

1.2.1. Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

1.2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

Unter dieser Position werden alle im Eigentum der Stadt Köthen (Anhalt) befindlichen Bodenflächen und Grundstücke sowie die Oberflächengewässer bilanziert. Grundsätzlich wird bei der Bewertung von Grund und Boden in unbebaute und bebaute Grundstücke unterschieden.

Die Erfassung erfolgt nach der Zuordnung in folgende Anlagekonten und Anlagegruppen:

Anlagekonten: 021100 unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
030000 bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
041100 Grund und Boden des Infrastrukturvermögens
155200 Gewerbeflächen (als Vorräte)

Anlagegruppen: 02110010 Grün- und Erholungsflächen
02110013 Dauerkleingärten Gartenland
02110015 Wasserflächen
02210010 landwirtschaftliche Flächen
02810010 Sonderflächen
02810011 Friedhöfe
02910010 sonstige unbebaute Grundstücke
03110010 Grund und Boden der Wohngebäude
03110011 Grund und Boden Jugend- und Freizeiteinrichtungen
03110012 Grund und Boden der Kindertagesstätten
03110013 Grund und Boden der Horte
03110014 Grund und Boden der Schulen
03110015 Grund und Boden der Sportstätten
03110016 Grund und Boden der Betriebsgebäude
03110017 Grund und Boden der Garagen
03110018 sonstige bebaute Grundstücke
03110019 grundstücksgleiche Rechte
03110020 Grund und Boden der Spielflächen
04110010 Grund und Boden Verkehrsflächen

Grundsätze bei der Bewertung

1. Erfassung des Grund und Bodens

Grundlage zur Erfassung des im Eigentum der Stadt Köthen (Anhalt) befindlichen Grund und Bodens waren die amtlichen Grundbücher für die Kernstadt und die Ortsteile, Stand 31.12.2017.

Diese Daten wurden zum Bilanzstichtag 1. Januar 2012 aktualisiert indem

- die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse ermittelt wurden,
- Ab- und Zugänge berücksichtigt wurden,
- die tatsächliche Nutzung ermittelt worden ist und
- sonstige Veränderungen eingearbeitet wurden.

Alle im Eigentum der Stadt Köthen (Anhalt) stehenden Grundstücke sind den amtlich geführten Grundbüchern zu entnehmen. Hilfsweise wurde eine Bestandsliste zu den in den Grundbüchern aufgeführten Flächen erstellt und beigelegt.

Grundbücher mit den alten Eigentumsbezeichnungen wie bspw. Rat der Stadt oder Eigentum des Volkes wurden bei der Erfassung und Bewertung der zu aktivierenden Flächen berücksichtigt.

Erfasst wurden die Grundstücke, für die ein Grundbucheintrag „Eigentum des Volkes“ besteht und wirtschaftliches Eigentum der Stadt darstellen.

Für die Grundstücke mit dem Grundbucheintrag „Eigentum des Volkes“, die nicht wirtschaftlich der Stadt zuzuordnen sind und für die die Stadt die Sicherungspflichten trägt, wurden nur dann aktiviert, wenn keine Zweifel an der Zuordnung zur Stadt Köthen (Anhalt) bestehen. Die zuständige

Sachbearbeiterin wurde gebeten die Antragstellung für die abschließende Zuordnung nach VZOG zeitnah herbeizuführen.

Flächen deren Schicksal sich im Zeitraum nach dem Bilanzstichtag in der Zwischenzeit bereits entschieden hat, wurden bereits zum Bilanzstichtag aktiviert, wenn eine Zuordnung zur Stadt Köthen (Anhalt) erfolgte. Erfolgte die Zuordnung zu einem anderen Träger (Bund, Land, BVVG), blieben sie bei der Erfassung und Bewertung unberücksichtigt.

Es stehen derzeit noch Flächen im Bestand der alten Eigentumsbezeichnungen die nicht bilanziert wurden. Auch hier wurde die zuständige Sachbearbeiterin um zeitnahe Antragstellung gebeten.

Folgende Flächen wurden auf Grund von Zweifel an der Zuordnung zur Stadt Köthen (Anhalt) nicht aktiviert:

Baasdorf – 002-00096/000 und 002-00097/000

Löbnitz – 004-00016/000

Merzien – 003-00012/001

Wülknitz – 004-00034/013 und 002-000109/000

Köthen – 021-00055/000, 026-00228/003, 029-00217/000 und 022-00023/000

2. Einteilung in die Nutzungsarten

Das statistische Landesamt Sachsen-Anhalt gibt den Kommunen einen Kontenrahmenplan vor. Dieser ist gem. § 161 Abs. 2 und 3 KVG LSA verbindlich zu nutzen. Bei der Darstellung des Grund und Bodens in der Bilanz sieht der Gesetzgeber eine Mindestgliederung vor. Durch diese Gliederung werden die einzelnen Nutzungsarten dargestellt. Unter Berücksichtigung der Mindestgliederung hat die Stadt Köthen (Anhalt) die Einteilung in die oben angeführten Anlagegruppen vorgenommen. Dies soll lediglich der besseren Prüfbarkeit dienen.

Grundsätzlich wurden die Grundstücke dem Grundsatz der Einheit nach in Gänze als eine Fläche in der Bilanzposition aktiviert, in der die hauptsächliche Nutzungsart zu finden ist. (Die Nutzungsarten wurden jedoch bei der Bewertung berücksichtigt.)

Abweichend dazu wurden folgende Flächen gem. ihrer Nutzung geteilt:

