



**Stadt Sulzburg**  
Hauptstr. 60  
79295 Sulzburg

**Dokumentation**  
**zur Bewertung des Vermögens der**  
**Stadt Sulzburg**

**im Rahmen der Umstellung auf die kommunale**  
**Doppik nach dem Neuen Kommunalen**  
**Haushaltsrecht BW (NKHR)**

**- Bewertungsrichtlinie -**

**für die**

**Eröffnungsbilanz**

**zum 01.01.2020**

# Inhaltsverzeichnis

## Inhalt

I. Allgemeines zur Einführung des NKHR bei der Stadt Sulzburg .....	4
I.1. Grundsatzbeschluss Gemeinderat .....	4
I.2. Finanztechnische Struktur der Stadt Sulzburg .....	4
I.3. Beteiligungen der Stadt Sulzburg.....	5
II. Vermögensbewertung bei der Stadt Sulzburg.....	5
II.1. Externe Betreuung bei der Vermögensbewertung .....	5
II.2. Vermögen der Stadt Sulzburg zum 01.01.2020 .....	5
III. Aktivseite der Bilanz .....	7
III.1. Immaterielle Vermögensgegenstände.....	7
III.2. Sachvermögen .....	7
III.2.1. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte .....	7
III.2.2. Erbbaurechte .....	9
III.2.3. Bewertung von Gebäuden .....	9
1. Ausgangslage .....	10
2. Inventarisierung .....	10
3. Wertermittlung .....	11
4. Buchhalterische Zuordnung gemischt-genutzter Gebäude.....	12
5. Aufteilung in mehrere Anlagegüter/Gebäude .....	12
6. Ansatz Erinnerungswert für abgeschriebene Gebäude .....	12
7. Steuerrechtliche Aspekte .....	12
8. Einzelne Gebäude .....	12
9. Zuschüsse/Zuwendungen .....	27
10. Mängel / dauerhafte Wertminderung .....	30
III.2.4. Bewertung von Bauten auf fremden Grundstücken.....	31
III.2.5. Bewertung von Sportanlagen.....	31
III.2.6. Bewertung von Infrastrukturvermögen .....	31
III.2.6.1 Datengrundlage Straßenbewertung .....	32
III.2.6.2 Ermittlung des Trägers der Straßenbaulast.....	32
III.2.6.3 Zusammenführen der Flächen und Interpolation des Zustandswertes.....	33
III.2.6.4 Ermittlung der fiktiven Baujahre.....	33
III.2.6.5 Ermittlung der fiktiven Anschaffungs- und Herstellungskosten .....	34
III.2.6.6 Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten im Zeitraum von 6 Jahren vor Eröffnungsbilanz (2014 bis 2019) .....	35
III.2.6.7 Bewertung der Treppenanlagen und Fußwege .....	48
III.2.6.7.1 Treppe Im Eichhölzle / Wachtenal.....	49
III.2.6.7.2 Treppe Bahnhofplatz in Richtung Sulzbach / Erlenweg .....	51
III.2.6.7.3 Treppe Neubergweg / Bad-Krozinger-Straße .....	53

III.2.6.7.4 Treppe Neubergweg / Kirchbachweg .....	56
III.2.6.7.5 Treppe Salzmatten / Erlenweg .....	58
III.2.6.8 Ermittlung Anschaffungs- und Herstellungskosten der Feld- und Wirtschaftswege .....	60
III.2.6.9 Abgleich zwischen Flurstücken und Straßenbewertung.....	61
III.2.6.10 Ermittlung der Sonderposten.....	61
III.2.6.11 Bewertung der Brückenbauwerke .....	62
III.2.7. Bewertung von Gewässern und deren Bauwerken.....	65
III.2.8. Bewertung von Kunstwerken, Archivgut und Kulturdenkmälern .....	70
III.2.9. Betriebs- und Geschäftsausstattung .....	77
III.3. Finanzvermögen.....	78
III.3.1. Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen.....	78
III.3.2 Ausleihungen .....	79
III.3.3 Forderungen .....	79
III.3.4 liquide Mittel.....	81
IV. Passivseite der Bilanz .....	85
IV.1 Sonderposten.....	85
IV.2 Rückstellungen.....	85
IV.3 Verbindlichkeiten.....	87
IV.4 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten .....	87
V. Eigenbetrieb Wasserversorgung Sulzburg .....	93
VI. Eigenbetrieb Breitbandnetz Sulzburg .....	94

## **I. Allgemeines zur Einführung des NKHR bei der Stadt Sulzburg**

### **I.1. Grundsatzbeschluss Gemeinderat**

Die Stadt Sulzburg hat in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 05.10.2017 die Einführung des Neuen Kommunalen Haushaltsrechts bei der Stadt Sulzburg zum 01.01.2020 beschlossen (Grundsatzbeschluss). Dabei wurde auf den Ansatz der geleisteten Investitionszuschüsse in der Eröffnungsbilanz verzichtet (Wahlrecht nach § 62 Abs. 6 GemHVO).

### **I.2. Finanztechnische Struktur der Stadt Sulzburg**

Die Stadt Sulzburg hat zwei Eigenbetriebe als Sondervermögen ausgegliedert, dabei handelt es sich um den Eigenbetrieb Wasserversorgung und den Eigenbetrieb Breitbandnetz. In die beiden Eigenbetriebe hat die Stadt Sulzburg Vermögen als Stammkapitaleinlagen eingebracht.

Die übrigen kostenrechnenden Einrichtungen werden als Regiebetriebe im Kernhaushalt geführt.

Es werden folgende Betriebe gewerblicher Art (BgA) und kostenrechnenden Einrichtungen (KRE) im Kernhaushalt abgebildet:

- BgA Grundbuchamt (Kostenstelle 12240000)
- BgA Hallenvermietung:
  - Altenberghalle (Kostenstelle 42410102)
  - Schwarzwaldhalle (Kostenstellen 42410101 / 42410103)
- BgA Nahwärmeversorgung (Kostenstelle 53400000)
- BgA Kurbetrieb / Tourismus (Kostenstelle 57500000)
- Abwasserbeseitigung (KRE)
- Friedhofswesen (KRE)
- Bauhof (KRE)
- Kindertagesstätte Laufen (KRE)

Die Vermögensgegenstände der KRE Abwasserbeseitigung sollen aus dem Bestand übernommen werden, um keine Abweichungen bei der Gebührenbemessung zu erhalten. Insofern erfolgte für die Vermögensgegenstände keine Neubewertung, es wurde lediglich eine Aufteilung in Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle analog der gebührenrechtlichen Ergebnisermittlung des Jahres 2019 durchgeführt.

Das Vermögen der BgA Nahwärmeversorgung, Altenberghalle, Schwarzwaldhalle und Tourismus werden in Absprache mit dem für die Stadt Sulzburg tätigen Steuerberatungsunternehmen (MTR Treuhand GmbH, Eschbach) übernommen, um hier einen Gleichklang mit der Steuerbilanz zu erhalten. Die Vermögensgegenstände und deren Ermittlung können den einzelnen Excel-Tabellenblätter entnommen werden.

Der Anlagenbestand entspricht hierbei den Steuerabschlüssen zum 31.12.2019 und wurde der Anlagenbuchhaltung entnommen, wie sie vom Steuerberatungsunternehmen zu diesem Stichtag geführt wurde. Die Daten wurden der Verwaltung jeweils als Excel-Tabellenblatt zur Verfügung gestellt. Hier erfolgten lediglich noch eine Zuordnung der Anlageklassen und ein Abgleich mit dem Bestand.

### **I.3. Beteiligungen der Stadt Sulzburg**

Die Stadt Sulzburg hält zum 01.01.2020 Beteiligungen an folgenden Vereinen, Gesellschaften, Zweckverbänden und sonstigen Einrichtungen:

1. Badenova AG & Co. KG
2. Badischer Gemeinde-Versicherungs-Verband
3. Werbegemeinschaft Markgräflerland GmbH
4. Zweckverband Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal
5. Zweckverband Vorflutverband Sulzbach/Eschbach
6. Wasser- und Bodenverband Ehebachtal
7. Zweckverband 4IT (ehem. KIVBF)
8. Abwasserzweckverband Sulzbachtal
9. Eigenbetrieb Wasserversorgung
10. Eigenbetrieb Breitbandnetz

Diese Beteiligungen werden in Kapitel III.3.1. näher erläutert.

## **II. Vermögensbewertung bei der Stadt Sulzburg**

### **II.1. Externe Betreuung bei der Vermögensbewertung**

Die Stadt Sulzburg hat in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 05.10.2017 die Einführung des Neuen Kommunalen Haushaltsrechts zum 01.01.2020 beschlossen (Grundsatzbeschluss). Dabei wurde auf den Ansatz der geleisteten Investitionszuschüsse in der Eröffnungsbilanz verzichtet (Wahlrecht nach § 62 Abs. 6 GemHVO).

Am 01.03.2018 hat der Gemeinderat der Stadt Sulzburg in öffentlicher Sitzung beschlossen, dass die Bewertung des Vermögens der Stadt Sulzburg größtenteils nach Erfahrungswerten erfolgen soll. Die Bewertung der Straßeninfrastruktur soll dabei basierend auf der Befahrung und Beurteilung der Straßen nach Zustand durch die Firma KOSIMA GmbH erfolgen. Bereits im Jahr 2016 wurde eine Zustandsbewertung der Straßen durchgeführt. Die Daten aus dieser Zustandsbewertung wurden der Verwaltung zur Verfügung gestellt und aufbereitet, so dass diese als Grundlage für die Straßenbewertung dienen konnten.

