädigung, die langfristig zu erheblichen Standsicherheits- und/oder Verkehrssicherheitsbeeinträchtigungen oder erhöhtem Verschleiß führt, ist möglich. Laufende Unterhaltung erforderlich. Mittelfristig Instandsetzung erforderlich.	
2,5-2,9 noch ausreichender Bauwerkszustand	0,4
Die Standsicherheit des Bauwerkes ist gegeben. Die Verkehrssicherheit kann beeinträchtigt sein. Die Dauerhaftigkeit des Bauwerkes kann erheblich beeinträchtigt sein. Eine Schadensausbreitung oder Folgeschädigung, die mittelfristig zu erheblichen Standsicherheits- und/oder Verkehrssicherheitsbeeinträchtigungen oder erhöhtem Verschleiß führt, ist zu erwarten. Laufende Unterhaltung erforderlich. Mittelfristig Instandsetzung erforderlich. Maßnahmen zur Schadensbeseitigung oder Warnhinweise zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit können kurzfristig erforderlich sein.	
3,0-3,4 kritischer Bauwerkszustand	0,2
Die Standsicherheit des Bauwerkes und/oder die Verkehrssicherheit sind beeinträchtigt. Die Dauerhaftigkeit des Bauwerkes ist u.U. nicht mehr gegeben. Eine Schadensausbreitung oder Folgeschädigung kann kurzfristig dazu führen, dass die Standsicherheit und/oder Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben ist. Laufende Unterhaltung erforderlich. Umgehend Instandsetzung erforderlich. Maßnahmen zur Schadensbeseitigung oder Warnhinweise zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit oder Nutzungseinschränkungen können erforderlich sein.	
3,5-4,0 ungenügender Bauwerkszustand	0,05
Die Standsicherheit und/oder Verkehrssicherheit sind erheblich beeinträchtigt oder nicht mehr gegeben. Die Dauerhaftigkeit des Bauwerkes ist u.U. nicht mehr gegeben. Eine Schadensausbreitung oder Folgeschädigung kann kurzfristig dazu führen, dass die Standsicherheit und/oder Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben sind oder dass sich ein irreparabler Bauwerksverfall einstellt. Laufende Unterhaltung erforderlich. Umgehend Instandsetzung bzw. Erneuerung erforderlich. Maßnahmen zur Schadensbeseitigung oder Warnhinweise zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit oder Nutzungseinschränkungen können sofort erforderlich sein.	

Unter Berücksichtigung des Zustandes werden die Restnutzungsdauer und der Restwert der Brücke zum 31.12.2014 ermittelt.

Restnutzungsdauer= Zustandskennziffer * gewöhnliche Nutzungsdauer

Restwert= Zustandskennziffer * Wiederherstellungskosten (aus 1))

Beispiel: angenommene Zustandskennziffer= 0,2, Wiederherstellungskosten aus 1)= 190.080 €, Nutzungsdauer= 70 Jahre

Restnutzungsdauer= 0,2 * 70 Jahre = 14 Jahre

Restwert= 0,2 * 190.080 € = 38.016 €

Es werden keine Baupreisindizes für die Wertermittlung herangezogen, da nicht rückindiziert werden soll und die unter 1) angewendeten Wiederherstellungskosten je m² bereits auf den Stichtag 01.01.2015 ausgerichtet sind.

2.7 Gehwege

Als Gehwege werden ausschließlich befestigte Wege (mit Beton-, Asphalt- oder Pflasteroberfläche) definiert.

Für Gehwege werden grundsätzlich die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Ermittlung des Restbuchwertes herangezogen.

Das Baujahr der Gehwege wird, sofern keine Anschaffungs- und Herstellungskosten ermittelbar sind, vom Fachamt der Stadt Zerbst/Anhalt eingeschätzt.

Ist das geschätzte Baujahr des Gehwegs vor dem 01.01.1980, ist der Restwert mit dem Erinnerungswert i. H. v. 1 € anzusetzen, da die gewöhnliche Nutzungsdauer von 35 Jahren bereits abgelaufen ist.

Für die weiteren Fälle, in denen eine Ersatzbewertung des Gehwegs notwendig wird, werden die folgenden Grundsätze aus Anlage 3 der Bewertungsrichtlinie LSA übernommen:

- 1) Die Fläche des Gehwegs wird ermittelt.
- 2) Die Herstellkosten sind mit 25 €/m² anzusetzen.
- 3) Die Fläche des Gehwegs wird mit den Herstellkosten je m² multipliziert.

Beispiel: gepflasterter Gehweg, Fläche: 500 m², geschätztes Baujahr: 1995

$$25,00 \text{ €} * 500\text{m}^2 = \mathbf{12.500 \text{ €}}$$

- 4) Der Zustand des Gehwegs wird anhand des folgenden Schemas vom Fachamt der Stadt Zerbst/Anhalt eingeschätzt. Wenn plausible Daten anhand einer Befahrung (z.B. mit Eagle Eye) vorliegen, können diese zugrunde gelegt werden.

<u>Bewertung von Schäden für die Wertermittlung nach dem Ersatzwertverfahren</u>				
Note/ Wertebereich	Wert	Satz in %	Zustand	Zustands- kennziffer
Bis 1,6		100% bis 90%	„Sehr gut“ – es handelt sich um einen neu gebauten Gehweg oder einen Gehweg, der keinerlei Mängel aufweist, der Gehweg befindet sich noch	1,0

		in der Gewährleistung des Herstellers	
1,7- 2,1	89% bis 70%	„gut“ – der Gehweg weist keine Mängel auf, die Gewährleistung ist abgelaufen, evtl. Schäden fallen der Gemeinde zu Last	0,8
2,2 – 2,9	69% bis 50%	„befriedigend“ – der Gehweg weist kleinere Mängel auf, deren Behebung ohne größere Probleme möglich ist (Bodenwellen, kleinere Schäden an Pflaster oder Bitumen etc.), der Gehwegzustand hat kaum Einfluss auf die Benutzbarkeit	0,6
3,0 – 3,6	49% bis 30%	„ausreichend“ – der Gehweg weist Mängel in größerer Zahl auf, ihre Behebung kann mittelfristig erfolgen (Schlaglöcher, geflickte Bereiche, beschädigte Borde etc.), der Zustand macht evtl. Maßnahmen erforderlich	0,4
3,7 – 4,1	29% bis 10%	„genügend“ – der Gehweg weist Mängel in sehr großer Zahl auf, eine Behebung der Schäden ist mittelfristig nicht möglich oder unwirtschaftlich (große Schlaglöcher, evtl. durchtretender alter Gehwegbelag wie Pflaster, zerstörte Borde und Bodenwellen), die Benutzbarkeit des Gehwegs ist stark eingeschränkt	0,2
> 4,1	9% bis 0%	„ungenügend“ – der Gehwegaufbau ist im eigentlichen Sinne nicht mehr vorhanden, der Gehweg ist so stark beschädigt, dass die Sanierung unbedingt notwendig ist, der Gehweg kann als unbefestigt eingestuft werden	0 *

* wird der Zustand des Gehwegs als „**ungenügend**“ eingeschätzt ist für das Bauwerk ein **Erinnerungswert von 1€** anzusetzen.