AnlNr	InvNr	Menge	Einheit	AnlGruppe	AnlNr	InvNr	Menge	Einheit	AnlGruppe
1-0004337	151839-001-01050/000-1	215,0000	qm	03110016	1-0004117	151860-026-0	4.656,0000	qm	02210010
1-0004534	151839-001-01050/000-2	312,0000	qm	04110010	1-0005196	151860-026-0	1.370,0000	qm	04110010
1-0003963	151839-002-00030/000-1	3.072,0000	qm	02210010	1-0006140	151860-026-0	1.489,0000	qm	02110010
1-0004539	151839-002-00030/000-2	602,0000	qm	04110010	1-0008368	151860-026-0	970,0000	qm	15520010
1-0003967	151839-004-00032/000-1	936,0000	qm	02210010	1-0006153	151860-026-0	1.192,0000	qm	02110010
1-0005779	151839-004-00032/000-2	2.876,0000	qm	02810010	1-0008369	151860-026-0	456,0000	qm	15520010
1-0003971	151839-004-01035/000-1	5.376,0000	qm	02210010	1-0006186	151860-026-0	1.527,0000	qm	02110010
1-0004550	151839-004-01035/000-2	5.376,0000	qm	04110010	1-0008370	151860-026-0	226,0000	qm	15520010
1-0008362	151840-001-00203/003	7.168,0000	qm	02810010	1-0004166	151860-028-0	289,0000	qm	02210010
1-0003974	151840-001-00203/003-1	4.714,0000	qm	02210010	1-0005399	151860-028-0	300,0000	qm	04110010
1-0003976	151840-001-00247/000-1	207,0000	qm	02210010	1-0004482	151860-028-0	848,0000	qm	03110017
1-0004558	151840-001-00247/000-2	1.168,0000	qm	04110010	1-0006213	151860-028-0	13.547,0000	qm	02110010
1-0003977	151840-001-01031/000-1	592,5000	qm	02210010	1-0006214	151860-028-0	4.790,0000	qm	02110015
1-0006520	151840-001-01031/000-3	2.681,5000	qm	02810011	1-0004173	151860-028-0	90,0000	qm	03110017
1-0003984	151840-003-01036/000-1	1.559,0000	qm	02210010	1-0006222	151860-028-0	1.444,0000	qm	03110020
1-0005805	151840-003-01036/000-2	1.651,0000	qm	02110010	1-0005442	151860-029-0	1.185,0000	qm	04110010
1-0003989	151845-002-00010/019-1	1.017,0000	qm	02210010	1-0004176	151860-029-0	2.515,0000	qm	02210010
1-0005817	151845-002-00010/019-2	1.017,0000	qm	02110010	1-0006317	151860-030-0	12.522,0000	qm	02110010
1-0005827	151845-003-00053/000-1	5.537,0000	qm	02110010	1-0005519	151860-030-0	3.766,0000	qm	04110010
1-0003990	151845-003-00053/000-2	789,0000	qm	02210010	1-0006318	151860-030-0	7.712,0000	qm	02110015
1-0004340	151845-003-00125/001-1	148,0000	qm	03110016	1-0004259	151860-031-0	228,0000	qm	02910010
1-0004594	151845-003-00125/001-2	780,0000	qm	04110010	1-0005537	151860-031-0	1.819,0000	qm	04110010
1-0004002	151860-005-00042/032-1	56,0000	qm	02910010	1-0004264	151860-032-0	1.738,0000	qm	02910010
1-0005889	151860-005-00042/032-2	29.994,0000	qm	02110010	1-0006335	151860-032-0	4.560,0000	qm	02110015
1-0004012	151860-005-01057/000-1	6.880,0000	qm	02210010	1-0004371	151860-032-0	3.600,0000	qm	02210010
1-0005899	151860-005-01057/000-2	4.365,0000	qm	02110010	1-0005544	151860-032-0	32,0000	qm	04110010
1-0005904	151860-006-01008/000-1	455,0000	qm	02910010	1-0004268	151860-033-0	4.479,0000	qm	02210010
1-0004684	151860-006-01008/000-2	387,0000	qm	04110010	1-0005551	151860-033-0	2.265,0000	qm	04110010
1-0005905	151860-006-01008/000-3	1.002,0000	qm	02110015	1-0004271	151860-036-0	15.200,0000	qm	02210010
1-0004014	151860-007-00036/000-1	10.006,0000	qm	02210010	1-0004497	151860-036-0	920,0000	qm	03110015
1-0005909	151860-007-00036/000-2	4.294,0000	qm	02110010	1-0006367	151860-036-0	10.757,0000	qm	02110010
1-0004015	151860-007-00043/000-1	10.500,0000	qm	02210010	1-0004276	151860-037-0	14.706,0000	qm	02210010
1-0006523	151860-007-00043/000-2	26.437,0000	qm	02810011	1-0006374	151860-037-0	65.758,0000	qm	02110010
1-0004016	151860-007-00058/001-1	438,0000	qm	02210010	1-0006375	151860-037-0	32.420,0000	qm	02110015
1-0005911	151860-007-00058/001-2	276,0000	qm	02110010	1-0004277	151860-037-0	1.417,0000	qm	02210010
1-0004023	151860-007-00143/004-1	1.747,0000	qm	02210010	1-0005569	151860-037-0	3.704,0000	qm	04110010
1-0005930	151860-007-00143/004-2	51.997,0000	qm	02110010	1-0004295	151860-040-0	25.398,0000	qm	03110017
1-0005944	151860-007-01002/000-1	1.139,0000	qm	02110010	1-0006403	151860-040-0	21.266,0000	qm	02110013
1-0004696	151860-007-01002/000-2	1.139,0000	qm	04110010	1-0005645	151860-040-0	1.353,0000	qm	02110010
1-0004060	151860-014-00022/068-1	1.863,0000	qm	02110013	1-0004296	151860-040-0	3.378,0000	qm	02110013
1-0004061	151860-014-00022/068-2	8.390,0000	qm	03110017	1-0004297	151860-040-0	4.545,0000	qm	03110017
1-0004069	151860-015-00163/000-1	339,0000	qm	03110017	1-0006404	151860-040-0	1.333,0000	qm	02110010
1-0004941	151860-015-00163/000-2	2.051,0000	qm	04110010	1-0006421	151866-001-0	5.627,0000	qm	02110010
1-0004096	151860-019-00238/000-1	11.387,0000	qm	03110017	1-0006422	151866-001-0	3.122,0000	qm	02110015
1-0005070	151860-019-00238/000-2	4.808,0000	qm	04110010	1-0004306	151866-002-0	998,0000	qm	02210010
1-0004097	151860-019-00239/000-1	24.823,0000	qm	02110013	1-0006433	151866-002-0	988,0000	qm	02110015
1-0007633	151860-019-00239/000-2	2.684,0000	qm	03110017	1-0004323	151866-007-0	86,0000	qm	02210010
1-0004099	151860-019-00241/000-1	1.032,0000	qm	03110017	1-0006474	151866-007-0	850,0000	qm	02110015
1-0005072	151860-019-00241/000-2	404,0000	qm	04110010	1-0004512	151883-001-0	162,0000	qm	03110010
1-0004447	151860-020-00033/007-1	1.560,0000	qm	03110017	1-0006485	151883-001-0	4.031,0000	qm	02110010
1-0006071	151860-020-00033/007-2	1.892,0000	qm	03110020	1-0004326	151883-001-0	211,0000	qm	02210010
1-0004448	151860-020-01026/000-1	1.830,0000	qm	03110017	1-0005728	151883-001-0	2.593,0000	qm	04110010
1-0005098	151860-020-01026/000-3	28.380,0000	qm	04110010	1-0004515	151883-003-0	165,0000	qm	03110018
1-0004114	151860-026-00245/002-1	942,0000	qm	03110017	1-0005732	151883-003-0	2.533,0000	qm	04110010
1-0006124	151860-026-00245/002-2	1.012,0000	qm	02910010	1-0004332	151883-003-0	6.432,0000	qm	02210010
1-0004115	151860-026-00250/000-1	1.026,0000	qm	02210010	1-0006512	151883-003-0	7.554,0000	qm	02110010
1-0005192	151860-026-00250/000-2	1.919,0000	qm	04110010					

Um die Bilanzierung des Grund und Bodens nachvollziehen zu können, wurden die Grundstücke in den entsprechenden Ordnern zuerst in die vorgesehenen Anlagegruppen sortiert. Innerhalb der Anlagegruppen finden sich die Grundstücke sortiert nach Gemarkung, Flur und Flurstücke geordnet wieder. Wird ein Grundstück teilweise in anderen Anlagegruppen dargestellt, so wurden in den jeweiligen Bewertungsakten bzw. Flurakten entsprechende Hinweise hinterlegt.

Eine Flurakte enthält i. d. R. folgende Unterlagen:

- eine tabellarische Übersicht mit Angaben zu
 - Ort, Ortsteil, Straße
 - Flur, Flurstück
 - Größe des Grundstücks in qm
 - tatsächliche Nutzung
 - Bemerkungen
 - Bewertung
- Flurkarten
- Auszug aus dem Grundbuch (Webgis)
- ggf. eine oder mehrere Übersichtskarten zum jeweiligen Ortsteil
- ggf. Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 31.12.2011
- sonstige Nachweise

3. Bewertung

Für alle Grundstücke sind besondere Bilanzansatz- und Bewertungsvorschriften der Bewertungsrichtlinie LSA unter dem 5. Punkt zu entnehmen. Zunächst kann man der Bewertungsrichtlinie LSA die allgemeinen Bestimmungen, unterteilt nach bebauten und unbebauten Grundstücken, entnehmen. Darauf folgen Bestimmungen zu besonderen unbebauten und bebauten Grundstücken. Die an dieser Stelle pauschal vorgegebenen Abschläge berücksichtigen bereits die Besonderheiten des jeweils zweckbestimmten Grundstückes. Ist ein Grundstück wegen seiner Zweckbestimmung nach besonderen Regelungen bewertet worden, finden die

Abschläge, die nach allgemeinen Bewertungskriterien vorzunehmen sind, an dieser Stelle keine weitere Berücksichtigung.

a) unbebaute Grundstücke

Unbebaute Grundstücke sind diejenigen Grundstücke auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden. Die Ausnahme hierzu bilden die Flächen der Kleingartenanlagen, da sie bei Auflösung der Anlage vom Pächter zu beräumen sind.

Entsprechend der Bewertungsrichtlinie sind unbebaute Grundstücke

1. grundsätzlich mit ihren Anschaffungskosten zu bewerten.
2. Sind die Anschaffungskosten nicht ermittelbar, so ist der zum Bewertungsstichtag vorliegende aktuellste Bodenrichtwert unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Faktoren anzusetzen.
3. Liegt dieser nicht vor, kann der aktuellste niedrigste Bodenrichtwert von umliegenden vergleichbaren Grundstücken unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Faktoren angesetzt werden.

Wegen der Vielzahl und Vielfalt unbebauter Grundstücke lässt die Bewertungsrichtlinie auch zu, im Sinne der Wirtschaftlichkeit zu agieren. So werden unbebaute Grundstücke (ggf. kategorisiert nach Arten) generell mit Bodenrichtwerten (statt mit Anschaffungskosten) bewertet, wenn die Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden wäre. Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Köthen (Anhalt) einmalig für die erste Eröffnungsbilanz zum Stichtag 01.01.2012 Gebrauch.

Grundlage für die Bewertung des Grund und Bodens waren der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt 2011, der die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Bauland, land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, Erholungsgrundstücke, Gartenland und Flächen für Windkraftanlagen zum 31. Dezember 2011 widerspiegelt, und die jeweilige Bodenrichtwertkarte, Stichtag 31.12.2011.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte sorgt für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt. Seine hauptsächliche Aufgabe besteht darin, das Marktgeschehen zu beobachten und alle Erwerbsvorgänge auf dem Grundstücksmarkt zu erfassen und zu analysieren, um auf dieser Basis die für die Wertermittlung relevanten Daten abzuleiten.

Die Rechtsgrundlage für die Bildung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte enthält das Baugesetzbuch, dessen Bestimmungen in Sachsen-Anhalt durch die Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte konkretisiert sind. Auf dieser Grundlage ist in Sachsen-Anhalt ein regionaler Gutachterausschuss für Grundstückswerte als Einrichtung des Landes gebildet worden.

Basis für die Bodenrichtwertkarte und den Grundstücksmarktbericht sowie der darin enthaltenen Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss bildet die Kaufpreissammlung. Aus ihr werden Umsatzzahlen und Preisindexreihen sowie weitere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet. Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Bodenwert je m² Grundstücksfläche mit im Wesentlichen gleichen Lage-, Nutzungs- und Wertverhältnissen.

An den vorhandenen Bodenrichtwerten hat sich die Stadt Köthen (Anhalt) grundsätzlich orientiert. Der Nachweis erfolgt über einen entsprechenden Auszug aus dem amtlichen Portal des Landesamts für Vermessung und Geoinformation. Die Richtigkeit der ermittelten Daten wird dabei nicht in Frage gestellt.

Als nächstes sind wertmindernde bzw. werterhöhende Faktoren zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der Regel durch Feststellung, ob Erbbaurechte, Wege- und Leitungsrechte (Grunddienstbarkeiten) oder Deponien und sonstige altlastenbehaftete Flächen vorliegen. Die Ermittlung erfolgt durch das amtlich geführte Grundbuch und dem Altlastenkataster.