Die Bewertung der Grundstücke, Gebäude, Ingenieurbauwerke und sonstigen Anlagen der Stadt Sulzburg wurde an die Fa. Allevo Kommunalberatung GmbH vergeben. Die Grundstücksbewertung wurde hierbei durch die Fa. Kommunal Consult Becker AG als Dienstleister für Allevo vorgenommen.

Das restliche Anlagevermögen der Stadt Sulzburg wurde durch die Verwaltung in Eigenarbeit ermittelt und entsprechend bewertet. Hierbei wurden die gesetzlichen und untergesetzlichen Regelungen - insbesondere der Leitfaden zur Bilanzierung nach den Grundlagen des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens (NKHR) in Baden-Württemberg in der 3. Auflage und Fassung vom Juni 2017 (nachfolgend als „Bilanzierungsleitfaden“ bezeichnet) - berücksichtigt.

### **II.2. Vermögen der Stadt Sulzburg zum 01.01.2020**

Das Vorgehen zur Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände kann dieser Dokumentation entnommen werden. Die Fa. Allevo Kommunalberatung GmbH, KOSIMA GmbH und KC Becker AG haben jeweils eigene Dokumentationen zu den Vermögensbewertungen erstellt. Diese werden als Bestandteil in diese Dokumentation aufgenommen, sind allerdings auch im Original als Anhang zu dieser Dokumentation beigelegt.

Die folgende Dokumentation soll einen Überblick über die einzelnen Bewertungsschritte geben und abschließend das gesamte Vermögen der Stadt Sulzburg zum Stand 01.01.2020 aufzeichnen. Die Dokumentation ist dabei entsprechend der Gliederung des Bilanzierungsleitfadens in der Fassung von Juni 2017 aufgebaut.

Bereits im kameralen Umfeld hatte die Stadt Sulzburg eine Anlagenbuchhaltung in SAP-PSM im Einsatz. Aus diesem Programm wurde durch das Rechenzentrum eine Überleitungstabelle generiert, die sämtliche Vermögensgegenstände beinhaltet. Diese Überleitungstabelle wurde systematisch auf ihre Gesamtheit überprüft werden, um sämtliche Vermögensgegenstände in die Eröffnungsbilanz aufnehmen zu können.

Grundsätzlich findet eine Neubewertung aller Vermögensgegenstände nach Erfahrungswerten statt, die bis zum 31.12.2013 beschafft oder hergestellt worden sind (Gemäß § 62 Abs. 2 GemHVO – mehr als 6 Jahre vor dem Stichtag der Eröffnungsbilanz). Alle Vermögensgegenstände, die nach dem 01.01.2014 beschafft oder hergestellt worden sind, sind mit deren Anschaffungs- und Herstellungskosten in die Eröffnungsbilanz aufzunehmen.

### **III. Aktivseite der Bilanz**

#### **III.1. Immaterielle Vermögensgegenstände**

Unter „immateriellen Vermögensgegenständen“ sind alle werthaltigen, abgrenzbaren und unkörperlichen Vermögensgegenstände zu verstehen, die nicht Sachen i. S. v. § 90 BGB sind. Sie müssen einzeln existent sein und selbstständig bewertet werden können. Allen immateriellen Vermögensgegenständen ist gemeinsam, dass sie physisch nicht existent sind, ggf. jedoch durch einen körperlichen Träger (z. B. CDs) vermittelt werden. Beispiele:

- Lizenzen, Software
- Konzessionen
- Sonstige Nutzungsrechte
- Patente
- Schutzrechte (z.B. Stadtlogo)

Im Rahmen der Erfassung des Vermögens für die Eröffnungsbilanz der Stadt Sulzburg zum 01.01.2020 wurden keine immateriellen Vermögensgegenstände ermittelt.

#### **III.2. Sachvermögen**

##### **III.2.1. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte**

Grundstücke, die nach dem 01.01.2014 angeschafft wurden, werden mit Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHK) in die Eröffnungsbilanz aufgenommen.

Die Grundstücke der Stadt Sulzburg, die vor dem 01.01.2014 angeschafft worden sind, werden für die Erstellung der Eröffnungsbilanz anhand der Bodenrichtwerte zum Zeitpunkt ihrer Anschaffung bewertet.

Als Datengrundlage dient hier ein aktueller Datenexport des Liegenschaftskatasters zum 31.12.2019. Die Bewertung der Grundstücke wurde an die Firma Allevo Kommunalberatung GmbH vergeben, die wiederum die Kommunal-Consult Becker AG mit der Bewertung beauftragt hat.

Die Dokumentation von KC Becker wird nachfolgend abgedruckt und im Original als Anhang beigelegt.

#### **1. Vorbemerkung**

Die Durchführung des Projektes „Erfassung und Bewertung des kommunalen Sachanlagevermögens“, hier des Bereichs Grundstücke, dient der Einführung der Doppik in der Stadt Sulzburg. Die Neubewertung des Anlagevermögens erfolgte zum Stichtag 01.01.2020.

Hierzu sind die Vorgaben der GemHVO, die Gemeindeordnung und der Leitfaden zur Bilanzierung maßgeblich.

Von der Stadtverwaltung wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Amtliches Liegenschaftskataster (ALKIS)
- Luftbilder
- Bodenrichtwerte von 1974
- Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie Anschaffungsjahre von einzelnen Flurstücken

Alle Projektdaten wurden in die GIS-basierte Bewertungssoftware GeoMedia-Kommunal übernommen und dort wie im Folgenden erläutert weiterverarbeitet.

## **2. Inventarisierung**

Aus den ALKIS-Daten zum Zeitpunkt der Eröffnungsbilanz wurden über eine Filterung/Suchfunktion der Flurstückseigentümer die stadteigenen Flurstücke und ihre Nutzungsarten ermittelt.

Die so erzeugte Übersicht der stadteigenen Flurstücke wurde hinsichtlich der Qualität der ALKIS-Daten auf Vollständigkeit überprüft. Hierzu recherchierte die Stadt insbesondere die Zu- und Abgänge der letzten sechs Jahre vor dem Eröffnungsbilanzstichtag. Ebenso wurden die stadteigenen Flurstücke in Anrainerkommunen erfragt sowie evtl. vorhandene dingliche Rechte wie z.B. Erbbaurechte.

Für alle Flurstücke gilt in der Regel eine Inventarisierung nach der Hauptnutzungsart lt. Kataster. Die Nutzungsart ist Grundlage für die Zuordnung zum Bilanzkonto.

## **3. Wertermittlung**

Im Rahmen der Wertermittlung wurden alle Flurstücke in drei Kategorien unterteilt:

- Untergeordnete Flurstücke
- Waldflurstücke (89 Flurstücke)
- Sonstige Flurstücke (meist bebaute Flurstücke)

Für alle untergeordneten Flurstücke wurde eine Bewertung nach aktuellem Bodenrichtwert von landwirtschaftlichen Grundstücken mit 3,25 €/m<sup>2</sup> vorgenommen.

Bei Waldflurstücken wurden Grund und Boden und Aufwuchs gesondert bewertet. Der Boden wurde mit 0,26 €/m<sup>2</sup> und der Aufwuchs mit 0,78/m<sup>2</sup> bewertet.

Für die sonstigen Flurstücke wurde von Seiten der Stadtverwaltung geprüft, inwieweit Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie das Anschaffungsjahr ermittelt und angesetzt werden können. Andernfalls fand eine alternative Bewertung nach Bodenrichtwerten zum jeweiligen Jahr der Anschaffung statt. Bei Flurstücken, zu denen kein Anschaffungsjahr ermittelt werden konnte bzw. die „schon immer“ im Stadteigentum sind, wurde der Bodenrichtwert von 1974 verwendet. Für Sulzburg waren dies 80,00 DM (40,90 €) und für Laufen 60,00 DM (30,68 €) gemäß dem oberen Wert der angegebenen Spanne.

## **4. Besonderheiten**

Die Stadt hat 74 Waldflurstücke in Anrainerkommunen, die analog der Waldflurstücke in den eigenen Gemarkungen bewertet wurden.

Für die Flurstücke 265/0, 265/1 und 52/1 in Sulzburg liegen der Stadt Erbbaurechte vor.

Das Flurstück der Kirche in Laufen 882/0 befindet sich nur zu 50% im Eigentum der Stadt Sulzburg, die restlichen 50% befinden sich im Eigentum des Landes.

Das Flurstück 1553/0 in Laufen wurde in zwei fiktive Teilflurstücke aufgeteilt, um das Straßenflurstück von dem bebauten Bereich (Altes Milchhaus) zu trennen. Die amtliche Fläche wurde dabei über die digitalisierte Fläche anteilig verteilt.

Das Flurstück 2693/0 in Laufen (Eichgasse 4) wurde mit 60% über das LSP gefördert und hierfür ein Sonderposten angesetzt.

Die ermittelten Werte wurden durch KC Becker in eine Schnittstellendatei eingespielt und der Verwaltung zur Verfügung gestellt.