- 5) Unter Berücksichtigung des Zustandes werden die Restnutzungsdauer und der Restwert des Gehwegs zum 31.12.2014 ermittelt.

Restnutzungsdauer= Zustandskennziffer * gewöhnliche Nutzungsdauer

Restwert= Zustandskennziffer * Wiederherstellungskosten (aus 1))

Beispiel: angenommene Zustandskennziffer= 0,2, Wiederherstellungskosten aus 3)= 12.500 €, Nutzungsdauer= 35 Jahre

Restnutzungsdauer= 0,2 * 35 Jahre = 7 Jahre

Restwert= 0,2 * 12.500 € = 2.500 €

- 6) Er werden keine Baupreisindizes für die Wertermittlung herangezogen, da nicht rückindiziert werden soll und die unter 1) angewendeten Wiederherstellungskosten je m² bereits auf den Stichtag 01.01.2015 ausgerichtet sind.

2.8 Straßenbeleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung werden grundsätzlich die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Ermittlung des Restbuchwertes herangezogen.

Das Baujahr der Straßenbeleuchtung wird, sofern keine Anschaffungs- und Herstellungskosten ermittelbar sind, vom Fachamt der Stadt Zerbst/Anhalt eingeschätzt.

Ist das geschätzte Baujahr der Straßenbeleuchtung vor dem 01.01.1995, ist der Restwert mit dem Erinnerungswert i. H. v. 1 € anzusetzen, da die gewöhnliche Nutzungsdauer von 20 Jahren bereits abgelaufen ist. Ist das Baujahr der Straßenbeleuchtung mit vertretbarem Aufwand nicht ermittelbar, wird ebenfalls von einer abgelaufenen Nutzungsdauer ausgegangen und der Restwert ist mit dem Erinnerungswert i. H. v. 1 € anzusetzen.

Liegt das Baujahr der Straßenbeleuchtung zwischen dem 01.01.1995 und dem 31.12.2014 und sind keine Anschaffungs- und Herstellungskosten ermittelbar, wird ein Ersatzwert von 3000 € pro Beleuchtungspunkt angenommen. Der Restbuchwert zum 31.12.2014 ergibt sich aus den Anschaffungs- und Herstellungskosten, gemindert um die Abschreibung. Die Festlegung des Ersatzwertes erfolgte aus Erfahrungswerten der Stadt Zerbst/Anhalt und ist in der Anlage 6 „Ersatzwert für Straßenbeleuchtung“ erläutert.

2.9 Kanäle

Als Kanäle werden die unterirdischen Entwässerungsleitungen für Niederschlagswasser definiert.

Für Kanäle werden grundsätzlich die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Ermittlung des Restbuchwertes herangezogen.

Das Baujahr des Kanals wird, sofern keine Anschaffungs- und Herstellungskosten ermittelbar sind, vom Fachamt der Stadt Zerbst/Anhalt eingeschätzt.

Ist das geschätzte Baujahr des Kanals vor dem 01.01.1965, ist der Restwert mit dem Erinnerungswert i. H. v. 1 € anzusetzen, da die gewöhnliche Nutzungsdauer von 50 Jahren bereits abgelaufen ist. Ist das Baujahr des Kanals mit vertretbarem Aufwand nicht ermittelbar, wird ebenfalls von einer abgelaufenen Nutzungsdauer ausgegangen und der Restwert ist mit dem Erinnerungswert i. H. v. 1 € anzusetzen.

Für die weiteren Fälle, in denen eine Ersatzbewertung des Kanals notwendig wird, wird folgendes Schema angewendet, welches auf den Daten aus der Anlage 7 „Ersatzwert RW-Kanal“ basiert:

- 1) Die Länge des Kanals und der Durchmesser werden ermittelt. Es wird festgelegt, ob der Kanal im Zuge einer Straßenbaumaßnahme errichtet wurde oder nicht.
- 2) Die Herstellkosten sind – je nach Durchmesser – pro laufendem Meter anzusetzen:

a. Bau Kanal im Zuge eines Straßenbaus

i. DN 250	= 153,63 €
ii. DN 300	= 160,30 €
iii. DN 400	= 188,38 €
iv. DN 500	= 230,03 €
v. DN 600	= 289,53 €
vi. DN 700	= 365,69 €
vii. DN 800	= 412,10 €
viii. DN 1000	= 565,61 €

b. Bau Kanal ohne Straßenbau

i. DN 250	= 259,78 €
ii. DN 300	= 266,44 €
iii. DN 400	= 294,53 €
iv. DN 500	= 336,18 €
v. DN 600	= 395,68 €
vi. DN 700	= 471,84 €
vii. DN 800	= 518,25 €
viii. DN 1000	= 671,76 €

- 3) Die Länge des Kanals wird mit den Herstellkosten je laufendem Meter multipliziert und um die Abschreibung bis zum 01.01.2015 gemindert um den Restbuchwert zu ermitteln.

Beispiel: Länge des Kanals: 500 m, DN 500 ohne Straßenbau, geschätztes Baujahr: 1995

Herstellungskosten: $336,18 \text{ €} * 500\text{m} = 168.090 \text{ €}$

Abschreibung: $168.090 \text{ €} / 50 \text{ Jahre} * 20 \text{ Jahre (2015-1995)} = 67.236 \text{ €}$

Restbuchwert: $168.090 \text{ €} - 67.236 \text{ €} = \underline{100.854\text{€}}$

Eine Begutachtung und Bewertung des Kanals unter Beachtung der Aspekte Wirtschaftlichkeit, Betriebs- und Entsorgungssicherheit, Lebensdauer, Qualität, Leistungsfähigkeit, Stand-sicherheit, Abflussfunktion und Dichtheit **erfolgt nicht**. Dies wird in der Bewertungsrichtlinie LSA zwar empfohlen, jedoch von der Stadt Zerbst/Anhalt als unverhältnismäßig angesehen.

2.10 Straßenbegleitgrün

Als Straßenbegleitgrün werden grundsätzlich zu einem Verkehrsweg gehörende bauliche Anlagen bezeichnet, die typische Bepflanzungen mit Gehölz, Gräsern, Sträuchern und ähnlichem aufweisen.