Die Grunddienstbarkeit ist im Sachenrecht (§§ 1018 ff. BGB) als Art der Dienstbarkeit die Belastung eines Grundstücks oder grundstücksgleichen Rechts (des dienenden Grundstücks) zugunsten des Eigentümers eines anderen Grundstücks (des herrschenden Grundstücks) in der Weise,

- dass der Eigentümer das dienende Grundstück in einzelnen Beziehungen nutzen kann (Beispiel: Wegerecht),
- auf diesem Grundstück bestimmte Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen (Beispiel: Ausschluss von Bebauung nach Art und Ausmaß) oder
- der Eigentümer des belasteten Grundstücks bestimmte Rechte nicht ausüben darf (Beispiel: Duldung an sich übermäßiger Immissionen).

Die Grunddienstbarkeit entsteht durch Einigung der Eigentümer und Eintragung im amtlich geführten Grundbuch des belasteten Grundstücks und gilt wegen des öffentlichen Glaubens des amtlich geführten Grundbuchs auch für Rechtsnachfolger. Die Eintragung zusätzlich im Grundbuch des herrschenden Grundstücks (Herrschaftsvermerk) ist möglich, aber nicht erforderlich. Die durch Grunddienstbarkeit belastete Grundstücksteilfläche ist in der Regel pauschal landeseinheitlich in ihrem Wert um 20 v. H. zu reduzieren. Die Ermittlung einer Teilfläche wäre mit außerordentlich hohem Aufwand verbunden, da ein Großteil der Nachweise bereits archiviert ist. Nach Rücksprache mit dem LRH ist es für die Erstbewertung in der Eröffnungsbilanz vertretbar, die betreffenden Flächen in Gänze mit einem Abschlag zu belegen, wenn für diese Flächen im jeweiligen amtlich geführten Grundbuch eine Grunddienstbarkeit vorliegt. Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Köthen (Anhalt) einmalig Gebrauch.

Entsprechend dem Altlastenkataster der Stadt Köthen (Anhalt) werden die Altlastenverdachtsflächen bei der Bewertung des Grund und Bodens mit Abschlägen bewertet. Die Stadt Köthen (Anhalt) legt in diesem Sinne einen Abschlag in Höhe von 20% des Bodenrichtwertes fest.

Den Abschlag für Hinterlandgrundstücke legt die Stadt Köthen (Anhalt) in Höhe von 20% des Bodenrichtwertes fest.

Die Bewertung eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks erfolgt über dem Bodenwert, der in diesem Fall auf das 18,6 fache des Erbbauzinses festgelegt wurde. Grundlage hierfür sind die vertraglich vereinbarten Erbbauzinsen. Das Gelände der

Sportfläche am Jürgenweg wurde abweichend davon nach den allgemeinen Bewertungskriterien einer Sportfläche bewertet, da der Erbbaupachtzins 0,00 € beträgt. Eine Bewertung auf Grund des Erbbaupachtzinses würde nicht den wirtschaftlichen Tatsachen entsprechen. Trotz abweichender Bewertung wurde diese Fläche unter der Bilanzposition der grundstücksgleichen Rechte aktiviert.

b) bebaute Grundstücke

Unter bebauten Grundstücken versteht man Grundstücke, auf denen sich Gebäude befinden. Die Bewertung des Grund und Bodens für die Eröffnungsbilanzierung orientiert sich grundsätzlich an der tatsächlich vorhandenen Nutzung und nach dem Bauplanungsrecht für das betreffende Grundstück. Bei der Bewertung wird daher in kommunal genutzte und kommunal ungenutzte Grundstücke unterschieden. Solche Gemeinbedarfsflächen sind Grundstücke, die durch dauerhafte Zweckbindung dem örtlichen Grundstücksmarkt entzogen sind. Es handelt sich hier insbesondere um baurechtliche Festsetzungen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke und um Anlagen für Verwaltungen und Verkehrsflächen.

Durch die dauerhafte Entziehung vom örtlichen Grundstücksmarkt, ist entsprechend der Richtlinie grundsätzlich ein Abschlag von 70 v. H. vorzunehmen, es sei denn es wurden gem. 5.3 der BewertRL besondere Regelungen durch den Gesetzgeber festgelegt.

c) Abweichende Regelungen von den Grundsätzen a) und b) gem. 5.3 der BewertRL

1. landwirtschaftlich genutzte Flächen/Ackerland

Zur Bewertung landwirtschaftlich genutzter Flächen sind das Allgemeine Liegenschaftsbuch (ALB) und die Allgemeine Liegenschaftskarte (ALK) heranzuziehen. Die Bewertung ist unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Ackerzahlen i. V. m. dem aktuellen Grundstücksmarktbericht vorzunehmen. Da eine flächenbezogene gutachtliche Betrachtung der tatsächlichen Bodenqualitätswerte wirtschaftlich außer Verhältnis zum angestrebten Ziel liegt, wurden die für die Region üblichen Durchschnittswerte gem. der Bodenrichtwertkarten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt angenommen.

2. Wald und Forsten

Die Stadt Köthen hat keine Waldflächen gem. § 2 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt im Bestand. Die Grundstücksflächen der Fasanerie wurden auf Grund der vorliegenden Tatbestände der Bilanzposition Grün- und Erholungsfläche zugeordnet.

3. Wasserflächen

Diese sind primär mit ihren Anschaffungskosten anzusetzen. Sind solche nicht bekannt, sind 10 v. H. der im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Bodenrichtwerte zugrunde zu legen. Im Übrigen empfiehlt sich die Bewertung mit 0,10 €/m².

4. Grün- und Erholungsflächen

Grundsätzlich sind Grün- und Erholungsflächen mit 10 v. H. des Bodenrichtwertes der Umgebungsflächen zu bewerten. Pauschal können auch im ländlichen Bereich 1,50 €/m² und im städtischen Bereich 5 €/m² bilanziert werden. Bei der Klärung der undefinierten Rechtsbegriffe ländlicher und städtischer Bereich sind die Vorgaben des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung zu beachten. Die Typisierung der Besiedelung wurde durch Unterscheidung zwischen überwiegend städtisch und ländlich geprägten Gebieten, klassifiziert nach Bevölkerungsdichte und Siedlungsflächenanteil (lokale/kleinräumige Maßstabsebene), vorgenommen. Die aktuell gültige Typisierung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung stammt aus dem Jahr 2010. Hiernach wird die Stadt Köthen (Anhalt) unter der Kennziffer 15082180 dem Raumtyp 2 „teilweise städtisch“ zugeordnet. Abgeleitet von dieser Zuordnung werden

demzufolge Grundstücke innerhalb der Kernstadt als städtisch gewertet und Flächen der Ortschaften als ländlich. Die Bewertung erfolgt auf Grund der Vielzahl an Grün- und Erholungsflächen mit Hilfe des jeweiligen Pauschalwertes.

5. Sport- & Spielflächen

Sport-, Spielflächen und Grundstücke mit Freibädern sind vorrangig mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu bewerten. Liegen diese nicht vor, sind 30 v. H. des Bodenrichtwertes, hilfsweise 30 v. H. des geringsten Bodenrichtwertes der umliegenden Grundstücke zugrunde zu legen.

6. Grundstücke mit Kleingartenanlagen

Grundstücke mit Kleingartenanlagen sind mit 10 v. H. des niedrigsten umliegenden Bodenrichtwerts zu bewerten.

7. Gewerbegebiete

Gewerbegebiete sind mit dem Bodenrichtwert zu bewerten. Alterschlossene Gewerbeflächen wurden der Bilanzposition sonstige bebaute oder unbebaute Grundstücke zugeordnet. Neuerschlossene Gewerbeflächen wurden in der Bilanzposition Vorräte aktiviert.

8. Sonderflächen

Sonderflächen können auf Grund ihrer speziellen Nutzung nicht ohne erheblichen Aufwand einer anderen Nachnutzung zugeführt werden. Hierzu zählen Grundstücke historischer Anlagen, schutzwürdige Flächen und Altlastenverdachtsflächen bei denen keine anderweitige Nachnutzung erfolgte bzw. möglich ist. Die Gesamtheit aller Sonderflächen ist mit einem Erinnerungswert von 1,00 € anzusetzen.

9. Friedhöfe

Friedhofsflächen werden mit 10 v. H. des Bodenrichtwertes bewertet.

10. Verkehrsflächen

Die Bewertung der Straßengrundstücke umfasst den Grund und Boden, auf dem sich der Straßenkörper befindet. Zum Straßenkörper gehört gem. § 2 Abs. 2 Straßengesetz Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) insbesondere der Straßengrund, der Straßenunterbau, der Straßenoberbau, die Brücken, Tunnel, Durchlässe, Dämme, Gräben, Entwässerungsanlagen, Böschungen, Stützmauern, Lärmschutzanlagen, Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen, Haltestellenbuchten, Parkstreifen und Parkplätze

sowie Rad- und Gehwege. Die Pflege und Unterhaltung ist gem. § 27 StrG LSA Teil der Straßenbaulast und ist dem jeweiligen Träger zuzurechnen. Aus diesen vorgenannten Gründen wird der Grund und Boden von Verkehrsanlagen nicht wie die baulichen Anlagen in Teilflächen zerteilt, sondern in Gänze bewertet. Die BewertRL LSA gibt eine Bewertung in Höhe von 10 v. H. des Bodenrichtwertes der umliegenden Grundstücke, hilfsweise mit einem pauschalen Festwert von 1,50 €/m² im ländlichen Bereich und 5,00 €/m² im städtischen Bereich vor. Die Bewertung erfolgt auf Grund der Vielzahl an Verkehrsflächen mit Hilfe des jeweiligen Pauschalwertes. Die Einteilung erfolgt gemäß der aktuell gültigen Typisierung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung innerorts der Stadt Köthen (Anhalt) mit 5,00 €/m². Die ländliche Pauschale fand für Flächen der Ortsteile und für außerörtliche Flächen Anwendung.