Im Rahmen der Durchsicht dieser Schnittstellendatei hat die Verwaltung folgendes festgestellt:

- sämtliche Friedhofs-Grundstücke fehlen in der Übernahmetabelle, vermutlich, weil diese einer kostenrechnenden Einrichtung zugeordnet sind. Diese Grundstücke wurden entsprechend bewertet und in der Anlagenbuchhaltung nacherfasst. Dabei handelt es sich um folgende Grundstücke, welche alle aus dem Altbestand entstammen:
  - Gem. 5661 Flst. 880/0; Friedhof Laufen
  - Gem. 5660 Flst. 290/0; Friedhof Sulzburg
  - Gem. 5660 Flst. 289/0; Friedhof Sulzburg
  - Gem. 5660 Flst. 50/1; Friedhof Sulzburg
- Das folgende Flurstück wurde zwar nach Erfahrungswert bewertet, nachträglich wurde jedoch ein Kaufvertrag aus dem Jahr 2009 aufgefunden. Da das Flurstück in einem Neubaugebiet (Käpelmatten) liegt, soll der Differenzbetrag nachträglich eingebucht werden. Somit ist das Grundstück zum vollen Wert erfasst:
  - Gem. 5660 Flst. 27/3; Hauptstraße

### **III.2.2. Erbbaurechte**

Die Stadt Sulzburg ist Erbbaurechtsgeberin folgender Grundstücke:

<b>Gemarkung</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Erbbaurechtsnehmer</b>	<b>Laufzeit bis</b>
Sulzburg	265	Evang. Sozialwerk e.V.	31.12.2099
Sulzburg	265/1	Evang. Sozialwerk e.V.	31.12.2099
Sulzburg	52/1	Claudia Schlumberger-Bernhart	31.12.2036

Da die Grundstücke im Eigentum der Stadt Sulzburg stehen, werden diese in der Eröffnungsbilanz mit vollem Wert ausgewiesen. Für die Bewertung gelten die Grundsätze unbebauter Grundstücke.

### **III.2.3. Bewertung von Gebäuden**

Gebäude- und Gebäudeteile, die nach dem 01.01.2014 hergestellt wurden, werden mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten in die Eröffnungsbilanz aufgenommen. Gleiches gilt für Gebäude, die nachträglich erweitert oder wesentlich verbessert (Drei-von-sieben-Maßnahmen-Regel) wurden.

Gebäude, die vor dem 01.01.2014 hergestellt wurden, sollen grundsätzlich mit ihren AHK in die Bilanz aufgenommen werden, es sei denn, die AHK lassen sich aufgrund fehlender Unterlagen nicht mehr feststellen.

Die Bewertung der Gebäude und Gebäudebestandteile wurde an die Fa. Allevo Kommunalberatung GmbH vergeben. Auf die ausführliche Dokumentation über die Bewertung der Gebäude wird verwiesen. Diese wird nachfolgend abgedruckt und im Original als Anhang zu dieser Dokumentation beigelegt.

## **1. Ausgangslage**

Die Stadt Sulzburg hat die gesetzlich vorgeschriebene Umstellung des Rechnungswesens von der Kameralistik auf die Doppik zum Stichtag **01.01.2020** vorgenommen. Somit ist zum 01.01.2020 eine Eröffnungsbilanz zu erstellen.

Zur Erstellung der Eröffnungsbilanz ist das gesamte kommunale Vermögen zu erfassen und zu bewerten. Die Stadt Sulzburg hat uns mit folgenden Teilbereichen der Vermögensbewertung beauftragt:

- Grundstücke
- Gebäude sowie
- Ingenieurbauwerke und sonstige Anlagen

Gegenstand dieser Dokumentation ist der Teilbereich **Bewertung der Gebäude**. Abzugenen davon ist die Bewertung der Gebäudegrundstücke, die separat erfolgt.

Als Gebäude gilt ein Bauwerk, wenn es

- Menschen oder Sachen durch räumliche Umschließung Schutz gegen Witterungseinflüsse gewährt,
- den Aufenthalt von Menschen gestattet,
- fest mit dem Grund und Boden verbunden ist und
- von einiger Beständigkeit und standfest ist.

Keine Gebäude sind dementsprechend beispielsweise Betriebstankstellen, Buswartehäuschen, Aufbauten von Sportanlagen (keine räumliche Umschließung), aber auch Trafostationen, Gasdruckregleranlagen, Wasserhochbehälter, Gartenhäuschen (kein dauernder Aufenthalt von Menschen möglich) sowie Zelte, Container und ähnliches (keine ausreichende Ortsfestigkeit). Wohn-, Sanitär- und Schulcontainer gehören jedoch zu den Gebäuden (siehe hierzu Bilanzierungsleitfaden Baden-Württemberg).

Buswartehäuschen wurden dementsprechend als separat zu bewertende sonstige Bauten des Infrastrukturvermögens bewertet und buchhalterisch zugeordnet.

Bei Schutzhütten, Grillhütten, anderen Hütten, Lagerhallen, Stallungen, Werkstattgebäuden o.ä. wurde davon ausgegangen, dass diese die zuvor genannten Kriterien erfüllen, so dass diese als selbständig nutzbare Bauten und damit als Aufbauten/Sonstige Betriebsgebäude erfasst und bewertet wurden.

Die Wertermittlung der Gebäude ist in der Excel-Datei „Sulzburg Bewertung Gebäude“ dokumentiert.

Für die Bewertung der Gebäude wurden die gesetzlichen Vorgaben sowie der Leitfaden zur Bilanzierung Baden-Württemberg, 3. Auflage, Juni 2017 zugrunde gelegt.

## **2. Inventarisierung**

Als Grundlage der zu bewertenden Gebäude wurde uns von der Stadt eine Liste mit den Gebäudeversicherungswerten (Versicherungsliste Gebäude vom BGV von November 2017), eine eigene Auflistung der kommunalen Gebäude mit Angaben zur Lage, zur Nutzung, zum Eigentümer, Baujahr und Bemerkungen, der Anlagenbestand zum 31.12.2017, die Buchungsliste der Wasserversorgung sowie die aktuelle Vertragsübersicht des BGV zum 01.01.2018 übergeben.

Zudem übergab die Verwaltung den Anlagenachweis mit allen Anlagen mit Stand zum 31.12.2017.

Für die Gebäude, für die eine Förderung gewährt worden ist, wurden - bis auf ein Gebäude - die entsprechenden Zuwendungsbescheide übergeben. Bei dem Feuerwehrgerätehaus in Sulzburg (Ifd. Nr. 11) wurde der Zuschuss aufgrund von Erfahrungswerten ermittelt.

Im Zeitraum 1998 bis 2008 wurde in der Stadt Sulzburg im Rahmen des Landessanierungsprogramms die Maßnahme „Sanierung Stadtmitte in Sulzburg“ durchgeführt.

Zur Nachvollziehbarkeit der hierbei durchgeführten und geförderten Maßnahmen übergab die Stadt Sulzburg Allevo Kommunalberatung den Abschlussbericht zu dieser städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme der Firma Kommunalkonzept Sanierungsgesellschaft mbH.

Seitens Allevo Kommunalberatung wurde die Liste, in der die Verwaltung die kommunalen Gebäude nebst Angaben selber aufgelistet hat, um fortlaufende Nummern ergänzt und diese Nummern in der Excel-Tabelle vermerkt, um die Vollständigkeit der Gebäude zu dokumentieren und in dieser Dokumentation jeweils einen eindeutigen Bezug zur Bewertungsliste in Excel und zur Gebäudeliste der Verwaltung zu haben.

Alle für die Wertermittlung zugrunde gelegten begründenden Unterlagen wurden ebenfalls mit der für das jeweilige Gebäude vergebenen Nummer versehen.

### **3. Wertermittlung**

#### **3.1. Baupreisindex**

Grundsätzlich wurden ausgehend von den Versicherungswerten, die nach Mitteilung der Verwaltung regelmäßig um vorgenommene Investitionen aktualisiert werden, die anzusetzenden Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHK) über die im Leitfaden zur Bilanzierung enthaltenen Preisindizes in Abhängigkeit vom Baujahr des entsprechenden Gebäudes ermittelt. Die verwendeten Indizes sind im Reiter „Index“ in der Excel-Datei hinterlegt.

In Ausnahmefällen, in denen keine Wertermittlung auf der Grundlage vorliegender Versicherungswerte erfolgen konnte (z.B. bei nachträglichen AHK, bei denen jedoch keine getrennten Versicherungswerte vorlagen oder bei Gebäuden, für die keine Versicherungswerte vorlagen) wurde auf andere Grundlagen (z.B. AHK der Anlagenachweise oder Zuwendungsbescheide) zurückgegriffen.

#### **3.2. Abschreibung und Nutzungsdauern**

Die für die Stadt Sulzburg zu Grunde zu legenden Nutzungsdauern sind in der Excel-Datei unter dem Reiter „ND“ hinterlegt. Die festzulegenden Nutzungsdauern hatte die Verwaltung Allevo Kommunalberatung im Dokument „Unterlagen Anforderungen Gebäude“ angegeben. Die Restbuchwerte der Gebäude zum Bewertungsstichtag 01.01.2020 wurden unter Anwendung dieser Nutzungsdauern ermittelt.