Das Anlegen von Straßenbegleitgrün erfolgt typischerweise mit dem Bau der umliegenden Straße. Weiterhin besteht das Straßenbegleitgrün als bauliche Anlage in der Regel, so lange wie die dazugehörige Straße, unverändert.

Daher wird für das Straßenbegleitgrün die Nutzungsdauer festgelegt, die der Nutzungsdauer der dazugehörigen Straße entspricht. Beim Straßenbegleitgrün an einer asphaltierten Straße werden demnach 35 Jahre Nutzungsdauer angenommen. Die Nutzungsdauer weiterer Nebenanlagen wie Sitzpyramiden etc. orientieren sich ebenfalls an der Nutzungsdauer der anliegenden Straße bzw. des angrenzenden Platzes.

2.11 Lärmschutzwände

Für Lärmschutzwände werden grundsätzlich die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Ermittlung des Restbuchwertes herangezogen.

Das Baujahr der Lärmschutzwand wird, sofern keine Anschaffungs- und Herstellungskosten ermittelbar sind, vom Fachamt der Stadt Zerbst/Anhalt eingeschätzt.

Ist das geschätzte Baujahr der Lärmschutzwand vor dem 01.01.1995 (bei Holzkonstruktion) bzw. vor dem 01.01.1965 (bei massiver Bauweise), ist der Restwert mit dem Erinnerungswert i. H. v. 1 € anzusetzen, da die gewöhnliche Nutzungsdauer von 20 bzw. 50 Jahren bereits abgelaufen ist.

Für die weiteren Fälle, in denen eine Ersatzbewertung der Lärmschutzwand notwendig wird, werden die folgenden Grundsätze festgelegt:

- 1) Die Fläche der Lärmschutzwand wird ermittelt.
- 2) Die Herstellkosten sind gem. Veröffentlichung des BMVI mit 373,00 € pro m² anzusetzen.

Tabelle 8: Durchschnittskosten der Lärmschutzwände¹⁾

Jahr	Fläche	Kosten	Kosten/m ²
	m ²	Mio. €	€/m ²
bis 2000	5.902.621	1.556,69	264,00
2001	240.242	56,91	237,00
2002	131.011	35,72	273,00
2003	218.026	55,65	255,00
2004	196.330	50,39	257,00
2005	340.407	86,26	253,00
2006	285.443	72,66	255,00
2007	144.479	43,90	304,00
2008	261.123	80,04	307,00
2009	229.382	70,79	309,00
2010	241.941	83,55	345,00
2011	171.214	62,90	367,00
2012	212.189	67,26	317,00
2013 ²⁾	116.619	43,70	375,00
2014 ²⁾	102.654	33,48	326,00
2015 ²⁾	161.744	60,30	373,00
Gesamt	8.955.425	2.459,61	275,00

- 3) Die Fläche der Lärmschutzwand wird mit den Herstellkosten je m² multipliziert.
- 4) Der Zustand der Lärmschutzwand wird anhand des folgenden Schemas eingeschätzt:

<u>Bewertung von Schäden für die Wertermittlung nach dem Ersatzwertverfahren</u>		
Note	Zustand	Zustandskennziffer
1	„Sehr gut“ – es handelt sich um einen neu gebaute Lärmschutzwand oder eine Lärmschutzwand, die keinerlei Mängel aufweist, die Lärmschutzwand befindet sich noch in der Gewährleistung des Herstellers	1,0
2	„gut“ – die Lärmschutzwand weist keine Mängel auf, die Gewährleistung ist abgelaufen, evtl. Schäden fallen der Gemeinde zu Last	0,8
3	„befriedigend“ – die Lärmschutzwand weist kleinere Mängel auf, deren Behebung ohne größere Probleme möglich, der Zustand hat kaum Einfluss auf die Benutzbarkeit und Funktion	0,6
4	„ausreichend“ – die Lärmschutzwand weist Mängel in größerer Zahl auf, ihre Behebung kann mittelfristig erfolgen, der Zustand macht evtl. Maßnahmen erforderlich	0,4
5	„genügend“ - die Lärmschutzwand weist Mängel in sehr großer Zahl auf, eine Behebung der Schäden ist mittelfristig nicht möglich oder unwirtschaftlich, die Benutzbarkeit und Funktion ist stark eingeschränkt	0,2
6	„ungenügend“ – die Lärmschutzwand ist im eigentlichen Sinne nicht mehr vorhanden, die Lärmschutzwand ist so stark beschädigt, dass die Sanierung unbedingt notwendig ist	0 *

* wird der Zustand der Lärmschutzwand als „**ungenügend**“ eingeschätzt ist für das Bauwerk ein **Erinnerungswert von 1€** anzusetzen.

- 5) Unter Berücksichtigung des Zustandes werden die Restnutzungsdauer und der Restwert der Lärmschutzwand zum 31.12.2014 ermittelt.

Restnutzungsdauer= Zustandskennziffer * gewöhnliche Nutzungsdauer

Restwert= Zustandskennziffer * Wiederherstellungskosten

Beispiel: angenommene Zustandskennziffer= 0,6,

Wiederherstellungskosten = 500m² * 373€ je m² = 186.500 €

Nutzungsdauer (massive Bauweise) = 50 Jahre

Restnutzungsdauer= 0,6 * 50 Jahre = 30 Jahre

$$\text{Restwert} = 0,6 * 186.500 \text{ €} = \underline{111.900 \text{ €}}$$

- 6) Es werden keine Baupreisindizes für die Wertermittlung herangezogen, da nicht rückindiziert werden soll und die angewendeten Wiederherstellungskosten je m² bereits auf den Stichtag 01.01.2015 ausgerichtet sind.

2.12 Buswartehäuschen

Für Buswartehäuser werden grundsätzlich die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Ermittlung des Restbuchwertes herangezogen.

Das Baujahr des Buswartehäuschens wird, sofern keine Anschaffungs- und Herstellungskosten ermittelbar sind, vom Fachamt der Stadt Zerbst/Anhalt eingeschätzt.

Ist das geschätzte Baujahr des Buswartehäuschens vor dem 01.01.1995, ist der Restwert mit dem Erinnerungswert i. H. v. 1 € anzusetzen, da die gewöhnliche Nutzungsdauer von 20 Jahren bereits abgelaufen ist.

Für die weiteren Fälle, in denen eine Ersatzbewertung des Buswartehäuschens notwendig wird, werden die folgenden Grundsätze festgelegt:

1. Der Durchschnittspreis für ein Buswartehäuschen zum 01.01.2015 wurde ermittelt. Er beläuft sich auf rund 5.700 €. Dieser wird für die Ermittlung des Restbuchwertes angenommen.
2. Die Abschreibungen werden anhand des Baujahres des Buswartehäuschens bis zum 01.01.2015 errechnet.
3. Der Restwert zum 01.01.2015 wird aus dem Durchschnittspreis, gemindert um die Abschreibungen, ermittelt.