Folgende der Straße dienende Grundstücke der Stadt Köthen (Anhalt) finden keinen bilanziellen Ansatz, da die Stadt nicht Straßenbaulastträger gem. § 42 StrG LSA ist und damit das wirtschaftliche Eigentum an die jeweilig zuständige Behörde übergeht. Die Stadt Köthen (Anhalt) ist zwar Eigentümerin auf Grund der jeweiligen Eintragungen im amtlich geführten Grundbuch, jedoch soll der jeweilige Straßenbaulastträger nach § 13 StrG LSA das Eigentum an das der Straße dienenden Grundstück erlangen.

Gemarkung Köthen	008-01019/000	Landkreis
Gemarkung Köthen	005-00002/002	Landkreis/Bund
Gemarkung Köthen	005-00001/001	Landkreis/Bund
Gemarkung Köthen	002-00017/000	Landkreis
Gemarkung Köthen	002-00020/000	Landkreis
Gemarkung Köthen	019-00243/000	Landkreis
Gemarkung Köthen	009-01016/000	Landkreis/Bund
Gemarkung Köthen	009-01044/000	Landkreis/Bund
Gemarkung Köthen	020-01008/000	Landkreis/Bund
Gemarkung Köthen	010-01006/000	Landkreis/Bund
Gemarkung Köthen	020-01005/000	Landkreis/Bund
Gemarkung Köthen	024-00254/008	Landkreis/Bund
Gemarkung Köthen	025-00014/000	Landkreis
Gemarkung Köthen	026-00410/005	Landkreis/Bund

Gemarkung Köthen	005-00053/000	Landkreis
Gemarkung Wülknitz	003-01015/000	Landkreis
Gemarkung Arensdorf	004-01001/000	Landkreis

Öffentlich gewidmete Privatstraßen wurden zwar betrachtet, fanden jedoch keine Berücksichtigung bei der Aktivierung städtischen Vermögens.

Die Stadt Köthen (Anhalt) hat an verschiedenen Standorten Garagen- bzw. Garagenkomplexe im wirtschaftlichen Eigentum. Diese sind nutzbar, in einem massiven Zustand und weisen zum Bilanzstichtag keine (-nachträglichen) Herstellungskosten auf. Bereits zum Bilanzstichtag sind seitens der Stadt Köthen (Anhalt) jahrelang (mind. 20 Jahre) keine Instandhaltungsmaßnahmen unternommen worden. Die Garagen sind gem. des DDR-Standards erbaut worden (Betonwände, Wellasbestplatten, Flachdach, Stahlblechtüren u. ä.), verfügen überwiegend über keinen Strom und befinden sich zum Bilanzstichtag überwiegend in einem desolaten abbruchreifen Zustand.

Da die Betreuung von Garagen keine staatliche Aufgabe ist, hat sich die Stadt Köthen (Anhalt) dazu entschieden, die Garagen und Garagenkomplexe abzustoßen. Maßgeblich für die Veräußerung der Flächen waren überwiegend Gutachten. Da sich nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Änderungen ergeben haben, werden diese nach dem Bilanzstichtag erstellten Gutachten ausnahmsweise für die Bewertung zu Grunde gelegt. Bereits zum Bilanzstichtag herrschten die gleichen Bedingungen wie zum Zeitpunkt der Erstellung der jeweiligen Gutachten, deshalb ist die Zugrundelegung der nach dem Bilanzstichtag erstellten Gutachten ausnahmsweise vertretbar. Aus Gründen der vereinfachten Bewirtschaftung der Anlagegüter werden die Resultate des Gutachtens nicht nach Grund und Boden und Gebäude getrennt. Die Gutachtersumme findet ihren vollen Niederschlag in der Position bebaute Grundstücke. Die Gebäude (Garagen) wurden mit dem Erinnerungswert von 1,00 € einzeln aufgeführt. Diese Vorgehensweise wird nur im Rahmen der Erstbewertung vorgenommen und betrifft die Garagen und Garagenkomplexe.

Garagenflächen, wo kein Gutachten vorliegt, wurden anhand des Bodenrichtwertes bewertet. Zusätzlich wurde ein wertmindernder Abschlag von 40 % für die notwendigen Abrisskosten angesetzt.

Die Bewertung der Fläche der Obdachlosenunterkunft erfolgte mit 1,00 €, da der Boden durch Altöl und diverse andere Müllablagerungen stark verunreinigt wurde und nicht ohne weitere hohe Aufwendungen als Wohnbaufläche nutzbar ist.

Bei dem Grundstück Flur 40 Flurstück 1024 stimmen die m² Angaben nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen überein. Mittlerweile wurde dieser Fehler auf Grund einer Neuvermessung auch im GB behoben. Dieser Umstand war zum Bilanzstichtag bekannt. Es erfolgte die Bewertung nach den tatsächlich vorgefundenen Flächen.

1.2.2.2 Gebäude und Aufbauten auf bebauten Grundstücken

Die Aufbauten (insbesondere Gebäude) werden aufgrund der jeweiligen Abschreibung separat erfasst und bewertet. Die Erfassung erfolgt nach der Zuordnung in folgende Anlagegruppen:

- 03210010 Wohngebäude
- 03210011 Jugend- und Freizeiteinrichtungen
- 03210012 Kindertagesstätten
- 03210014 Schulen
- 03210015 Sportstätten
- 03210016 Betriebsgebäude
- 03210017 Feuerwehr
- 03210018 Garagen, Tiefgaragen
- 03210019 sonstige Betriebsgebäude
- 03210021 Buswartehallen/Fahrradabstellanlagen

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung im Steuerrecht wird ein Bauwerk als Gebäude angesehen, wenn es Menschen oder Sachen durch räumliche Umschließung Schutz gegen Witterungseinflüsse gewährt, den Aufenthalt von Menschen gestattet, fest mit dem Grund und Boden verbunden, von einiger Beständigkeit und ausreichend standfest ist, BFH v. 13.06.1969, BStBl. II S. 517.

Sie sind gem. § 46 Abs.3 Ziffer 1 Bstb. b) dd) i.V.m. § 34 Abs. 2 KomHVO dem Anlagevermögen der Stadt Köthen (Anhalt) zuzuschreiben, da es sich hierbei um Vermögensgegenstände im Besitz der Stadt Köthen (Anhalt) handelt, die bestimmt sind, dauernd der Tätigkeit der Kommune zu dienen. Im Speziellen werden die Gebäude den Sachanlagen zugeordnet.

Für die Bilanzierung des Anlagevermögens gilt der Grundsatz der Einzelerfassung und Einzelbewertung gemäß § 37 Abs. 1 Ziff. Nr.1,2 KomHVO LSA. Das heißt, alle selbstständig bewertungs- und nutzungsfähigen Wirtschaftsgüter wurden zum Bilanzstichtag einzeln erfasst und bewertet.

Für Gebäude wurden folgende Nutzungsdauern festgelegt:

Gebäudeart	BewRL LSA	NHK 2000	Stadt Köthen
Wohngebäude	60-100	60-100	80
Jugend- & Freizeiteinrichtungen	60-80	40-80	70
Kindertagesstätten	60-80	50-70	60
Nebengebäude mit Lagernutzung	30-40	40-60	50
Kleingaragen	40-60	50	50
Werkstatt als Kaltlager	40-60	40-60	50
Schulen	60-80	50-80	70
Turnhallen	30-50	30-50	50
Verwaltungsgebäude	60-80	50-80	70
Funktionsgebäude für Sportanlagen	o. A.	40-60	60
Kaltlager	40-60	40-60	50
Kaltlager Holzkonstruktion	20-30	o. A.	25
Trauerhallen	40-70	60-80	70
Industriegebäude/Werkstätten	40-60	40-60	60
öffentliche WC	o. A.	40-60	60
öffentliche WC als Leichtbauweise			40
Warmlager	40-70	40-60	60
Feuerwehrgebäude	40-70	40-60	60
Gemeindehaus	40-60	40-80	60
Holzkonstruktionen	20-30		20

Ausnahmen von dem Bilanzierungsgrundsatz der Einzelbewertung, wie die Durchführung von Bewertungsvereinfachungsverfahren, sind nur in den laut § 39 KomHVO LSA in Verbindung mit den in Nr. 4.2 BewertRL LSA gesetzlich zugelassenen Fällen möglich. Demnach wird von dem Grundsatz der Einzelbewertung abgewichen, wenn es sich bei dem zu bewertenden Vermögensgegenstand um eine Sachgesamtheit handelt.

Die Gebäude wurden aufgrund ihrer wertmäßigen Bedeutung demnach grundsätzlich unter Heranziehung der fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten einzeln bewertet. Sofern diese nicht mehr ermittelbar waren (z. B. aufgrund unvollständiger Bauakten) oder wenn der Anschaffungszeitpunkt vor dem 01.01.1991 lag, wurde die Bewertung nach dem Sachwertverfahren gemäß Nr. 5.6 BewertRL LSA i.V.m. §§ 21 bis 25 der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6.12.1988 (BGBl. S. 2209) vorgenommen. Der Sachwert bildet den Gebäudewert hinsichtlich der zum Bewertungszeitpunkt aufzubringenden Ersatzbeschaffungskosten ab.