In den Fällen, bei denen der Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkt von der Verwaltung geschätzt wurde, wird unterstellt, dass die Anschaffung oder Herstellung zum 01.01. des jeweiligen Jahres erfolgte (Fiktion) und demzufolge die Abschreibung ab diesem Zeitpunkt beginnt. Abweichend hiervon wurden die nach tatsächlichen AHK zu bewertenden Zugänge (ab dem 01.01.2014) ab dem 1. des jeweiligen Zugangs- oder Fertigstellungsmonats abgeschrieben.

Ergab sich bei nachträglichen Herstellkosten bei der neu ermittelten Restnutzungsdauer eine Restnutzungsdauer von Jahren und Monaten, konnte die Restnutzungsdauer aufgrund der Vorgaben der Altanlagenübernahme in das neue Buchhaltungssystem lediglich auf volle Jahre ab- bzw. aufgerundet mitgegeben werden.

Für Außenanlagen wurde eine generelle Nutzungsdauer von 15 Jahren angenommen. Außenanlagen, die zum Zeitpunkt der Erstellung der Eröffnungsbilanz somit komplett abge-

schrieben waren, wurden nicht angesetzt. Dies gilt auch für Außenanlagen, die in den Anlagenachweisen teilweise noch mit Werten enthalten waren.

#### **4. Buchhalterische Zuordnung gemischt-genutzter Gebäude**

Gemischt-genutzte Gebäude wurden buchhalterisch der Hauptnutzung zugeordnet. Eine Verteilung der entstehenden Kosten (z.B. der Abschreibungen) ist dann später durch die Verwaltung mithilfe der Kostenrechnung durchzuführen.

#### **5. Aufteilung in mehrere Anlagegüter/Gebäude**

Eine Aufteilung in mehrere Anlagegüter ist dann erforderlich, wenn während der Bewertung festgestellt wird, dass der Gebäudeversicherungswert bzw. die Anschaffungs- oder Herstellungskosten mehrere Gebäude oder Anlagegüter umfassen (z.B. Garagen, Schuppen...) oder aber festgestellt wird, dass es sich um separate Gebäude oder selbstständig nutzbare Gebäudeteile handelt.

#### **6. Ansatz Erinnerungswert für abgeschriebene Gebäude**

Gebäude und andere Bauwerke, die seitens Allevo Kommunalberatung bewertet wurden und die zum Zeitpunkt der Erstellung der erstmaligen Eröffnungsbilanz bereits komplett abgeschrieben waren, wurden mit einem Erinnerungswert von 1,00 Euro angesetzt.

#### **7. Steuerrechtliche Aspekte**

Entsprechend der handelsrechtlichen Handhabung werden steuerrechtliche Aspekte in der Kommunalbilanz nicht berücksichtigt. Die Ansätze in der Steuerbilanz und damit in der Steuererklärung können grundsätzlich aus der kommunalen Bilanz abgeleitet werden, sind jedoch anzupassen.

Dies gilt insbesondere für die Änderungen des § 2b Umsatzsteuergesetz (UStG).

#### **8. Einzelne Gebäude**

##### **8.1. Nach Versicherungswerten bewertete Gebäude und Aufbauten**

##### **8.1.1. Bergbaumuseum/Landesmuseum, Hauptstraße 56 (Ifd. Nr. 6)**

Bei dem Bergbaumuseum/Landesmuseum handelt es sich um die ehemalige evangelische Kirche aus dem Jahr 1836.

Die Kirche wurde im Rahmen eines Überlassungsvertrages zwischen der Evangelischen Kirchengemeinde und der Stadt Sulzburg zum 01.01.1979 (Übergang von Nutzen und Lasten auf die Stadt) unentgeltlich übertragen.

Im Rahmen der Bewertung war zu prüfen, ob es sich um eine Umnutzung oder um nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten handelt. Da der bisherige noch nutzbare Vermögensgegenstand (Kirche) im Wesen geändert und umgestaltet wurde (Bergbaumuseum/Landesmuseum), handelt es sich um eine Umnutzung. Das Gebäude wurde daher ab dem 01.01.1979 mit einer Nutzungsdauer von 50 Jahren belegt.

##### *Sanierung des Kirchturms an der ehemaligen Kirche (Bergbaumuseum) in 2016:*

Durch den Überlassungsvertrag aus 1978 wurde auch der Kirchturm (Glocken- und Läutanlage) auf die Stadt Sulzburg und die Unterhaltungslast hieran der Stadt übertragen (wobei sich die evangelische Kirchengemeinde zu 50 % an den Kosten für Unterhaltungsmaßnahmen beteiligt).

Der Kirchturm wurde 2016 saniert. Dies geht aus der entsprechenden Ratsvorlage vom 12.05.2016 hervor.

In dieser Ratsvorlage sind auch die einzelnen Auftragsvergaben für die Sanierung aufgeführt.

Hieraus ist ersichtlich, dass es sich bei den durchgeführten Maßnahmen um reine Unterhaltungsmaßnahmen handelt, die weder zu nachträglichen Herstellungskosten noch zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer des Museums führen.

Aus diesem Grunde wurden diese Maßnahmen als Aufwendungen bei der Bewertung des Museums außen vorgelassen.

### **8.1.2. Pavillon und Gartenhaus am Rathaus, Hauptstraße 60 (Ifd. Nrn. 1a und 1b)**

Der Pavillon und das Gartenhaus befinden sich im Kurpark der Stadt Sulzburg, der sich laut Angaben der Verwaltung in unmittelbarer Nähe vom Rathaus befindet.

Aus diesem Grunde sind auch die Versicherungswerte dieser zwei separaten Aufbauten in der Versicherungspolice des Rathauses enthalten.

Da es sich jedoch um separate Aufbauten handelt, wurden diese als einzelne Anlagegüter erfasst und auf der Grundlage des jeweiligen Versicherungswertes bewertet.

Die beiden Aufbauten wurden laut Auskunft der Verwaltung (siehe Antworten der Verwaltung zu den Fragen vom 27.10.2019) im Jahr 1907 gebaut, sodass die beiden Aufbauten zu diesem Zeitpunkt aktiviert und auch ab diesem Zeitpunkt abgeschrieben wurden.

### **8.1.3. Feuerwehrgerätehaus, Markgrafenstraße 2 (Ifd. Nr. 11)**

Das Feuerwehrgerätehaus wurde 1983 errichtet. Für die Bewertung des Gebäudes wurde der aktuelle Versicherungswert zugrunde gelegt und die Abschreibungen auf den Bilanzstichtag entsprechend der Nutzungsdauer von 50 Jahren vorgenommen.

## **8.2. Gebäude und Aufbauten mit verlängerter Restnutzungsdauer**

Bei Gebäuden, die erweitert oder wesentlich verbessert werden, verlängert sich die ursprüngliche Restnutzungsdauer und die für die Erweiterung oder Verbesserung aufgewendeten Kosten sind als nachträgliche Herstellungskosten zu aktivieren.

Um nachträgliche Herstellungskosten handelt es sich dann, wenn aufgrund der durchgeführten Maßnahmen an den Gebäuden die Nutzfläche vergrößert, die Nutzungsmöglichkeit erweitert oder aber eine über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung zu verzeichnen ist.

*„Eine wesentliche Verbesserung bei Gebäuden liegt auch immer dann vor, wenn mindestens drei der folgenden zentralen Ausstattungsmerkmale:*

- 1. Heizung*
- 2. Sanitär*
- 3. Elektroinstallationen*
- 4. Fenster*
- 5. Dach*
- 6. Fassade*
- 7. Zentrale Belüftung/Klimatisierung*

*die einzeln betrachtet Erhaltungsaufwand darstellen, in zeitlichem Zusammenhang (maximal 3 Jahre) in wesentlichem Umfang und Qualität (im Regelfall mehr als die Hälfte des jeweiligen Merkmals) von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen betroffen und fertig gestellt sind. Die Erhöhung des Gebrauchswerts bzw. Erhöhung des Nutzungspotentials wird in diesen Fällen unterstellt und muss nicht explizit nachgewiesen/geprüft werden. Auch wenn die zentralen Ausstattungsmerkmale in wesentlichem Umfang auf einen heutigen Stand der Technik gebracht werden, ist eine wesentliche Verbesserung anzunehmen. In der Regel ist dann von einer Verlängerung der Restnutzungsdauer auszugehen. Der Zustand im Zeitpunkt der erstmaligen Herstellung oder Anschaffung ist in diesen Fällen nicht relevant.“*

(Auszug aus dem 3. Leitfaden zur Bilanzierung, 3. Auflage, Juni 2017, Seite 45)

Bei derartigen Maßnahmen ist somit im Einzelfall zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Aktivierung von nachträglichen Herstellungskosten und damit einhergehend eine Verlängerung der Restnutzungsdauer gegeben sind.

Bei den nachfolgend aufgeführten Gebäuden lagen entsprechende Anhaltspunkte dafür vor, sodass die Voraussetzungen entsprechend geprüft wurden.

### **8.2.1. Rathaus Sulzburg, Hauptstraße 60 (Ifd. Nr.1)**

Das ursprünglich aus dem Jahr 1835 stammende und als Wohn- und Geschäftshaus konzipierte Gebäude wurde 1962 von der Stadt erworben und wird seitdem als Rathaus der Stadt genutzt.