Beispiel: Durchschnittspreis: 5700 €, geschätztes Baujahr: 1999

Abschreibungsdauer: Jahr 2015 – Jahr 1999 = 16 Jahre

Abschreibungsbetrag: 5.700 € / 20 Jahre * 16 Jahre = 4.560 €

Restnutzungsdauer: 20 Jahre – 16 Jahre = 4 Jahre

Restbuchwert: 5.700 € - 4.560 € = 1.140 €

2.13 Infrastrukturvermögen Spielplätze

Für die Geräte und Bebauungen (Betriebsvorrichtungen) auf dem Spielplatz werden grundsätzlich die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Ermittlung des Restbuchwertes herangezogen.

Das Baujahr der Geräte und Bebauungen wird, sofern keine Anschaffungs- und Herstellungskosten ermittelbar sind, vom Fachamt der Stadt Zerbst/Anhalt eingeschätzt.

Ist das geschätzte Baujahr der Geräte und Bebauungen vor dem 01.01.2005 (bei 10 Jahren Nutzungsdauer) bzw. vor dem 01.01.1995 (bei 20 Jahren Nutzungsdauer), ist der Restwert mit dem Erinnerungswert i. H. v. 1 € anzusetzen, da die gewöhnliche Nutzungsdauer bereits abgelaufen ist. Ist das Baujahr der Geräte und Bebauungen mit vertretbarem Aufwand nicht ermittelbar, wird ebenfalls von einer abgelaufenen Nutzungsdauer ausgegangen und der Restwert ist mit dem Erinnerungswert i. H. v. 1 € anzusetzen.

2.14 Bänke, Papierkörbe, Fahrradständer und sonstiges Mobiliar im öffentlichen Bereich

Mobiliar wie Bänke, Tische, Fahrradständer o.ä., die vereinzelt im öffentlichen Bereich zu finden sind, werden als bewegliche Anlagegüter definiert. Das bedeutet, dass sie unter die Regelung der 3000er Grenze zur Aufstellung der Eröffnungsbilanz fallen. Es wäre demnach unverhältnismäßig eine Aufstellung dieser Objekte zu erarbeiten, deren Wert ohnehin nicht relevant für die Eröffnungsbilanz ist.

Daraus folgt, dass auf die Aufstellung des Inventars dieses Bereichs verzichtet wird.

2.15 Feuerlöscheinrichtungen

Für Feuerlöscheinrichtungen werden grundsätzlich die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Ermittlung des Restbuchwertes herangezogen.

Das Baujahr der Feuerlöscheinrichtung wird, sofern keine Anschaffungs- und Herstellungskosten ermittelbar sind, vom Fachamt der Stadt Zerbst/Anhalt eingeschätzt.

Ist das geschätzte Baujahr der Feuerlöscheinrichtung vor dem 01.01.1995, ist der Restwert mit dem Erinnerungswert i. H. v. 1 € anzusetzen, da die gewöhnliche Nutzungsdauer von 20 Jahren bereits abgelaufen ist.

Für die weiteren Fälle, in denen eine Ersatzbewertung der Feuerlöscheinrichtung notwendig wird, werden vom Fachamt die Anschaffungs- und Herstellungskosten einer vergleichbaren

Feuerlöscheinrichtung zur Bewertung herangezogen (Vergleichswert). Dies ist der Fall, wenn das Baujahr nach dem 01.01.1995 liegt, aber keine Anschaffungs- und Herstellungskosten belegbar sind.

Der Restbuchwert zum 01.01.2015 ergibt sich aus den Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. dem Vergleichswert abzüglich der Abschreibung bis zum 31.12.2014.

2.16 Touristisches Leitsystem

Unter dem touristischen Leitsystem werden die Vor-Ort installierten, verschiedenen baulichen Anlagen verstanden, welche den Gästen zur Information und Orientierung dienen.

Die einzelnen Leitsysteme werden als Ganzes (System) und nicht deren Einzelteile (Schilder, Wegweiser o.ä.) aufgenommen. Es wird je nach Lage/Zweck des Leitsystems – z.B. Katharina-Route, Fläming-Wanderweg-Leitsystem, Radweg-Leitsystem etc.) in unabhängige Einzelsysteme unterschieden und dementsprechend im Infrastrukturvermögen dargestellt.

2.17 Kultur- und Archivgüter

Für die Bewertung der Kultur- und Archivgüter werden grundsätzlich die Anschaffungs- und Herstellungskosten herangezogen. Eine Festsetzung der Nutzungsdauer findet nicht statt, da diese Güter typischerweise keinem Werteverzehr in Form von Abschreibungen unterliegen. Für die Ersatzbewertung der Kultur- und Archivgüter beschränkt sich die Stadt Zerbst/Anhalt auf die herausragenden Einzelstücke und bedeutsame Akten bzw. Aktensammlungen (im Folgenden als Akten bezeichnet).

Die Werte der herausragenden Einzelstücke wurden vom Fachamt durch Hinzuziehung verschiedener Personen und Institutionen mit entsprechender Expertise sorgfältig ermittelt. Hierzu zählen unter anderem das Stadtarchiv Dessau, das Stadtarchiv Schönebeck, das Stadtarchiv Köthen und das Landesarchiv Sachsen-Anhalt. Die konkreten Einzelwerte der Urkunden und Stadtbücher wurden mit Herrn Dr. Erb vom Landesarchiv telefonisch abgesprochen. Die Stadt Zerbst/Anhalt wendet ein rechnerisches Modell an, bei dem der Wert pro Jahrhundert festgelegt wurde. Dabei gilt – je älter die Archivalie desto wertvoller, beginnend im 13. Jahrhundert mit 10.000€.

Die Bewertung von Akten wird nach einem rechnerischen Modell vorgenommen. Diese Akten werden nach gleicher Art zusammengefasst und je laufendem Meter mit 1€ bewertet. Für historische Fotos, Karten, Pläne, Zeitungen etc. wird ein Wert von 1€ je Stück angenommen.

Es existiert seit 1998 eine Versicherung, die eine maximale Deckungssumme von rund 153.400€ (300.000 DM) umfasst und alle Güter des Archivs beinhaltet. Der vom Fachamt

ermittelte Gesamtwert der herausragenden Einzelstücke und der bedeutsamen Akten liegt im Rahmen der Deckungssumme der Versicherung und wird als Versicherungswert angenommen.

Die 3-teilige Cranach Bibel der Stadt Zerbst/Anhalt ist gesondert versichert. Ihr Wert wird mit dem darin angegebenen Versicherungswert i. H. v. 307.000 € angenommen.