Erläuterung Sachwertverfahren:

Nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) erfolgt die Bewertung der Flächen und Rauminhalte mit den Normalherstellungskosten (NHK) abzüglich etwaiger Wertminderungen, wozu Bauschäden gehören. Grundlage für den Ansatz nach NHK sind die Erfahrungssätze aus den Baukostenkatalogen (NHK 2000 - BS 1263 0504-30/1).

Aufgrund der NHK 2000 konnten nach den Wertverhältnissen von 2000 Preise je m² / m³ (Brutto) in Abhängigkeit von der Gebäudeart, Geschosszahl, einschließlich eventueller Einbauten, der Gebäudebaujahrklasse, dem Ausstattungsgrad ermittelt werden. Dabei ist die Mehrwertsteuer in Höhe von 16% eingerechnet.

Bei der Ermittlung des Ausstattungsgrades werden je nach Gebäudetyp verschiedene Kriterien und deren Zustände betrachtet. Beispielsweise fließt bei der Bewertung, ob eine Fassade als einfach, mittel oder gehoben einzuordnen ist, die Beschaffenheit der Fassade mit ein. Eine Fassade bestehend aus einem Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich wird als einfache Ausstattung eingestuft. Wärmedämmputz, Wärmedämm-verbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, Holzbekleidung, mittlerer Wärmedämmstandard, wird bereits dem mittleren Standard zugeordnet. Als gehobene Ausstattung zählt dabei Verblendmauerwerk, Metallbekleidung und ein hoher Wärmedämmstandard.

Fenster, Dächer, Sanitäranlagen, Innwandverkleidung, Nassräume, Bodenbeläge, Innentüren, Heizung, Elektroinstallationen sind weitere Kriterien der Bewertung der Ausstattung.

Da die in der NHK 2000 enthaltenen Werte Bundes-Mittelwerte sind, müssen nach dem Sachwertverfahren (§22 Abs. 3 WertV):

1. zur Berücksichtigung des regionalen und ortsspezifischen Einflusses wurde ein Korrekturfaktor auf die bisher ermittelten Normalherstellungskosten (NHK) sowie
2. zur Berücksichtigung des Bilanzstichtages des Baupreisindex zum Bilanzstichtag auf die bisher ermittelten Normalherstellungskosten (NHK) angesetzt werden.

Für das Land Sachsen-Anhalt gilt hierbei eine Spanne für den Wertebereich für den regionalen und ortsspezifischen Korrekturfaktor (0,90 – 0,95). Basierend auf dem Vorsichtsprinzip wurde bei der Stadt Köthen (Anhalt) der Korrekturfaktor auf 0,90 festgesetzt. Der Baupreisindex wird vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht und zum Bewertungsstichtag angewendet.

Die dazugehörigen Außenanlagen, wie zum Beispiel Umzäunungen, Wege- oder Platzbefestigungen, sind nicht separat aktiviert. Es ist ein prozentualer Zuschlag auf die rationalisierten Normalherstellungskosten für Außenanlagen ermittelt. Dieser Zuschlag liegt je nach Qualität der Außenanlagen zwischen 3 und 5 % der bisher ermittelten Normalherstellungskosten.

Die Baunebenkosten lassen sich aus der NHK 2000 aufgrund des jeweiligen Gebäudetyps ableiten.

Als nächster Schritt wird der absolute Wert der NHK mit dem nach Gebäudetyp festgelegten Baupreisindex multipliziert. Es ergibt sich die finale Rechengröße für die Ermittlung der NHK des Gebäudes.

Weiterhin ist bei der Bewertung von Gebäuden die Alterswertminderung gem. § 23 WertV zu berücksichtigen, was durch die Verlängerung bzw. Verkürzung der Restnutzungsdauer (RND) erfolgt. Dies ist vom Umfang der durchgeführten bzw. unterlassenen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen abhängig. Getätigte Maßnahmen verlängern hierbei die Restnutzungsdauer, während unterlassene, aber notwendige Sanierungen, diese verkürzen (vgl. Zi. 3.5.6.2 WertR 2006).

Wie die Restnutzungsdauer rechnerisch ermittelt werden kann, ist innerhalb der WertR 2006 nicht aufgezeigt. Hierzu hat die Kreissparkasse (KSK) Köln innerhalb eines Gemeinschaftsprojektes mit diversen Gebietskörperschaften ein schlüssiges und bewährtes Konzept erstellt, welches für die Bestimmung der Restnutzungsdauer verwendet wurde.

Anhand eines vorgegebenen Punkterasters ist der Modernisierungsgrad des Gebäudes bestimmt worden, welches auf fünf Stufen basiert. Es beginnt bei „nicht modernisiert“ und reicht bis „umfassend modernisiert“. Ist die jeweilige Stufe anhand getätigter Modernisierungen ermittelt, dann wurde diese im zweiten Schritt in ein vorgegebenes Tabellenwerk eingeordnet, um die Restnutzungsdauer abzugleichen. Das genannte Tabellenwerk ist abhängig vom üblichen Gebäudealter, so dass der jeweilige Gebäudetyp zu beachten war. Der Gebäudetyp, mit der empfohlenen Nutzungsdauer wurde aus dem Katalog der NHK 2000 entnommen. Nach der Auswahl der gebäudetypischen Tabelle der KSK Köln, wurde die Zeile mit dem entsprechenden momentanen Gebäudealter herangezogen, um dann nachfolgend auf dem bereits bestimmten Modernisierungsgrad die Restnutzungsdauer abzulesen. Der abgegliche Wert entspricht damit der empfohlenen Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag.

Da die Tabellen in Zehnerschritten erstellt worden sind, wurden eventuelle Abweichungen in Richtung des Gebäudealters gerundet. Auf der Grundlage der vorliegenden Restnutzungsdauer wurde anschließend das fiktive Baujahr berechnet, welches als Basis für den Baujahresklassensatz herangezogen wurde. Die modifizierte Restnutzungsdauer (Basis KSK Köln) wurde zum Bewertungsstichtag/-jahr addiert und um die übliche Nutzungsdauer abgesetzt. Ergebnis dessen ist das dem Modernisierungsstandard angepasste fiktive Baujahr, dessen Wert Grundlage für den Abgleich der Baujahresklasse der NHK 2000 mit den jeweiligen anzusetzenden Kosten je BGF/BRI ist.

Als letzter Schritt im Rahmen der Berechnung des Gebäudewertes wurden, falls vorhanden, wertbeeinflussende Umstände nach § 25 WertV berücksichtigt und von dem errechneten Wert des Gebäudes nach Berücksichtigung der Abschreibung und der Baumängel abgezogen bzw. bei der Aufwertung des Gebäudes hinzugerechnet.

Betriebs- und Geschäftsgebäude, insbesondere Kindertagesstätten, Schulen, Horte, Feuerwehren, Dorfgemeinschaftshäuser, Friedhofskapellen, Sport- und Freizeitgebäude wurden nach dem Sachwertverfahren (siehe unten) über die Immobilien-Software Schmidt-Kommunal (BewGS) bewertet.

In der Immobilien-Software Schmidt-Kommunal besteht entgegen dem EAV-Programm die Möglichkeit vorhandene Baumängel in der Erstbewertung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund musste Anschaffungswert in Höhe des Restwertes zum Bilanzstichtag 31.12.2011 eingepflegt werden.

Gebäude, die keine Restnutzungsdauer aufweisen, sind mit dem Erinnerungswert von 1 Euro aktiviert (Punkt 5.6 Absatz 5 BewertRL S.-A.).

- *Garagen bzw. Garagenkomplexe*

Die Stadt Köthen (Anhalt) hat an verschiedenen Standorten Garagen- bzw. Garagenkomplexe im wirtschaftlichen Eigentum. Diese sind nutzbar, in einem massiven Zustand und weisen zum Bilanzstichtag keine (-nachträglichen) Herstellungskosten auf. Aufgrund des kaufmännischen Vorsichtsprinzip und des baulichen Zustandes wurde zwar eine Nutzungsdauer von 50 Jahren bei allen Garagen –(komplexen) angesetzt, sämtliche Garagen (-komplexe) der Stadt Köthen (Anhalt) weisen zum Bilanzstichtag 31.12.2011 jedoch keine Restnutzungsdauer mehr auf, so dass diese mit 1 € erfasst und bewertet wurden.

- *Buswartehäuschen*

Im Stadtgebiet Köthen (Anhalt) wurden mehrere Buswartehäuschen errichtet. Diese befinden sich im Eigentum der Stadt, weil sie entweder auf einem städtischen Grund Boden errichtet wurden oder es sich aus der Straßenbaulast gem. § 42 StrGLSA ergibt und das Eigentum nicht durch einen Vertrag anderweitig geregelt ist.

Gem. § 2 StrG LSA stellen Bushaltestellen kein Infrastrukturvermögen dar. Zur Beantwortung der Zuordnungsfrage kann auf die rechtliche Behandlung im Steuerrecht zurückgegriffen werden, da diese den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung (GoB) entspricht und das Handelsrecht als Referenzmodell für die kommunale Doppik dient, soweit nicht spezielle kommunale Vorgaben diesem entgegenstehen. So wird nach der

höchstrichterlichen Rechtsprechung im Steuerrecht ein Bauwerk als Gebäude angesehen, wenn es Menschen oder Sachen durch räumliche Umschließung Schutz gegen Witterungseinflüsse gewährt, den Aufenthalt von Menschen gestattet, fest mit dem Grund und Boden verbunden, von einiger Beständigkeit und ausreichend standfest ist, BFH v. 13.06.1969, BStBl. II S. 517.