Im Rahmen des Landessanierungsprogramms wurde das Rathaus im Zeitraum von Mai 1998 bis Ende 1999 umfassend saniert und erweitert.

Im Abschlussbericht der Firma KommunalKonzept GmbH über die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme der Stadt Sulzburg wird hierzu Folgendes ausgeführt:

*„Im Rahmen der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen konnte das Rathausgebäude umfassend saniert und zu einem Schmuckstück im historischen Stadtkern entwickelt werden. Das Haus eines ehemaligen Weinhändlers wurde erst im Jahr 1962 von der Stadt gekauft. Das heutige Rathaus, das als Wohn- und Geschäftshaus gebaut worden war, ist bei dieser grundlegenden Sanierung zum großen Teil wieder in den Zustand versetzt worden, wie es um 1835 erbaut worden war. Es ist gelungen, in das historische Gebäude Technik so einzufügen, dass sie eine moderne und leistungsfähige Verwaltung möglich macht.*

*Über viele Jahrzehnte hinweg konnten an dem Gebäude keine wesentlichen Unterhaltungsarbeiten vorgenommen werden. Der Zustand des Gebäudes erschien zunächst aus städtischer Sicht wegen der begrenzten Finanzmittel kaum lösbar. Durch eine solide Finanzwirtschaft und Unterstützung durch das Landessanierungsprogramm sowie dem Ausgleichstock ist es gelungen, dieses Gebäude für Sulzburg zu erhalten.*

*Im Mai 1998 wurde mit den Modernisierungsarbeiten begonnen und nach 18 Monaten Bauzeit war es gelungen, in dem historischen Gebäude eine moderne Verwaltung einzurichten.“*

(siehe Seite 13 und 14 des Abschlussberichtes über die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme)

Die Sanierungs- und Erweiterungskosten für diese umfassende Sanierung betragen laut diesem Abschlussbericht 2,75 Millionen Euro (siehe Seite 18 des Abschlussberichtes).

Diesen Ausführungen ist zu entnehmen, dass es sich bei diesen umfassenden Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen des Rathausgebäudes um eine Generalsanierung des aus dem Jahre 1835 stammenden Gebäudes handelte.

Dafür sprechen auch die sehr hohen Baukosten und auch die Fotos des Rathausgebäudes im Abschlussbericht, die den Zustand des Gebäudes vor und nach der durchgeführten Sanierung darstellen.

Da es sich somit um eine Generalsanierung des Rathausgebäudes handelte, ist ab der Fertigstellung der Baumaßnahmen von einer neuen Restnutzungsdauer von wiederum 50 Jahren, beginnend mit dem Abschluss der Bauarbeiten, auszugehen.

Laut Abschlussbericht fanden die Bauarbeiten in der Zeit von Mai 1998 bis Ende 1999 statt.

Aus der dem Schreiben des Regierungspräsidiums Freiburg beigefügten Anlagen (Kostenaufstellung bezüglich der Sanierungsmaßnahmen Rathaus) ist ebenfalls ersichtlich, dass sämtliche bauliche Maßnahmen, die für eine „Bezugsfertigkeit“ bzw. Abschluss der wesentlichen Baumaßnahmen im Hinblick auf die Nutzung des sanierten Gebäudes, Ende 1999 abgeschlossen waren.

Bei den zu Beginn bis ungefähr Mitte des Jahres 2000 geleisteten Zahlungen der Stadt Sulzburg handelte es sich lediglich um Schlussrechnungen einzelner Gewerke, Sicherungseinbehalte oder aber beispielsweise Sonnenschutz oder anderweitige kleinere bauliche Maßnahmen.

Aus diesem Grunde wurde die Fertigstellung der Sanierungsmaßnahmen zum 31.12.1999 angenommen und das Rathaus ab dem 01.01.2000 mit einer neuen Restnutzungsdauer von 50 Jahren bis zum Eröffnungsbilanzstichtag abgeschrieben.

Für die Bewertung nach dem Erfahrungswert wurden die sechs einzelnen Versicherungswerte des Rathauses addiert.

#### **8.2.2. Ernst-Leitz-Grundschule, Ernst-Leitz-Weg 3 (Ifd. Nr. 4)**

Das ursprüngliche Gebäude stammt laut Mitteilung der Verwaltung aus 1896, sodass die Nutzungsdauer des Gebäudes bereits Mitte der 50er Jahre abgelaufen war.

Die Grundschule wurde jedoch im Zeitraum 1985 bis 1994 generalsaniert.

Dies ist den Erläuterungen der Verwaltung in den einzelnen Verwendungsnachweisen für die Investitionshilfe aus dem Ausgleichstock vom 29.11.1990 und 14.09.1994 zu entnehmen.

Die Gesamtkosten dieser Maßnahme beliefen sich damals auf rd. 2,8 Millionen DM (siehe Erläuterung im Verwendungsnachweis vom 14.09.1994).

Aufgrund der Höhe der Kosten sowie des langen Zeitraums für die Baumaßnahmen und die Bezeichnung der Maßnahme jeweils als „Generalsanierung“ sind diese Maßnahmen als Generalsanierung des Schulgebäudes anzusehen, sodass ab dem Fertigstellungszeitpunkt eine neue Restnutzungsdauer von wiederum 50 Jahren zugrunde gelegt worden ist.

Da laut den Erläuterungen im Verwendungsnachweis vom 14.09.1994 in 1994 lediglich noch restliche Sanierungsarbeiten im Innern des Gebäudes durchzuführen waren, ist von einem kompletten Abschluss der Arbeiten Ende 1994 auszugehen.

Daher wurde als Aktivierungsdatum für die erste umfassende Generalsanierung und damit als neues fiktives Baujahr 1995 angenommen.

Eine weitere Erweiterung der Schule erfolgte in den Jahren 2005 bis 2008.

Dies geht aus der Tischvorlage für die öffentliche Gemeinderatssitzung am 25.02.2010 hervor.

Von der Fertigstellung der Umbaumaßnahmen kann Ende 2007 ausgegangen werden, da in 2008 nur noch ein kleiner Teilbetrag ausgezahlt wurde (siehe Auflistung der jährlichen Ausgaben in der Ratsvorlage vom 25.02.2010).

Aufgrund der durchgeführten Erweiterung der Schule handelt es sich hierbei um nachträgliche Herstellungskosten, die zu aktivieren sind und wodurch eine Verlängerung der Restnutzungsdauer gegeben ist.

Sowohl die in den Jahren 1985 bis 1994 durchgeführte Generalsanierung als auch der Umbau und die Erweiterung der Jahre 2005 bis 2008 wurden auf der Grundlage der jeweiligen Versicherungswerte bewertet.

Dies war möglich, da es für die Erweiterung einen separaten Versicherungswert gibt.

Die jeweiligen fiktiv berechneten Herstellungskosten wurden bis zum Zeitpunkt der Nachaktivierung und die dann ermittelte neue Bemessungsgrundlage zum 01.01.2008 ab diesem Zeitpunkt mit der arithmetisch ermittelten Restnutzungsdauer bis zum Bilanzstichtag abgeschrieben.

Die Berechnung der Werte als auch die Fortschreibung bis zum Bilanzstichtag sind dem Tabellenblatt „Bewertung bei nachträgl. AHK“ zu entnehmen.

### **8.2.3. Ehemalige Synagoge, Gustav-Weil-Straße 18 (Ifd. Nr. 13)**

Die aus dem Jahr 1822 stammende Synagoge wurde 1977 von der Stadt Sulzburg erworben.

Im Anschluss hieran wurde die Synagoge Ende der 80er / Anfang der 90er Jahre gesamtrestauriert.

Die ehemalige Synagoge dient seitdem als Anschauungsbeispiel eines Zeugnisses jüdischer Kultur, als Gedächtnisstätte und als Begegnungsstätte für damit im inneren Zusammenhang stehende Veranstaltungen vornehmlich der Schul- und Jugendarbeit.

Dies geht aus dem Zuwendungsbescheid des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg vom 10.04.1990 hervor.

Aus diesem Bescheid geht auch hervor, dass die Restaurierungskosten zu 100 % vom Land gefördert wurden und diese mehr als zwei Millionen DM betragen.

Dem weiteren Schreiben des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg vom 26.09.1994 ist zu entnehmen, dass die Restaurierungsarbeiten bis Ende 1993 noch nicht abgeschlossen wurden und ein Teilbetrag der gewährten Zuwendung noch offenstand.

Daher ist von einem Abschluss der gesamten Restaurierungsarbeiten im Jahr 1994 auszugehen.

Da die Synagoge gesamtrestauriert wurde (siehe hierzu auch Kostenzusammenstellung der Restaurierungskosten des Architekten vom 19.08.1993) ist von einer neuen Restnutzungsdauer nach Abschluss der Arbeiten auszugehen.

Aus diesem Grunde wurde als fiktives Baujahr der Synagoge das Jahr 1994 und eine neue Restnutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt.

### **8.2.4. Kindergarten Laufen, Bachtelgasse 6 (Ifd. Nr. 14)**

Der Kindergarten wurde 1950 errichtet.

Ende der 90er Jahre erfolgte eine Erweiterung und Sanierung des Kindergartens.