Die unbeweglichen Kulturgüter wie Statuen, Brunnen, die Stadtmauer, das Schloss etc. wurden mit dem symbolischen Wert i. H. v. 1 € in die Eröffnungsbilanz aufgenommen.

bzw. dem Vergleichswert abzüglich der Abschreibung bis zum 31.12.2014.

2.18 Maschinen, Technische Anlagen und Fahrzeuge

Auf den Stichtag der Eröffnungsbilanz wurden gemäß § 53 Abs. 7 KomHVO nur Vermögensgegenstände bilanziert, deren Anschaffungswert über 3.000,00 € netto betrug.

Grundlage zur Aufnahme in die Eröffnungsbilanz ist die Inventur der beweglichen Vermögensgegenstände zum 31.12.2014, die von jedem Fachamt für ihre Bereiche durchgeführt wurde.

2.19 Betriebsvorrichtungen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Zu diesem Bilanzposten gehören alle Vermögensgegenstände, die dem allgemeinen Geschäftsbetrieb dienen, i. d. R. Mobiliar und sonstige mobile Einrichtungsgegenstände.

Auf den Stichtag der Eröffnungsbilanz wurden gemäß § 53 Abs. 7 KomHVO nur Vermögensgegenstände bilanziert, deren Anschaffungswert über 3.000,00 € netto betragen.

Grundlage zur Aufnahme in die Eröffnungsbilanz ist die Inventur der beweglichen Vermögensgegenstände zum 31.12.2014, die von jedem Fachamt für ihre Bereiche durchgeführt wurde.

2.20 Anlagen im Bau

Geleistete Anzahlungen bezeichnen die geldliche Vorleistung der Kommune auf noch zu erhaltende Sachanlagen. Anlagen im Bau bilden den Wert noch nicht fertiggestellter Sachanlagen ab. Es werden die Leistungen aktiviert, die bis zum Bilanzstichtag für die noch nicht fertig gestellte Anlage entstanden und in Rechnung gestellt sind. Eine Abschreibung erfolgt noch nicht, da die Nutzung des Gegenstandes noch nicht begonnen hat.

2.21 Beteiligungen

Grundsätzlich gelten bei der Bewertung einer Beteiligung gem. § 114 Abs. 3 KVG LSA i. V. m. § 53 Abs. 3 KomHVO die Anschaffungskosten. Anschaffungswerte, die zu aktivieren sind, hat die Kommune, wenn sie bei der Gründung oder später Kapital (Geld- und Sachkapital) eingebracht hat. Dabei sind alle von der Kommune direkt geleisteten Geld- und Sachleistungen zu berücksichtigen. Neben dem Stammkapital muss daher auch die Kapitalrücklage angesetzt werden, wenn es sich um Beträge handelt, die die Kommune zusätzlich zum Stammkapital im Rahmen der Errichtung der Gesellschaft oder zu einem späteren Zeitpunkt von außen eingebracht hat. Nicht zu berücksichtigen ist die Gewinnrücklage.

Für den Fall, dass die tatsächlich aufgewandten Anschaffungskosten der kommunalen Gesellschafter (aufgewandtes Kapital in Form von Geldeinlagen, Sachanlagen oder in die Kapitalrücklage überführte Gewinnanteile) nicht mehr ermittelbar sind, ist zunächst der Beteiligungswert mit den "abgeleiteten Anschaffungskosten", das heißt mit dem anteiligen Wert der Summe des Stammkapitals und der Kapitalrücklage als Ersatzwert zu bewerten.

2.21.1 KOWISA Kommunalwirtschaft Sachsen-Anhalt GmbH

Gemäß der Richtlinie zur Bilanzierung von kommunalen Beteiligungen an Versorgungsunternehmen in Form von Aktien und Anteilen wurden laut KNSA-Nachrichten Nr. 395/200 vom 30.08.2000 Kommunen Kommanditisten der KOWISA KG, indem sie ihre Beteiligungsansprüche an den regionalen Versorgungsunternehmen an die KOWISA KG abgetreten haben (Anschaffungskosten). Der Anteil der Kommunen an der KOWISA KG bestimmte sich dabei nach dem Verhältnis ihres Anspruchs gegen die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) zu dem Gesamtwert der Anteile aller Kommunen an den Strom- und Gasversorgungsgesellschaften. Die Höhe des Geschäftsanteils zum Stichtag der Eröffnungsbilanz ist bei der KOWISA GmbH (Rechtsformänderung erfolgte 2015 und hatte keine Auswirkungen auf die Höhe der Anteile) zu erfragen und als Anschaffungskosten zu bilanzieren.

2.21.2 Zweckverbände

Gemäß dem Gesetz über kommunale Gemeinschaftsarbeit (GKG LSA) ist ein Zweckverband eine öffentlich-rechtliche Form kommunaler Gemeinschaftsarbeit und dient somit dem Geschäftsbetrieb der Mitgliedsgemeinden, indem er Aufgaben für die Mitgliedsgemeinden übernimmt. Die Mitglieder des Verbandes übertragen in der Regel dem Verband das zur Aufgabenerfüllung betriebsnotwendige Vermögen. Folglich beteiligt sich die Mitgliedsgemeinde mit einem gewissen Vermögensanteil an dem Zweckverband.

Unabhängig davon, ob die Übertragung von Vermögen unentgeltlich oder entgeltlich erfolgte, wird die Mitgliedschaft aufgrund der Aufgabenübertragung als dauerhafte Verbindung und somit als Beteiligung angesehen. Bei der Bewertung von Beteiligungen und somit auch bei Zweckverbänden gelten gemäß § 114 Abs. 3 KVG LSA in Verbindung mit § 53 Abs. 5 KomHVO vorrangig die Anschaffungskosten. Siehe hierzu auch Grundsätze zur Bilanzierung von Zweckverbänden in der Rundverfügung des Landesverwaltungsamtes 06/2014 vom 17.03.2014.

Für den Fall, dass die tatsächlich aufgewandten anteiligen Anschaffungskosten der Kommune (aufgewandtes Kapital in Form von Geldeinlagen, Sacheinlagen oder in die Kapitalrücklage überführte Gewinnanteile) nicht mehr ermittelbar sind, ist gemäß dem Runderlass des Ministeriums für Inneres und Sport vom 16.01.2018 zur Bilanzierung von Beteiligungen; Ergänzung zum Runderlass - NKHR; Bewertung von Beteiligungen für die Eröffnungsbilanz vom 23.06.2009, vor Heranziehung der in § 53 Abs. 5 KomHVO und ab Nr. 2 des Runderlasses vom 23.06.2009 aufgeführten Ersatzwertverfahren der Beteiligungswert mit den abgeleiteten Anschaffungskosten zu bewerten. Danach ist der anteilige Wert aus der Summe des Stammkapitals und der Kapitalrücklage als Ersatzwert zu ermitteln, wenn dieser dem wirklichen Wert der Beteiligung näherkommt und die Kommune die Ermittlung belegen kann. Das anteilige Stammkapital ist mit seinem, in der Verbandssatzung festgelegten Betrag, anzusetzen.