Die Stadt Köthen (Anhalt) hat sich dazu entschieden alle Buswartehäuschen einheitlich separat unter dem Vermögensgegenstand der Gebäude zu erfassen und zu bewerten.

Bewertung: Grundsätzlich wurde die Bewertung von Buswartehäuschen anhand der Anschaffungs- und Herstellungskosten vorgenommen. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Erbauung dieser Buswartehäuschen sind allerdings überwiegend aus unterschiedlichen Gründen nicht mehr ermittelbar, so dass in den überwiegenden Fällen vom Grundsatz abgewichen werden musste.

Soweit ein Buswartehaus aus einem massives Bauwerk besteht und die räumliche Umschließung gewährleistet ist, konnte dieses dem Gebäudebegriff i. S. der NHK 2000 zuordnet werden. Das bedeutet, dass die Bewertung von Buswartehäuschen in der Massivbauweise analog der Bewertung eines Kaltlagers im Sachwertverfahren vorgenommen wurde.

Abweichend davon hält die Stadt Köthen Buswartehäuschen in der Leichtbauweise vor, die auf Grund ihrer Bauweise nicht mit einem massiv gebauten Gebäude verglichen werden können. Eine Bewertung nach NHK 2000 würde in diesem speziellen Fall eine Wertaufhellung darstellen, daher ist die Anwendung des Sachwertverfahrens nach NHK 2000 ausgeschlossen.

Diese Buswartehäuschen in der Leichtbauweise sind zum überwiegenden Teil baugleich. Die Grundkonstruktion besteht aus verzinkten, nach RAL beschichteten Stahlrohren. Die Dachabdeckung ist optisch durch ein 3- oder 4-feldriges Bogendach geprägt, welches aus Kunstglas besteht. Die Wandelemente bestehen aus einem Einscheiben-Sicherheitsglas. Zudem ist in dieser Baureihe eine Bank als Sitzgelegenheit eingebaut. Der Boden besteht mindestens aus einer festen Bodenplatte.

Das Buswartehaus in der Hugo-Junker-Straße wurde im Jahr 2010 gegenüber der Ratkeschule errichtet. Die Kosten für den Bau dieses Buswartehauses betragen nachweislich 6.299,86 €. Als Nachweis dient der Auszug aus dem Sachbuch 88000.94101

aus dem Jahr 2010. Dieses Buswartehäuschen wurde in der 3-feldrige Bogendachvariante erbaut.

Die Kosten für die Errichtung des Buswartehäuschens in der Hugo-Junker-Straße stellen den Wiederbeschaffungszeitwert zum Bilanzstichtag dar. Daher wird angenommen, dass die restlichen Buswartehäuschen der baugleichen Art den gleichen Anschaffungs- und Herstellungskosten unterliegen.

Für die 4-feldrige Bogendachvariante wurde mit pauschal geschätzten 1.000 € Mehrkosten kalkuliert, so dass die Buswartehäuschen mit einem Wiederbeschaffungszeitwert unter Berücksichtigung der größeren Bauvariante mit 7.299,86 € Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet wurden.

Die bauartähnliche Variante mit geradlinigen Überdachungsausführung wird mit einem 1.000 € geringeren Wiederbeschaffungszeitwert als die 3 Bogen-Variante geschätzt. Grund hierfür ist die im Vergleich vereinfachte Bauform. Der Wiederbeschaffungszeitwert für die einfachste Form der Buswartehäuschen wird auf 5.299,86 € bestimmt.

Die Buswartestelle „Am Bärplatz“ wurde der Stadt Köthen (Anhalt) von einem privaten Investor gesponsert. Die klassischen Merkmale eines Gebäudes sind bei dieser Buswartestelle ausgeschlossen, da die räumliche Umschließung komplett entfiel. Das Sachwertverfahren nach NHK 2000 konnte hier nicht zur Anwendung kommen, daher wurden die Kosten, wie vom Sponsor angegeben, in Höhe von 16.000,00 € unterstellt. Die Inbetriebnahme wurde auf Januar 2007 bestimmt.

Als Anhaltspunkt für die Abschreibung wurde auf Grund fehlender gesetzlicher Regelungen auf die AfA-Tabelle von Rheinland-Pfalz Bezug genommen.

Danach wird wie folgt unterschieden:

1. Buswartehallen Holz = 20 Jahre
2. Buswartehallen Stahl = 30 Jahre
3. Buswartehallen massiv = 50 Jahre

1.2.3 Infrastrukturvermögen

Als Infrastrukturvermögen werden alle Verkehrs- und Versorgungseinrichtungen und -bauten einzeln erfasst und bewertet. In diesem Bereich wurden die Kosten für Straßen, Wege sowie Plätze und dazugehörige Nebeneinrichtungen - soweit diese nicht den Gebäuden zuzurechnen sind - erfasst und bewertet. Zu diesen Nebeneinrichtungen gehören Verkehrsleiteinrichtungen, Straßenentwässerungsanlagen, Brücken, Durchlässe, Kanäle die der Regenentwässerung dienen und die Straßenbeleuchtung. Die Erfassung erfolgt nach der Zuordnung in folgende Anlagekonten und Anlagegruppen:

Anlagekonten: 041100 Grund und Boden des Infrastrukturvermögens
042100 **bauliche Anlagen** des Infrastrukturvermögens

Anlagegruppen: 04110010 Grund und Boden Infrastrukturvermögen
04210010 Verkehrsfläche
04210011 Grün-, Sport-, Spiel- & Erholungsflächen
04210012 Leuchten
04210013 Masten
04210014 Tiefbau
04210015 Schaltschränke
04210017 Verkehrsschilder
04210018 Verkehrsleiteinrichtungen
04210019 Brücken
04210020 Durchlässe
04210021 Entwässerungsanlagen
04210022 Kanäle

1.2.3.1 Grund und Boden des Infrastrukturvermögens (auch Straßenbegleitgrünflächen)

Bitte folgen Sie den Hinweisen unter:

1.2.1. Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

1.2.2. Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

1.2.3.2 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind Flächen, die dem öffentlichen fließenden und ruhendem Verkehr dienen. Zur Straße zählen die in § 2 Abs. 2 bis 4 des Straßengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 6.7.1993 (GVBl. LSA S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2004 (GVBl. LSA S. 856), genannten Bestandteile. Soweit der

Bund, das Land oder der Landkreis bei Ortsdurchfahrten Träger der Straßenbaulast ist, erstreckt sich diese nicht auf Gehwege und Parkplätze; für diese ist die Gemeinde Träger der Straßenbaulast (vgl. § 42 Abs. 5 StrG LSA).

Im Rahmen der Ersterfassung des städtischen Vermögens wurden Straßenkörper im Einzelfall als Gesamtheit betrachtet, wenn noch keine vermassten Unterteilungen vorgenommen wurden. Teilweise wurde die Straße bereits in einzelne Bestandteile untergliedert, wenn bspw. der Belag der Fahrbahn wechselte. Auch liegen zum Teil Unterteilungen der Straße in der Art der Nutzung vor (Gehweg, Fahrbahn, Straßenbegleitgrün usw.). Um eine Zuordnung zur jeweiligen Straße zu gewährleisten, wurde eine Objekt-ID vergeben. Diese setzt sich aus dem Straßenschlüssel, der Bezeichnung SG für die Straße gesamt und einer 3-stelligen Nummer, welche aus der Zahl „0“ und einer „2“ stelligen Nummer für den Bauabschnitt (z. B. Bauabschnitt) zusammen (d.h. Straßenschlüssel (5-stellig)-SG-000-2-stellige laufende Nummer für den Abschnitt).

Für die Kontrolle des Unterabschnittes im WebGIS muss folgende Einstellung vorgenommen werden, um sich diese einzeln anzeigen zu lassen:



Keine Auswahl bei Straßenabschnitte
Auswahl bei Straßenabschnitte – SG

Die Straßengrößen weisen einen abweichenden Wert von den allgemeinen Flur- und Flurstücksdaten auf. Bei der Bewertung der Straßen wurden objektiv nur die Flächen dem Infrastrukturvermögen zugerechnet, zu denen sie sachgemäß gehören. Die WebGIS-Flurstücksinformationen dienen nur dem Eigentumsnachweis und können keinesfalls Grundlage für die Berechnung sein. Für die detaillierte Darstellung der einzelnen Teilstücke

steht das WebGIS mit den zuvor genannten Einstellungen zur Verfügung. Ein Ausdruck als Beleg ist bezogen auf die Teilstücke nicht möglich.

Die Straßen der Stadt Köthen (Anhalt) wurden gem. § 38 Abs. 1 GemHVO Doppik LSA in Verbindung mit Nr. 5.5 der Bewertungsrichtlinie LSA bewertet. Das erfolgte grundsätzlich mit den jeweiligen Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHK). Für die Bilanzierung der Straßen gilt ebenfalls der Grundsatz der Einzelerfassung und Einzelbewertung gemäß § 37 Abs. 1 Ziff. Nr.1,2 KomHVO Doppik LSA. Das heißt, alle selbstständig bewertungs- und nutzungsfähigen Wirtschaftsgüter wurden zum Bilanzstichtag einzeln erfasst und bewertet. Die entsprechenden Werte wurden im EAV, als Anschaffungswert 1, dargestellt. Dies betrifft insbesondere Abwasserkanäle und die Straßenbeleuchtung. Verkehrsleiteinrichtungen wurden getrennt von der Straße bewertet, sofern es sich um Poller, Senkelekranten im Verkehrsraum oder um Lichtsignalanlagen handelt, da diese Einrichtungen im Verhältnis zu den restlichen Straßenbestandteilen einen höheren Unterhaltungsaufwand besitzen und die Lebensdauer unter Umständen durch außerordentliche Umstände ständig dem Wandel unterliegt (z. B. Ersatz nach Verkehrsunfall).