Dem Verwendungsnachweis für die Investitionshilfe aus dem Ausgleichstock ist der Fertigstellungszeitpunkt der Baumaßnahmen zum 01.08.2000 zu entnehmen und dass der Kindergarten erweitert wurde.



Der Anlage zum Verwendungsnachweis ist weiterhin zu entnehmen, dass mindestens vier wesentliche Ausstattungsmerkmale des Gebäudes (Dach, Heizung, Sanitär- und Elektroinstallation) umfassend erneuert worden sind.

Somit ist zum 01.01.2000 von einer wesentlichen Verbesserung des Ursprungsgebäudes auszugehen, die zu einer Verlängerung der bis zu diesem Zeitpunkt bereits komplett abgelaufenen Restnutzungsdauer geführt hat.

Da die ursprüngliche Nutzungsdauer von 50 Jahren in 2000 abgelaufen war, ergibt sich eine arithmetische neue Restnutzungsdauer von 25 Jahren (= 50 Jahre neue Restnutzungsdauer / 2).

Diese neue arithmetische Restnutzungsdauer des erweiterten Kindergartens wurde für die Berechnung der Abschreibung bis zum Bilanzstichtag zugrunde gelegt.

Darüber hinaus wurde als fiktives Baujahr das Jahr 2000 zugrunde gelegt, da in diesem die Baumaßnahmen beendet wurden.

#### **8.2.5. Wohnhaus/Ortsverwaltung/Feuerwehrrätehaus, Weinstr. 6 (Ifd. Nr. 17)**

Bei diesem Gebäude handelt es sich um ein ehemaliges Schulgebäude, welches seit 1990 als Ortsverwaltung und nunmehr für die vorübergehende Unterbringung von Flüchtlingen genutzt wird.

Das Ursprungsgebäude stammt aus dem Jahr 1840.

Im Jahr 1997 wurde an dieses Gebäude eine Feuerwehrgarage angebaut.

Diese ist mit dem Gebäude fest verbunden, sodass es sich um ein zu bewertendes Gebäude und damit bei dem Anbau der Feuerwehrgarage um nachträglich zu aktivierende Herstellungskosten handelt, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen.

Im Jahr 1997 war das Ursprungsgebäude bereits komplett abgeschrieben und die Nutzungsdauer damit auch abgelaufen.

Somit wurde ab 1997 die Hälfte der ursprünglichen Restnutzungsdauer (= 50 Jahre neue Nutzungsdauer / 2 gemäß Bilanzierungsleitfaden BW) zugrunde gelegt und ab dem fiktiven Baujahr 1997 (nach erfolgter Erweiterung) abgeschrieben.

Da der größte Anteil des Gebäudes gemäß dem Versicherungswert dem Wohnhaus zuzuordnen ist, erfolgte eine Zuordnung des Gebäudes zur Anlagenklasse des Wohnhauses.

Eine Aufteilung der Gebäudekosten muss später anhand der Kostenrechnung o.ä. erfolgen.

#### **8.3. Gebäude und Aufbauten ohne Restnutzungsdauer**

- Pavillon und Gartenhaus am Rathaus (Ifd. Nrn. 1a und 1b)
- Naturschwimmbad Badstraße 63 (Ifd. Nr. 2)
- Stadttor/Wohnhaus/Einzelgaragen, Hauptstraße 37 (Ifd. Nr. 5)
- Wohnhaus/Sparkasse, Hauptstraße 64 (Ifd. Nr. 7)
- Schule/Ortsverwaltung, Eichgasse 3 (Ifd. Nr. 15)
- Altes Milchhaus, Meiergasse 15 (Ifd. Nr. 16)
- Verschiedene Hütten (Ifd. Nrn. 23 – 30)

Diese Gebäude und Aufbauten wurden jeweils nach dem Versicherungswert bewertet.

Es handelt sich hierbei um ältere Gebäude oder Aufbauten, bei denen die gewöhnliche Nutzungsdauer zum Zeitpunkt der Erstellung der Eröffnungsbilanz (01.01.2020) bereits abgelaufen war.

Daher wurden diese Gebäude zum Bilanzstichtag mit einem Erinnerungswert in die Bilanz aufgenommen.

### **8.3.1. Naturschwimmbad, Badstraße 63 (Ifd. Nr. 2)**

Bei dem Naturschwimmbad handelt es sich um eine offene Badestelle, die bereits seit 1900 existiert.

Nach Angaben der Verwaltung sind hier keine wesentlichen Sanierungs- oder anderweitige Baumaßnahmen durchgeführt worden, so dass das Ursprungsbaujahr weiterhin beibehalten wurde.

### **8.3.2. Stadttor/Wohnhaus/Einzelgaragen, Hauptstraße 37 (Ifd. Nr. 5)**

Bei diesem Gebäude handelt es sich um ein Stadttor aus historischen Zeiten, durch das der Kfz-Verkehr geführt wird. Darin befindet sich ein kleines Zimmer, das jedoch nur als "Notunterkunft" für Obdachlose dient und keinen Wohncharakter hat. In den letzten Jahren wurden keine grundlegenden Sanierungen durchgeführt. Im Jahr 2015 wurden der Anstrich der Fassade und das Pflaster erneuert. Die Garage ist vermietet und direkt mit dem Gebäude verbunden.

Daher sind alle Gebäudeteile und die Garagen miteinander verbunden und nicht selbständig nutzbar. Aus diesem Grunde wurden die drei Versicherungswerte für die Bewertung addiert und das angegebene Ursprungsbaujahr 1300 belassen.

### **8.3.3. Wohnhaus/Sparkasse, Hauptstraße 64 (Ifd. Nr. 7)**

Dem Abschlussbericht über die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme ist zu entnehmen, dass das alte Rathaus, in welchem mittlerweile die Sparkasse untergebracht ist, sowie das angrenzende Wohnhaus im Rahmen des Landessanierungsprogramms modernisiert wurde.

Die dort aufgeführten Maßnahmen (Wohnung modernisiert, Treppenhaus hergerichtet, Laubengang mit neuem Belag und Brüstung versehen, Außenwände gedämmt und mit Sichtholzschalung verkleidet, siehe Seite 16 des Berichtes) sprechen jedoch nicht für eine wesentliche Sanierung, da keine drei der sieben wesentlichen Ausstattungsmerkmale eines Gebäudes umfassend erneuert worden sind.

Aus diesem Grunde sind die durchgeführten Maßnahmen insgesamt als reine Unterhaltungsmaßnahmen zu werten, die zu keiner Verlängerung der Restnutzungsdauer dieses Gebäudes führen.

Daher wurde das Ursprungsbaujahr des Gebäudes von 1740 belassen, sodass das Gebäude zum Eröffnungsbilanzstichtag nur noch mit einem Erinnerungswert von 1,00 Euro anzusetzen war.

### **8.3.4. Schule/Ortsverwaltung/Flüchtlingsunterbringung, Eichgasse 3 (Ifd. Nr. 15)**

Dieses Gebäude stammt aus dem Jahr 1960 und war daher zum Zeitpunkt der Eröffnungsbilanzerstellung komplett abgeschrieben und daher nur noch mit einem Erinnerungswert von 1,00 Euro zu aktivieren.

#### Hinweis zu Abbrucharbeiten:

Das Gebäude wurde im Zeitraum Dezember 2019 bis Juni 2020 komplett abgerissen.

Da der Abriss damit zum Zeitpunkt der Eröffnungsbilanzherstellung noch nicht komplett durchgeführt und daher noch ein Großteil des Gebäudes vorhanden war, war es zum Eröffnungsbilanzstichtag noch zu aktivieren.

#### **8.4. Mit IST-AHK bewertete Gebäude**

##### **8.4.1. Zwei Doppelhaushälften, Badstraße 26 (Ifd. Nr. 34)**

Das Objekt wurde durch notariellen Vertrag vom 23.12.2014 erworben.

Nutzen und Lasten gingen laut Vertrag zum 01.01.2015 auf die Stadt Sulzburg über.

Demnach war das Gebäude zum 01.01.2015 zu aktivieren.

Der Kaufpreis betrug (für das Gebäude inklusive Grundstück) 210.000 Euro.

Aufgrund der Gebührenbefreiung nach § 7 Landesjustizkostenvollzugsgesetz Baden-Württemberg sind für die Beurkundung keine Kosten angefallen.

An Grunderwerbsteuer waren jedoch 10.500 Euro zu entrichten.

Dementsprechend sind insgesamt 220.500 Euro Kosten für den Erwerb des Gebäudes inklusive Grund und Boden angefallen.

Gemäß der Grundstücksbewertung durch KC Becker liegt der Bodenrichtwert für dieses Grundstück bei 270 Euro pro qm, sodass bei einer Fläche von 1.249 qm ein fiktiver Bodenwert von 337.230,00 Euro herauskommt.

Demnach ist der gesamte Kaufpreis und damit auch die ganze Grunderwerbsteuer dem Grund und Boden zuzuordnen, sodass für das Gebäude kein Wert mehr übrigbleibt.

Daher wurde das Gebäude mit einem fiktiven Anschaffungswert von 1,00 Euro zum 01.01.2015 aktiviert.