2.22 Ausleihungen

Bei den Ausleihungen handelt es sich um langfristige "Forderungen", die durch die Hingabe von Kapital erworben wurden. Hierzu gehören z.B. die langfristigen Darlehen, Grund- und Rentenschulden und Hypotheken.

Die Stadt Zerbst/Anhalt hat eine Ausleihung an das verbundene Unternehmen BWZ mbH vergeben. Zur Ablösung eines kommunalbesicherten Darlehens der BWZ mbH hat die Stadt/Zerbst ein Darlehen aufgenommen, um es in dieser Höhe der BWZ mbH zur Verfügung zu stellen

Der Betrag der Ausleihung spiegelt die Höhe der Restschuld zum Stichtag wieder.

2.23 Forderungen

Die Forderungen für die Eröffnungsbilanz ergeben sich aus den offenen Forderungen aus dem Stichtag des 31.12.2014. Eine Wertberichtigung oder ähnliches findet nicht statt.

2.23.1 Bewertung Forderungen aus Kapitalisierung Gebäudewert aus Erbbaurechtsvertrag und Erbbauzinszahlung

Sofern im Erbbaurechtsvertrag ein separater Anteil des Erbbauzinses für Gebäude ausgewiesen ist, so ist dieser als Kaufpreis für Gebäude zu werten. Deshalb ist der Wert „zu kapitalisieren“ und als Forderung in die Eröffnungsbilanz vorzutragen. Dieser Sonderfall liegt nur im Erbbaurechtsvertrag zum Pflegeheim Zerbst vor.

Für die Berechnung des Anteils der Erbbaupachtzahlungen für Gebäude wurde der Ursprungsvertrag von 1994 zum Erbbaurecht Pflegeheim Zerbst zugrunde gelegt

Im Vertrag wurde die Zahlung eines laufenden Entgeltes vereinbart. In diesem Fall ist der auf Gebäude entfallende Anteil des laufenden Entgeltes mit einem Zinssatz von 5,5 % zu kapitalisieren. In entsprechender Höhe ist eine Kaufpreisforderung in die Bilanz einzustellen. Die Ermittlung des Wertes erfolgte nach dem Barwertverfahren.

2.24 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In dieser Position findet sich das Äquivalent zur Passivposition 4.4. Für den mitunterzeichneten Kreditvertrag der BWZ mbH bei der DKB aus 1994 ist eine Verbindlichkeitsposition in der Bilanz auszuweisen. Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten findet sich die Gegenposition, welche die von der BWZ zu leistenden Tilgungen ausweist.

2.25 Sonderposten

Gemäß § 34 Abs. 5 KomHVO sind sämtliche erhaltene Zuwendungen und Beiträge für investive Maßnahmen als Sonderposten auf der Passivseite der Bilanz auszuweisen.

Eine Verrechnung mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten ist unzulässig.

Diese Sonderposten sind entsprechend der Restnutzungsdauer des zugeordneten Vermögensgegenstandes ertragswirksam aufzulösen. Dafür werden im Buchungssystem Sachgesamtheiten zwischen Inventarobjekt Sachanlagevermögen und Inventarobjekt Sonderposten gebildet.

Ist die Zuordnung des Sonderpostens keinem konkreten Vermögensgegenstand zuzuordnen (z.B. Investitionspauschale), ist der Sonderposten in Höhe von 5 v.H. jährlich aufzulösen (siehe Ziffer 3.3. Bewertungsrichtlinie Stadt Zerbst/Anhalt).

2.25.1 Zuwendungen

Die Sonderposten aus Zuwendungen sind Zuweisungen und Zuschüsse Dritter zur Schaffung städtischen Vermögens. In der Regel sind das Fördermittel, Investitionspauschalen und Investitionszuschüsse Dritter. Die Sonderposten aus Zuwendungen werden in Höhe des tatsächlichen Zahlungseingangs dargestellt.

2.25.2 Beiträge

Sonderposten aus Beiträgen entstehen im Zusammenhang mit zweckgebundenen Beiträgen für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen. Sie werden nach dem Bruttoprinzip bilanziert. Beiträge sind Geldleistungen, welche zur Deckung der Auszahlungen für Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung der öffentlichen Erschließungs- und Verkehrsanlagen dienen. Die Beitragserhebung basiert auf §§ 127ff. BauGB bzw. § 6 KAG LSA. Im Sanierungsgebiet sind Ausgleichsbeträge nach § 154ff BauGB von den Grundstückseigentümern zu erheben.

Für die Stadt Zerbst/Anhalt sind Erschließungsbeiträge, Straßenausbaubeiträge und Ausgleichsbeträge als Sonderposten zu bilanzieren. Grundsätzlich wurde für jeden durch Beiträge finanzierten Vermögensgegenstand eine Sachgesamtheit gebildet. Dadurch wird gesichert, dass Anlagevermögen und Sonderposten kongruent abgeschrieben werden.

2.25.2.1 Ausgleichsbeträge/Sanierungsmittel

Durch die Stadtverordnetenversammlung vom 01.07.1992 wurde das Sanierungsgebiet „Altstadt Zerbst“ förmlich festgelegt. Zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen hat die Stadt Zerbst/Anhalt Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB zu erheben. Aufgrund der bis zum 01.01.2015 noch nicht abgeschlossenen Umsetzung der Sanierungsziele kann mit einer Ablösevereinbarung unter Gewährung eines Abschlags mit dem Grundstückseigentümer ein vorfristiger Ablösebetrag vereinbart werden. Diese Ablösebeträge sind zwingend kurzfristig für die Sanierungsmaßnahmen im festgelegten Gebiet einzusetzen.

Die Ablösebeträge, die bis zum 31.12.2014 eingezahlt, aber noch nicht eingesetzt wurden, werden als „Beiträge zu Anlagen im Bau“ in die Eröffnungsbilanz aufgenommen. Diese sind, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen, zeitnah einzusetzen und werden zum entsprechenden Abschreibungsbeginn maßnahmengetreu doppisch aktiviert.

2.26 Rückstellungen

Rückstellungen sind gemäß § 35 KomHVO in der Bilanz für ungewisse Verbindlichkeiten und Aufwendungen zu bilden. Sie sind hinsichtlich des Grundes (ob?), dem Auszahlungszeitpunkt (wann?) oder der Höhe nach (wie viel?) im Zeitpunkt der Bilanzerstellung noch nicht genau bestimmt. Rückstellungen sind mit dem Betrag der voraussichtlichen Inanspruchnahme anzusetzen. Rückstellungen sind aufzulösen, soweit der Grund für Ihre Bildung entfallen ist.