Für die Feststellung der AHK wurden in erster Linie die Abrechnungsdaten der Erschließungsabteilung übernommen. Als Belegnachweis diente eine vom Fachamt erstellte Kostenübersicht, welche auch als Grundlage für die Beitragsberechnung genutzt wurde. Alle in der Übersicht enthaltenen Kosten sind in diesem Fall in der Fachabteilung per Beleg nachweisbar.

Lagen keine Abrechnungsdaten der Erschließung vor, wurde geprüft, ob Abrechnungsdaten aus Fördermittelbescheiden, bzw. aus den Abrechnungen der Gebietsförderung (bspw. Sanierung Altstadt), vorhanden waren. Diese Daten stellen ebenso geprüfte Unterlagen dar, so dass an dieser Stelle von der sachlich und rechnerischen Richtigkeit ausgegangen wird. Beleg über diese Abrechnungen lagen dem RPA bereits vor und wurden somit lediglich im Rahmen der Aufbewahrungsfristen bewahrt. Aus den meisten zurückliegenden Jahren sind jedoch Rechnungen noch im Fachamt im jeweiligen Abrechnungsvorgang hinterlegt.

Konnte eine Sachbuchabrechnung aus dem Buchungsprogramm HKR eindeutig einer Straße zugeordnet werden, so wurden ausnahmsweise die AHK aus dem Zahlungsnachweis abgeleitet. Diese Methode wurde ausschließlich zur Ersterfassung des Anlagevermögens angewandt, da in diesen überwiegenden Fällen die Aufbewahrungsfrist entweder abgelaufen ist, oder die Unterlagen inzwischen im Stadtarchiv aufbewahrt werden. Diese Methode kam

ausschließlich nur dann zur Anwendung, wenn die konkrete Zuordnung zweifelsfrei möglich war.

In allen drei Fällen wurden die Kosten nach Möglichkeit den jeweiligen Straßenbestandteilen direkt zugerechnet. War eine Zurechnung nicht oder nur unter erheblichem Aufwand möglich, so erfolgte die Verteilung der Kosten im Verhältnis zu den Größen der Straßenbestandteile. Dabei wurden die Nutzungsarten vernachlässigt. Diese verhältnismäßige Verteilung sollte lediglich im Rahmen der Eröffnungsbilanz angewandt werden. Zukünftig wird die Unterteilung in einzelne Nutzungsarten angestrebt. Diese werden weiterhin unter dem Bilanzpunkt der jeweiligen Straße zu finden sein. Identifizierbar sind die Bestandteile über ihre unterschiedliche Objekt-ID. Im WebGIS wird die Möglichkeit einer örtlichen Bestimmbarkeit geboten.

Straßen, deren Nutzungsdauer zum Bilanzstichtag noch nicht vorüber war und deren Herstellungskosten nicht mehr feststellbar sind, wurden im Sachwertverfahren bewertet. Hierfür wurden die betroffenen Straßen im Rahmen einer Verkehrsschau bewertet. Nach Feststellung des Straßenzustandes bei der Straßenschau wird der Wert des Straßenkörpers durch Hochrechnung der Quadratmeterpreise für die allgemeinen Bauklassen bzw. nach Art des Straßenaufbaus oder die Art der Straßennutzung, die Größe der Straßenfläche und einem Wertkorrekturfaktor ermittelt.

Dabei können Straßen zunächst pauschal zu einer Einteilung in zehn Bauklassen zugeordnet werden. Die Mindestgliederung gem. der Anlage 3 der Bewertungsrichtlinie LSA mit den darin empfohlen Werten wurde angewandt. Die Einschätzung in folgende örtliche Kriterien lag im Ermessen des bewertenden Mitarbeiters, dabei konnten betrachtet werden:

Bauklasse	AHK in €/m ²
1	105,00
2	90,00
3	70,00
4	40,00
5	35,00
6	30,00
7	25,00
8	4,00
9	5,00
10	1,50

Straßenart	Bauklassen
Schnellstraße, Industriesammelstraße, historisch zu sanierende Straßen (Pflaster)	I
Hauptverkehrsstraße, Industriestraße, Straße im Gewerbegebiet, Straße mit beidseitigem Geh- und Radweg	II - III
Wohnsammelstraße, Fußgängerzone mit Ladeverkehr, Straße mit einseitigem Geh- und Radweg	III - IV
Fußgängerzone mit Ladeverkehr, Straße mit einseitigem Geh- und Radweg	IV - V
Fußgängerzone ohne Busverkehr	V - VI
Anliegerstraße, befahrbarer Wohnweg	V - VI
Gehweg	VII
unbefestigte Nebenstraße	IX
Feldweg	X

Als nächstes wird der Zustand der jeweiligen Verkehrsfläche beurteilt. Daraus ergibt sich die Zuordnung in die Notenklasse 1-6, welche jeweils einen Korrekturfaktor vorgibt.

Benotung	Zustand	Korrekturfaktor
Note 1	- Straßenkörper befindet sich noch in der Gewährleistung des Herstellers	100 %
Note 2	- Straße ohne Mängel - Gewährleistung ist abgelaufen - eventuelle Schäden fallen der Gemeinde zur Last	80 %
Note 3	- Straßen mit kleinen Mängeln - Behebung ohne große Probleme machbar - (Bodenwellen, kleine Pflasterschäden etc.) - Straßenzustand hat kaum Einfluß auf die Benutzbarkeit	60 %
Note 4	- Straßenkörper weist Mängel in größerer Zahl auf - Behebung mittelfristig möglich - (Schlaglöcher, geflickte Bereiche, beschädigter Beton etc.) - Zustand macht ggf. Maßnahmen erforderlich (z.B. Tempolimit)	40 %
Note 5	- Straßenkörper mit sehr großen Mängeln - Behebung mittelfristig nicht möglich bzw. unwirtschaftlich - (große Schlaglöcher, zerstörter Straßenbelag, zerstörte Bordsteine) - Nutzbarkeit stark eingeschränkt	20 %
Note 6	- Straßenkörper so stark beschädigt, dass Sanierung dringend notwendig - Straße kann als unbefestigt eingestuft werden	0 %

Die pauschalen AHK des Anlagegutes ergeben sich durch nachfolgende Berechnung:

Gesamtfläche des Anlagegutes in m² x Herstellungswert je m² x Faktor für den Straßenzustand

Die mit diesem Verfahren errechneten Werte wurden als Anschaffungswert 2 bezeichnet. Sie spiegeln den vorsichtig geschätzten Zeitwert zum Bilanzstichtag wieder. An dieser Stelle gilt es zu beachten, dass die mit dem oben angeführten Verfahren errechneten Werte nicht abgeschrieben werden.

Die Abschreibung wird in der Form berücksichtigt, dass der bewertende Sachbearbeiter die restliche Nutzungsdauer je nach Zustand der Straße vorsichtig schätzte. Diese Schätzung beruht ausschließlich auf Einzelfallentscheidungen nach Anwendung pflichtgemäßen Ermessens.

Allgemein wurde Infrastrukturvermögen, dessen Baujahr nicht mehr ermittelbar war und zum Bilanzstichtag keine Restnutzungsdauer mehr aufwies, mit dem Erinnerungswert von 1,00 €

bilanziert. Die mit diesem Verfahren festgelegten Werte wurden ebenfalls als Anschaffungswert 2 bezeichnet.

Für die Bewertung der Nutzungsdauer werden unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Werte der Bewertungsrichtlinie wie folgt festgelegt:

Art der Straße	Nutzungsdauer
Straßen in Naturstein gebunden bzw. in einer Sonderbauweise	40 Jahre (480 Monate)
Straßen unabhängig ihrer Nutzung	25 Jahre (300 Monate)
Straßen mit Dünnschichtenrenewierung	10 Jahre (120 Monate)
Gehwege mit Pflasterdecke in Naturstein	40 Jahre (480 Monate)
Gehwege mit sonstigen Belag	25 Jahre (300 Monate)
Sommerwege, unbefestigte Gehwege, Feldwege, Schotterwege	15 Jahre (180 Monate)

Abweichend hiervon kann in begründeten Einzelfällen die Nutzungsdauer auf Grund des Zustandes angepasst werden.

ehem. Position Straßenbegleitgrün: (fällt weg)

Die separate Erfassung der Bäume, Sträucher und anderen Aufwachsen im Einzelnen ist zwar rechtlich möglich, aber nicht zwingend notwendig. Auf Grund des hohen Verwaltungsaufwandes wird auf die Einzelerfassung verzichtet und als Zubehör und Bestandteil des Anlagevermögens bewertet.

In Hinblick auf die jeweiligen Nutzungszeiträume, erfolgt die Bewertung von Grünanlagen und Aufwachsen grundsätzlich als Zubehör oder als Bestandteil eines Vermögensgegenstand. Das bedeutet, es wird darin unterschieden, ob der Aufwuchs „sich selbst überlassen wird“ oder einer begrenzten Nutzungsdauer unterliegt.