#### **8.5. Anlagen im Bau**

##### **8.5.1. Neubau Mehrfamilienhaus, Brühlmatten, Flurstück 490/0 (Ifd. Nr. 39)**

Ab Oktober 2017 wird ein Mehrfamilienhaus neu gebaut.

Der Bau war bis zum 31.12.2019 jedoch noch nicht fertiggestellt, sodass das Gebäude zum 01.01.2020 noch nicht zu aktivieren war.

Vielmehr waren bis dahin angefallene Herstellungskosten als „Anlage im Bau“ zu aktivieren.

Die Verwaltung übersandte uns eine Auflistung aller bis jetzt gebuchten Rechnungen für den Neubau.

Diese beliefen sich zum 31.12.2019 auf insgesamt **763.272,55 Euro**, die mit diesem Betrag als Anlage im Bau in die Eröffnungsbilanz übernommen wurden.

#### **8.6. Nicht bewertete Gebäude**

##### **8.6.1. Gebäude von kostenrechnenden Einrichtungen**

Ausgenommen von der Neubewertung waren auftragsgemäß alle Gebäude, die den kostenrechnenden Einrichtungen der Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung und dem Friedhofswesen zuzuordnen waren. In unserer Bewertung wurden sie lediglich nachrichtlich aufgenommen, um die Vollständigkeit der laufenden Nummern zu erfüllen.

Es handelte sich hierbei um nachfolgende Gebäude:

- Wasserversorgung Badhaus, Badstraße 65a (Ifd. Nr. 3)
- Hochbehälter, Riesterweg (Ifd. Nr. 31)
- Friedhofhalle, Kirchbachweg 4a (Ifd. Nr. 9)

Diese Anlagen werden im Anlagenachweis der jeweiligen kostenrechnenden Einrichtung geführt und fließen im Rahmen dieser in die Eröffnungsbilanz ein.

### **8.6.2. Altenberghalle und Schwarzwaldhalle**

Nach Mitteilung der Verwaltung wurde für die beiden Hallen im Jahr 2019 ein Betrieb gewerblicher Art gebildet (Hallen-BgA). Das Anlagevermögen für die beiden Hallen wird von einem Steuerbüro geführt und soll mit den dort geführten Werten in die Eröffnungsbilanz einfließen. Die beiden Hallen wurden aus diesem Grund in die vorliegende Bewertung lediglich nachrichtlich aufgenommen, um die Vollständigkeit der laufenden Nummern zu erfüllen. Die Werte für die Eröffnungsbilanz werden von der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Steuerbüro ermittelt und in die Schnittstellentabelle übernommen.

### **8.6.3. Gebäude nicht im Eigentum der Stadt**

Gebäude oder sonstige Aufbauten, die nicht im Eigentum der Stadt stehen oder die aufgrund vertraglicher Regelungen (z.B. bei entsprechenden Erbpachtverträgen) nicht bei der Stadt zu aktivieren sind, wurden nicht bewertet.

Die Wertermittlung bei Gebäuden mit Erbpachtverträgen wird in dieser Dokumentation nachfolgend näher erläutert.

### **8.7. Gebäude mit Erbbaurechtsverträgen**

Bei Gebäuden, für die Erbbaurechtsverträge oder ähnliche langfristige Pachtverträge mit Dritten abgeschlossen wurden, ist hinsichtlich der Aktivierung zunächst die abstrakte und konkrete Bilanzierungsfähigkeit zu klären.

Hierzu besagt der Bilanzierungsleitfaden BW (Ziffer 2.1.1.1) Folgendes:

#### ***„Definition Vermögensgegenstand***

*„In der Vermögensrechnung (jetzt Bilanz) zu aktivieren sind alle selbständig verwertbaren und bewertbaren Güter, die sich im wirtschaftlichen Eigentum einer Kommune befinden (Aktivierungsgrundsatz). Unter Verwertung wird dabei Veräußerung, die entgeltliche Nutzungsüberlassung sowie der bedingte Verzicht verstanden.“*

*In der Bilanz zu aktivierende Vermögensgegenstände müssen folgende Tatbestände erfüllen (abstrakte Bilanzierungsfähigkeit):*

#### ***Wirtschaftlicher Vorteil/Kommunale Aufgabenerfüllung***

*Bilanziert werden Sachen und Rechte dann, wenn sie entweder einen wirtschaftlichen Vorteil für die Kommune darstellen oder im Sinne der kommunalen Aufgabenerfüllung ein Nutzungspotential darstellen.*

#### ***Selbständige Bewertbarkeit***

*Bilanziert werden Sachen und Rechte dann, wenn sie im Sinne der Einzelbewertbarkeit einzeln mit einem Wert versehen werden können. Dies dient der Abgrenzung gegen kommunale Nutzungspotentiale, die einzeln nicht erfasst werden können (z.B. Attraktivität für den Fremdenverkehr, gute verkehrliche Anbindung).*

#### ***Selbständige Verkehrsfähigkeit bzw. Verwertbarkeit***

*Bilanziert werden Sachen und Rechte dann, wenn sie einzeln im Rechtsverkehr veräußert werden können oder gegen Entgelt die Nutzung überlassen werden kann und hierfür zumindest theoretisch ein Markt besteht (die abstrakte Möglichkeit reicht aus, eine momentane Verwertungsmöglichkeit muss nicht gegeben sein; dass Vermögen oftmals aus tatsächlichen Gründen nicht von Dritten erworben wird, wie dies bspw. bei Straßen der Fall ist, steht dem nicht entgegen). Diese Regelung schließt bspw. aus, einen Bebauungsplan oder ein Grünflächenkataster zu bilanzieren, da für solche Dinge auch theoretisch kein Markt existiert.*

*Darüber hinaus kommt ein Ansatz in der Bilanz nur dann in Frage, wenn folgende Tatbestandsmerkmale erfüllt sind (**konkrete Bilanzierungsfähigkeit**):*

### **Wirtschaftliche Zuordnung zur Kommune**

*Für die Zuordnung zur Kommune kommt es auf das wirtschaftliche Eigentum an. Das wirtschaftliche Eigentum liegt bei demjenigen, der tatsächlicher Träger von Nutzen und Lasten ist und damit die tatsächliche Verfügungsmacht über den Vermögensgegenstand ausübt.*

*Das Auseinanderfallen von wirtschaftlichem und juristischem Eigentum liegt vor allem in folgenden Fällen vor:*

- *Gebäude auf fremdem Grund und Boden*
- *Kauf unter Eigentumsvorbehalt*
- *Bestimmte Formen des Finanzierungsleasings*
- *Besitzübergabe von Grundstücken vor Eintragung in das Grundbuch (z.B. Abstufung von übergeordneten Straßen)*

*Bezogen auf das wirtschaftliche Eigentum an Aufbauten oder Einrichtungen an Grundstücken gilt Folgendes:*

*Nach § 946 BGB ist grundsätzlich der zivilrechtliche Eigentümer des Grundstücks auch wirtschaftlicher Eigentümer der mit dem Grundstück verbundenen Sachen, somit sämtlichen Aufbauten und Einrichtungen, die sich auf dem jeweiligen Grundstück befinden.*

*Dieser Grundsatz wird jedoch durch die wirtschaftliche Zurechnung, die in § 39 Absatz 2 der Abgabenordnung (AO) gesetzlich geregelt ist, durchbrochen:*

#### *„§ 39 Zurechnung*

*(1) Wirtschaftsgüter sind dem Eigentümer zuzurechnen.*

*(2) Abweichend von Absatz 1 gelten die folgenden Vorschriften:*

*1. Übt ein anderer als der Eigentümer die tatsächliche Herrschaft über ein Wirtschaftsgut in der Weise aus, dass er den Eigentümer im Regelfall für die gewöhnliche Nutzungsdauer von der Einwirkung auf das Wirtschaftsgut wirtschaftlich ausschließen kann, so ist ihm das Wirtschaftsgut zuzurechnen.“*

*In einem Auszug aus dem Haufe-Office-Verlag wird dies folgendermaßen erläutert:*

#### *„Rz. 23*

*Die vom bürgerlich-rechtlichen Eigentum abweichende Zurechnung an den wirtschaftlichen Eigentümer setzt regelmäßig voraus, dass diesem durch vertragliche Vereinbarung oder aus anderen Gründen unter Begrenzung der formalen äußeren Rechtsmacht des zivilrechtlichen Eigentümers im Innenverhältnis Befugnisse gegeben sind, die den bürgerlich-rechtlichen Eigentümer für die gewöhnliche Nutzungsdauer wirtschaftlich von der Einwirkung ausschließen.*

### *3.1.1 Ausschluss für die gewöhnliche Nutzungsdauer*

Rz. 26

*Ebenso wie für das rechtliche ist auch für das wirtschaftliche Eigentum eine zeitlich unbegrenzte Herrschaft über das Wirtschaftsgut wesensmäßig. Ihre tatsächliche Grenze findet diese Herrschaft allerdings in der Lebensdauer des Wirtschaftsguts selbst. Aus diesem Grund macht § 39 Abs. 2 Nr. 1 S. 1 AO die Annahme wirtschaftlichen Eigentums davon abhängig, dass der (rechtliche) Eigentümer für die gewöhnliche Nutzungsdauer von der Einwirkung auf das Wirtschaftsgut ausgeschlossen ist. Die darin liegende Einschränkung ist nur für abnutzbare Wirtschaftsgüter von Bedeutung. Nicht abnutzbare Wirtschaftsgüter wie Grund und Boden, Anteile an Kapitalgesellschaften und Umlaufvermögen haben keine gewöhnliche Nutzungsdauer. In ihrem Fall muss sich der Ausschluss auf den gesamten Zeitraum bis zum tatsächlichen oder rechtlichen Untergang des Wirtschaftsguts beziehen.*