2.26.1 Pensionsrückstellungen und Beihilfeverpflichtungen

Nach Maßgabe des § 35 Abs. 1 Nr. 1 und 2 KomHVO LSA sind für Pensionsverpflichtungen und Beihilfeverpflichtungen nach den beamtenrechtlichen Vorschriften Rückstellungen zu bilden. Die Stadt Zerbst/Anhalt ist jedoch Pflichtmitglied des Kommunalen Versorgungsverbandes LSA, so dass Rückstellungen nicht gebildet werden dürfen.

Ausnahmen davon gelten für Wahlbeamte. Erst im Jahr 2018 erhielt die Stadt die Berechnungen zur Bildung von Rückstellungen für diesen Zweck. Für 2019 wurden sie nicht mehr mitgeteilt. Mit der Wiederwahl des Wahlbeamten der Stadt Zerbst/Anhalt (Bürgermeister) im Jahr 2019 entfiel nämlich lt. Mitteilung des Kommunalen Versorgungsverbandes die Pflicht zur Bildung einer Rückstellung. Unter Nutzung der Vereinfachungsregelungen zur Aufstellung der Eröffnungsbilanz wird auf die Aufnahme und Wiederausbuchung der Rückstellungen von 2015-2019 verzichtet.

2.26.2 Sonstige Rückstellungen

Für die in § 35 Absatz 1 Nr. 6 KomHVO genannten Rückstellungsmöglichkeiten sind zwei Rückstellungsfälle zu verzeichnen:

2.26.2.1 Altersteilzeitfälle

Die Rückstellungen für Altersteilzeit sind nur für diejenigen tariflich Beschäftigten anzusetzen, die zum Zeitpunkt der Eröffnungsbilanzierung Altersteilzeit nach dem Blockmodell in Anspruch nehmen. Die Rückstellungen sind zu bilden für die noch zu berücksichtigende Zeitspanne, in der ein Ressourcenverbrauch stattfindet, die Arbeitskraft aber nicht mehr zur Verfügung steht.

Die Berechnung der Altersteilzeitrückstellung erfolgte durch den Fachbereich Zentrale Dienste je Einzelfall.

2.26.2.2 ungewisse Verbindlichkeiten aus Steuerschuldverhältnissen

Diese Rückstellungen beziehen sich auf Steuerschuldverhältnisse aus Umsatzsteuererklärungen für die Jahre 2013 und 2014.

2.27 Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gehören zu den Schulden und werden zum Abschlussstichtag passiviert, wenn sie dem Grunde, der Höhe und der Fälligkeit nach feststehen.

2.27.1 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen

Die Verbindlichkeiten aus Kredit für Investitionen und Investitionsmaßnahmen, ausgenommen der eigenständig auszuweisenden Anleihen, beinhalten sämtliche Geschäftsvorfälle, bei welchen die Kommune Geldwerte in der Regel gegen Entgelt in Form von Zinsen überlassen wurden.

Die Kreditverbindlichkeiten für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag anzusetzen.

2.27.1.1 Verbindlichkeiten aus Vorgängen, die Kreditaufnahmen wirtschaftlich gleichkommen

In dieser Position ist ein von der Stadt mitunterschriebener Kreditvertrag der BWZ mbH aus dem Jahr 1994 zu passivieren. Durch die Mitunterschrift wirkt der Vertrag selbstschuldnerisch. Dies ist einem bankähnlichen Geschäft gleichzustellen, auch wenn die Kreditverwaltung und die Tilgung ausschließlich von der BWZ mbH geleistet wird.

2.27.1.2 Sonstige Verbindlichkeiten

Die „Sonstigen Verbindlichkeiten“ erfüllen eine Sammelfunktion für alle Verbindlichkeiten, die keiner der sonstigen aufgeführten Verbindlichkeitsarten zuzuordnen sind. Sie werden in Höhe der eventuellen Zahlungsverpflichtungen passiviert.

2.28 Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Gemäß § 42 Abs. 2 KomHVO LSA sind passive Rechnungsabgrenzungsposten auszuweisen für vor dem Abschlussstichtag erhaltene Einnahmen, soweit sie einen Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Für die Eröffnungsbilanz betrifft das vor dem 01.01.2015 erhaltene Einnahmen, die ganz oder teilweise erst für die Haushaltsjahre 2015 ff. ertragswirksam werden.

Für die Eröffnungsbilanz bestehen zwei Positionen. Zum einen im Produkt 111210 (Stadtkasse) für im Jahr 2014 eingegangene Einzahlungen, die dem Jahr 2015 zuzurechnen sind. Zum anderen erfolgte die Bildung eines passiven RAP im Produkt 553110 Heidedorfriedhof. Dieser beinhaltet alle Anteile an Grabnutzungsgebühren, die für die Jahre der bezahlten Nutzungszeit ab 2015 abgegrenzt werden müssen. Sie stellen als empfangene Einzahlungen bis zum 31.12.2014 einen Ertrag für die Jahre nach dem Einzahlungszeitpunkt dar.

Dabei erfolgte die Berechnung des RAP gemäß Runderlass des Ministeriums für Inneres und Sport vom 02.10.2012. Das Fachamt hat die Vereinfachungsregelung mit der Bildung von Durchschnittswerten für die Berechnung zugrunde gelegt.

3 Abschreibungen

Die Abschreibungsdauer für das Anlagevermögen richtet sich bei der Stadt Zerbst grundsätzlich nach der Anlage 8 „Einheitliche AfA-Tabelle LSA“, die von der Uelzener Doppik auf Grundlage der geltenden Vorschriften des LSA entwickelt wurde. Einzelne Abweichungen von dieser Tabelle werden im betreffenden Punkt gesondert erläutert.

Diese Grundsätze wurden bei der Vermögensbewertung zum 31.12.2014 angewendet und werden auch weiterführend genutzt, solange dem keine rechtlichen Vorschriften entgegenstehen (z.B. ab 2017 GWG-Pool-Abschreibung).