Steht der Aufwuchs auf einem unbebauten Grundstück ohne öffentlich gesellschaftlichen Nutzungszweck, so findet die Bewertung der Grünanlage ihre Würdigung in der Bewertung des Grund und Bodens als aufwertender Faktor. Typisch für diese Zuordnung ist das fehlende oder untergeordnete Verlangen nach Pflege dieser Aufwuchsflächen. Sie unterliegen grundsätzlich keiner Abschreibung, da sie generell an Wert zunehmen statt abnehmen.

So bald ein Interesse zur Pflege der Pflanzenformation besteht, unterliegt diese einer begrenzten Nutzungsdauer und wird damit als abnutzbares Wirtschaftsgut aktiviert und auf betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauer abgeschrieben. Bei der Festlegung wie langlebig die hergestellte Grünanlage ist, spielt die Zugehörigkeit des erschlossenen Nutzens eine

erhebliche Rolle. Ein in einer Baumscheibe eines Gehweges gepflanzter Baum übernimmt dessen Nutzungsdauer. Bei der Wiederherstellung des Gehweges und dessen Unterbaus würde das Wurzelwerk des Baumes so stark beschädigt werden, dass er langfristig absterben würde. Aus diesem Grund werden die Pflanzenformationen bei dem Ausbau einer Straße (und ihren Bestandteilen) meist vernichtet und neu hergestellt. Bei Grün- und Erholungsflächen in Wohngebieten besteht ebenfalls ein Erhaltungsdrang. Würde man die Aufwüchse in der Pflege vernachlässigen, würden sie ihren ursprünglichen Nutzen verlieren und die Anlage verwandelt sich in eine „un gepflegte“ Natur.

Die Aktivierung des begrenzt nutzbaren Aufwuchses erfolgt als Zuordnung der Sachgesamtheit, sofern die Tatbestände einer Investition gem. § 3 Abs. 3 i.V.m. § 11 Abs. 1 i.V.m. § 34 Abs. 2 i.V.m. § 46 KomHVO vorliegen. Beim Beispiel der Straße erfolgt zukünftig nach Möglichkeit die Abgrenzung über separat vermasste Straßenbestandteile.

Um den künftigen bilanziellen Ansatz zu erleichtern werden nachfolgend einige Beispiele angeführt:

1. Bäume und Sträucher auf dem Gelände der KITA (Schulen, etc.) werden als Außenanlage bei der Bewertung des Gebäudes berücksichtigt. Grundsätzlich erfolgt die Zuschreibung durch AHK zum zugehörigen Anlagegut. Handelt es sich um eine Sachspende, so ist der Wiederbeschaffungszeitwert anzusetzen. Das gleiche gilt bei der Aktivierung von Außenanlagen auf nicht öffentlichen bebauten Grundstücken, die der Stadt gehören.
2. Erfolgte bei einer kommunalen Fläche die Erschließung des Nutzens für die Öffentlichkeit, so findet die Grünanlage ihre Würdigung in der Bewertung des jeweiligen Infrastrukturgutes. Bäume und Grünflächen an Straßen werden beispielsweise zusammen mit der Straße als funktionelle Einheit bewertet und unterwerfen sich dem Schicksal deren Abschreibungsdauer. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Lärmschutzwälle, Grünstreifen, Bäume in Baumscheiben, Verkehrsinseln usw. Wird an einer Straße die Baumbepflanzung nachträglich durchgeführt, so werden die Kosten als AHK zur Straße gerechnet. Der Baum übernimmt die verbleibende Restnutzungsdauer. Dies gilt nur bei Neupflanzung, also nicht bei Bewertungen nach dem Sachwertverfahren. Wird ein einzelner Baum an einer Straße gefällt und neu gepflanzt, so ist dies als Erhaltungsaufwand im Konto 5211 erfolgswirksam zu buchen.

3. Wird ein öffentlicher Spielplatz neu hergestellt, so sind mehrere Bilanzpositionen betroffen. Das Grundstück wird in der Regel dem Kontenbereich 02 unter Berücksichtigung des örtlichen Bodenrichtwertes bilanziert. Der Ausbau der Fläche für die Nutzung als Spielplatz wird inklusive aller Grünanlagen im Konto 04210011 „Grün-, Sport-, Spiel- & Erholungsflächen“ als Infrastrukturvermögen aktiviert. Spielgeräte auf dem Spielplatz werden separat im Konto 0811XX erfasst, da ihr Pflegeaufwand und die generelle Nutzungsdauer viel geringer ist. Werden an einer bestehenden Fläche Pflanzarbeiten durchgeführt, so ist der Einzelfall auf das Vorliegen der Tatbestände einer Investition zu prüfen.
4. Einzelne Forstarbeiten in der Fasanerie werden als Erhaltungsaufwand gebucht. Die Bewertung des Baumbestandes fand in der Bewertung des Grund und Bodens seine Berücksichtigung. Hier liegt die Begründung darin, dass die Grünfläche überwiegend sich selbst überlassen ist und Pflegeaufwendungen meist im Rahmen der Gefahrenabwehr entstehen. Diese berühren den wertmäßigen Bestand des Grund und Bodens nicht, somit liegen die Tatbestände für eine Investition nicht vor.
5. Die Herstellung einer Grün- und Erholungsfläche im Wohngebiet, wie beispielsweise der Prinzessinnengarten, welche nicht der Straße als Funktionseinheit zuzuordnen ist, findet Berücksichtigung als separates Anlagegut im Konto 04210011 „Grün-, Sport-, Spiel- & Erholungsflächen“.
6. Bei den Ausgleichflächen zur Bepflanzung von Bäumen muss der Einzelfall auf Vorliegen einer Investition geprüft werden. So liegt beispielsweise eine Investition vor, wenn zur (Wieder-) Herstellung einer Straße Bäume gefällt werden müssen. Die Kosten für die daraus entstandene Pflicht zur Ersatzbepflanzung ist zu den Kosten der Herstellung der Straße zu rechnen. Anders verhält es sich, wenn die Ersatzbepflanzung eines Baumes aus einem Erhaltungsaufwand wächst. Das ist der Fall, wenn lediglich einzelne Bäume ersetzt werden müssen.

1.2.3.3 Grün-, Sport-, Spiel- & Erholungsflächen

Als Öffentliche Grün- und Erholungsanlagen in diesem Sinne sind Anlagen, die der Gesundheit und Erholung der Bevölkerung dienen und von der Stadt Köthen unterhalten werden. Darunter fallen Grünflächen und angelegte Parks ohne „wilden“ Baumwuchs (Parks wie die Fasanerie wurden bereits im Wert des Grund und Boden durch Anwendung eines

Korrekturfaktors berücksichtigt). Die Außenanlagen der Sportplätze und unter der Position Kinderspielplätze wird die bauliche Anlage an sich aktiviert. Spielgeräte werden an anderer Stelle bilanziert.

Grundsätzlich wurden die Grün-, Sport-, Spiel- & Erholungsflächen mit ihren AHKs bewertet. Lagen diese nicht vor, wurde die Anlage mit einem Erinnerungswert von einem Euro bilanziert, wenn die Nutzungsdauer abgelaufen ist. Hierunter fallen auch die unter Eigenleistung hergestellten Spielplätze, da die personellen Kosten unbekannt, jedoch mit zu berücksichtigen sind. Lag noch eine restliche Nutzungsdauer auf Grund objektiver Einschätzung des Bewertenden vor, so wurde der Spielplatz nach dem Sachwertverfahren mit 15,00 € pro m² bewertet.

Für die Bestimmung der Nutzungsdauer werden folgende Maßstäbe zu Grunde gelegt:

Art	Nutzungsdauer
Sportplätze (Außenanlage)	20 Jahre (240 Monate)
Spielplätze (Anlage ohne Geräte)	30 Jahre (360 Monate)
Grün- & Erholungsflächen	20 Jahre (240 Monate)

Die Außenanlagen der Sportplätze wurden überwiegend mit einem Erinnerungswert von 1,00 € bilanziert, da diese in den neunziger Jahren zwar baulich verbessert wurden, jedoch liegen keine verwertbaren Unterlagen vor, die eine Prüfung auf Vorliegen einer Investition möglich machten.

1.2.3.4. Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung gehört nach Pkt. 5.5 BewertRL i.V.m. § 2 Abs. 2 Abs. 2 Nr. 2 StrG LSA als Zubehör zu den öffentlichen Straßen und somit zur Bilanzposition Infrastrukturvermögen (Bauliche Anlagen). Die Bewertung erfolgt grundsätzlich nach den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Sind diese nicht ermittelbar oder ist die Beleuchtung vor dem 01.01.2007 erworben, so ist alternativ ein vorsichtig geschätzter Zeitwert mit aktuellen Baupreisen von Objekten gleicher Art und Güte entsprechend der Restnutzungsdauer zu ermitteln (Sachzeitwert).

Nach dem Grundsatz der Wirtschaftlich- und Wesentlichkeit sind die einzelnen Leuchten, die einzelnen Masten, die einzelnen Kabel und die einzelnen Schaltschränke der Stadt Köthen jeweils als 1 Anlagegut unter dem Anlagekonto 042100 Bauliche Anlagen Infrastrukturvermögen, Anlagengruppe 04210012 Leuchte, Anlagengruppe 04210013 Mast, Anlagengruppe 04210014 Kabel und Anlagengruppe 04210015 Schaltschrank erfasst.