3.1 Gebäude

Die Abschreibungsdauer für die verschiedenen Gebäude basiert auf der „Einheitlichen Abschreibungstabelle Sachsen-Anhalt“. Die Gebäude werden anhand ihrer Nutzungsdauer zusammengefasst und in folgende Anlagearten unterschieden:

Anlageart	Bezeichnung	Beispiele	Nutzungsdauer
340	Gebäude		
340005	Wohn-, Geschäfts- und Betreuungsgebäude	Schule, Kita, Hort, Jugendeinrichtungen, Alten- und Pflegeheime, Krankenhaus, Handels- und Dienstgebäude, Verwaltungsgebäude, Theater, Kino, Bibliothek, Museum, Bürgerhäuser	80

340010	Betriebs- und Funktionsgebäude	Trauerhallen (*), Rettungswachen, Werkstätten, Feuerwehrgerätehäuser, Ausstellungsgebäude, Kühlhäuser, Kapellen	70
340015	Sozialgebäude, Hallen und Schuppen	Kleiderkammer, Möbelkammer, Sozialstation, Hallen (* <i>außer Trauerhallen</i>), Schuppen, Scheunen, Baracken	60
340020	Sport- und Freizeitgebäude, WC's, Maschinenhäuser	Stadien, Turnhallen, Umkleide- und Sportgebäude, Hallenbäder, WC-Gebäude, Maschinenhäuser	50
340025	Gebäude der Ver- und Entsorgung, teilmassive Gebäude, Garagen	Garagen, Freilichtbühnen, teilmassive Gebäude, Gebäude zur Verteilung von Strom/Wasser/etc., Heizhaus, Pumpenhaus, Wasserturm,	40
340030	DDR-Typenbau (unsaniert)	WBS 70-Bauten	30
340065	Gebäude mit Holzkonstruktion, Carports, Container, Spielhaus, Fertiggarage		20

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für Gebäude, die nach dem Sachwertverfahren NHK2000 bewertet werden, wird zum Eröffnungsbilanzstichtag gemäß Punkt 2.3.1.4 ermittelt.

3.2 Betriebe gewerblicher Art

Für die Betriebe gewerblicher Art (kurz „BgA“) der Stadt Zerbst gelten abweichend die steuerrechtlich relevanten Abschreibungszeiten. Diese werden vom Fachamt an die Anlagenbuchhaltung gemeldet und sind für diese bindend. Für die Aufnahme der Inventargüter für die Eröffnungsbilanz wird vom Fachamt eine Aufnahmeliste (beinhaltet: Restwert zum 31.12.2014, Restnutzungszeit in Monaten, Bezeichnung) Erarbeitet, die von der Anlagenbuchhaltung übernommen wird.

3.3 Gebrauchte Wirtschaftsgüter

Werden gebrauchte Wirtschaftsgüter erworben, werden sie über ihre Restnutzungsdauer abgeschrieben (Nutzungsdauer - Alter des Wirtschaftsgutes = Restnutzungsdauer). Die Mindest-Restnutzungsdauer der (neu)erworbenen, gebrauchten Wirtschaftsgüter wird mit 3 Jahren angenommen (auch wenn sie rechnerisch kürzer wäre), da ein Erwerb ansonsten

nicht zweckmäßig gewesen wäre. Sofern das gebrauchte Wirtschaftsgut in den GWG-Pool gehört (beweglicher Vermögensgegenstand und Anschaffungskosten 150-1000€ Netto) wird es über 5 Jahre abgeschrieben (wie neue Vermögensgegenstände auch), da §40 Abs. 2 KomHVO dies zwingend vorschreibt.

3.4 Inventar auf Spielplätzen

Es wird davon ausgegangen, dass Spielplätze im Zuge von Modernisierungen in Gänze überarbeitet werden. Das bedeutet, dass das Inventar auf Spielplätzen grundsätzlich dieselbe Nutzungsdauer haben sollte – unabhängig davon, ob eine Sitzgruppe oder ein Spielgerät handelt. Eine Ausnahme davon stellen Gebäude und gebäudeähnliche Aufbauten dar.

Die Nutzungsdauern der Betriebsvorrichtungen auf Spielplätzen werden folgendermaßen eingeteilt:

Spiel- und Sportgeräte	= 10 Jahre Nutzungsdauer
Bänke/Papierkörbe/Umzäunungen/Poller/ Sitzraufen	= 10 Jahre Nutzungsdauer
Begleitgrün/Spielplätze (Infrastruktur)	= 10 Jahre Nutzungsdauer
Spielhäuser /Carports/Unterstände	= 20 Jahre Nutzungsdauer

3.5 Friedhöfe

Die „Anlagen im Bau“ von Gräbstättenanlagen/-erweiterungen beim Friedhof werden jahresweise, mit einer Nutzungsdauer von 30 Jahren aktiviert. Es wird nicht unterschieden um welche Grabanlage (z.B. Urnengemeinschaftsanlage, Baumpartnergrab etc.) es sich im Detail handelt, denn die Abschreibungsdauer ist für alle Grabanlagen gleich. Da auf den Friedhöfen kontinuierlich Grabanlagen angelegt werden, kann mit diesem System eine gleichbleibende und handhabbare Anlagenbuchhaltung und Kalkulation sichergestellt werden. Die Bezeichnung des jährlichen Anlageobjekts wird als „*Neuanlage Grabstätten [Jahreszahl]*“ geführt und zum Dezember des Anschaffungsjahres aktiviert.

3.6 Investitionspauschale

Gemäß § 34, Nr. 5 KomHVO werden Investitionsförderungszuwendungen (speziell Investitionspauschale) bei der Stadt Zerbst mit 5% jährlich linear abgeschrieben. Für Zuwendungen vor Erstellung der Eröffnungsbilanz wird demnach der Erlass des MI vom 20.12.2013 in Anwendung gebracht.

4 Aufbewahrung der Unterlagen

Die Unterlagen für die Eröffnungsbilanz sind, einschließlich der dazugehörigen Stichtagsinventur zum 31.12.2015, dauerhaft aufzubewahren.

Verantwortlich für die Aufbewahrung ist die Kämmerei. Diese bewahrt die Unterlagen bis zur Bestätigung des Jahresabschlusses des Haushaltsjahres 2015 auf und übergibt sie danach dem Archiv.

5 Prüfung der Inventur und der Bewertungsrichtlinie

Die Prüfung der Bewertungsrichtlinie und der zugrundeliegenden Inventur zum 31.12.2014 erfolgte begleitend durch das hauseigene Rechnungsprüfungsamt.

6 Inkrafttreten

Diese Bewertungsrichtlinie tritt rückwirkend zum 31.12.2014 in Kraft.

Zerbst, den 30.03.2023

gez. Dittmann

Bürgermeister

7 Anlagen

- 1- [Ausnahme BgA.doc](#)
- 2- [NHK2000.pdf](#)
- 3- [Ermittlungsschema Sachwertverfahren Gebäude.xls](#)
- 4- [Korrekturfaktoren.pdf](#)
- 5- [Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Gebäuden.pdf](#)
- 6- [Ersatzwert für Straßenbeleuchtung.pdf](#)
- 7- [Ersatzwert RW-Kanal.pdf](#)
- 8- [Einheitliche AfA-Tabelle LSA.pdf](#)