*Der Ausschluss des zivilrechtlich Berechtigten von der Sachherrschaft für eine lange, unbestimmte Zeit reicht dazu nicht aus.*

*Andererseits kann ein Ausschluss aber auch dann gegeben sein, wenn er nur sehr kurzfristig wirkt. So kann bei einem taggleichen An- und Verkauf von Aktien wirtschaftliches Eigentum an den erworbenen Aktien begründet werden.“*

In einem weiteren Artikel vom Haufe-Office-Verlag - bezogen auf die Aktivierung / Zuordnung des wirtschaftlichen Eigentums an Gebäuden - wird ausgeführt:

*„Zivilrechtliches und wirtschaftliches Eigentum fallen folglich auseinander,*

- wenn die Nutzungsdauer des Gebäudes kürzer ist als die vertragliche Miet- oder Pachtdauer oder*
- wenn der Mieter nach Beendigung der Mietzeit die Erstattung des gemeinen Werts des Gebäudes verlangen kann.“*

Demzufolge wurde bei den Gebäuden und Aufbauten, für die langfristige Verträge mit Dritten abgeschlossen wurden, geprüft, ob das wirtschaftliche Eigentum der Stadt oder aber dem externen Dritten zuzurechnen ist.

War das wirtschaftliche Eigentum dem externen Dritten zuzurechnen, so erfolgte keine Aktivierung der Aufbauten oder Einrichtungen des Grundstücks.

Bei der Stadt Sulzburg wurden für folgende Gebäude bzw. Grundstücke Pacht-/Erbbaupachtverträge abgeschlossen:

- Ernst-Leitz-Haus (Wohnhaus/Garage), Klosterplatz 2 (Ifd. Nr. 10)
- Sportplatz, Sonnmatt 2 (Ifd. Nr. 36)
- Grundstücke des Pflegeheims, Ernst-Leitz-Weg 4 und 4a, Flurstücke Nummern 265 und 265/1 (Ifd. Nr. 37)
- Grundstück mit Kirche, Weinstraße 4, Flurstück 882 (Ifd. Nr. 38)

Da die Prüfung jeweils pro Vertrag durchgeführt wurde, wird die jeweilige Prüfung nachfolgend für jeden Vertrag bzw. für jedes Grundstück, bei welchem ein Vertrag oder Verträge bestanden, beschrieben.

#### **8.7.1. Ernst-Leitz-Haus (Wohnhaus/Garage), Klosterplatz 2 (Ifd. Nr. 10)**

Für das Ernst-Leitz-Haus wurde am 08.05.2017 zwischen der Stadt Sulzburg und einer Privatperson ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen.

In diesem wurde vereinbart, dass das Ernst-Leitz-Haus auf Kosten des Erbbauberechtigten bezugsfertig saniert und entsprechend genutzt wird.

Als Nutzung ist ein Beherbergungsbetrieb mit oder ohne Gastronomie vorgesehen.

Die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages beläuft sich auf rd. 20 Jahre und endet grundsätzlich zum 31.12.2036. Alle während dieser Laufzeit anfallenden Unterhaltungsaufwendungen und sonstigen privatrechtlichen und öffentlichen Lasten sind vom Erbbauberechtigten zu tragen.

Für den Fall des sogenannten „Heimfalls“ (Übergang des sanierten Gebäudes/ Beherbergungsbetriebs auf die Stadt Sulzburg) ist sowohl bei vorzeitiger Beendigung des Pachtverhältnisses als auch durch Zeitablauf eine Entschädigung für das dann bestehende Gebäude auf dem städtischen Grundstück zu zahlen. Dieses richtet sich grundsätzlich nach der nachgewiesenen Investitionssumme, bereinigt um Abschreibungen, Inflationsausgleich, Vorsteuerabzug u.ä..

Wer wirtschaftlicher Eigentümer des Gebäudes auf dem Erbbaugrundstück ist, wird im Beitrag aus Finance Office Professional folgendermaßen erklärt:

*„Dagegen ist der Bauende als wirtschaftlicher Eigentümer zu beurteilen, wenn er aufgrund eindeutiger im Voraus getroffener und tatsächlich durchgeführter Vereinbarungen die wirtschaftliche Verfügungsmacht und Sachherrschaft – unter dauerndem Ausschluss des zivilrechtlichen Eigentümers – innehat, weil ihm allein Substanz und Ertrag des Gebäudes für dessen voraussichtliche Nutzungsdauer zustehen. Dies ist der Fall, wenn er aufgrund einer gesicherten Rechtsposition bei grundsätzlicher Unkündbarkeit des Nutzungsvertrags das Wirtschaftsgut bis zu dessen wirtschaftlichem Verbrauch nutzen kann und der Eigentümer auf eine nur formale Eigentümerstellung beschränkt ist.*

Substanz und Ertrag des Gebäudes sind dem Nutzungsberechtigten aber nicht nur in den Fällen zuzurechnen, in denen das Gebäude nach Ablauf der voraussichtlichen Nutzungsdauer wirtschaftlich verbraucht ist, sondern auch, wenn zwar die voraussichtliche Nutzungsdauer des Gebäudes die Dauer der Nutzungsbefugnis überschreitet, der Nutzungsberechtigte, der die Kosten des Gebäudes getragen hat, aber für den Fall der Nutzungsbeendigung einen Anspruch auf Ersatz des vollen Verkehrswerts des Gebäudes gegen den Grundstückseigentümer hat. Ein solcher Anspruch kann sich aus einer vertraglichen Vereinbarung oder aus dem Gesetz, insbesondere aus Bereicherungsrecht, ergeben. Wer auf einem fremden Grundstück in der Erwartung, er werde später Eigentümer des Grundstücks werden, ein Gebäude errichtet, hat einen Bereicherungsanspruch nach § 812 Abs. 1 BGB, wenn die Erwartung später enttäuscht wird. Der Anspruch auf Wertersatz richtet sich nicht auf Ersatz der einzelnen wirtschaftlichen Leistungen, sondern auf den Ersatz des Wertes, den das Gebäude als wirtschaftliche Einheit für den Bereicherten zu dem Zeitpunkt hat, in dem die Nutzung durch den Hersteller endet. Dieser gesetzliche Anspruch auf Wertersatz führt dazu, dass der zivilrechtliche Eigentümer insoweit über sein Eigentum wirtschaftlich nicht verfügen kann, weil er im Falle einer rechtlichen Verfügung dem Nutzungsberechtigten oder dessen Rechtsnachfolger Wertersatz zu leisten hätte.

*Substanz und Ertrag des Gebäudes stehen daher wirtschaftlich nicht dem zivilrechtlichen Eigentümer, sondern dem in Eigentumserwartung Bauenden zu. Einen gesetzlichen Anspruch auf vollen Wertersatz hat z. B. der Bauende, der in begründeter Erwartung künftigen Eigentumserwerbs eine Wohnung errichtet. Ein vertraglicher Anspruch auf Entschädigung nur i. H. d. "Verkehrswerts des Dauernutzungsrechts", nicht aber i. H. d. vollen Verkehrswerts, ist nicht ausreichend.*

Derjenige, der im Einverständnis mit dem zivilrechtlichen Eigentümer auf eigene Rechnung und Gefahr auf einem fremden Grundstück ein Gebäude errichtet hat und der gegenüber dem zivilrechtlichen Eigentümer einen Entschädigungsanspruch hat, kann zu jedem Zeit-

*punkt über den Wert des Gebäudes verfügen. Der Hersteller und nicht der zivilrechtliche Eigentümer trägt in diesem Fall das Risiko des Verlusts und der Wertminderung des Gebäudes und ihm allein kommen eventuelle Wertsteigerungen zugute. Diese Verfügungsmöglichkeit des Herstellers über die Substanz des Gebäudes rechtfertigt es, ihn als wirtschaftlichen Eigentümer anzusehen.*

Zivilrechtliches und wirtschaftliches Eigentum fallen folglich auseinander,

- *wenn die Nutzungsdauer des Gebäudes kürzer ist als die vertragliche Miet- oder Pachtdauer oder*
- *wenn der Mieter nach Beendigung der Mietzeit die Erstattung des gemeinen Werts des Gebäudes verlangen kann.*

*Unter der Voraussetzung eines zivilrechtlichen Anspruchs auf Wertersatz erkennt die Rechtsprechung bei Bauten auf fremdem Grund und Boden wirtschaftliches Eigentum auch ohne "eindeutige Vereinbarung" zwischen nahestehenden Personen an.*

*Steht das Gebäude auf fremdem Grund und Boden im wirtschaftlichen Eigentum des Mieters oder Pächters, kann er Abschreibungen vornehmen. Setzt der zivilrechtliche oder wirtschaftliche Eigentümer das Gebäude zur Erzielung eigener Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung ein, erfüllt er also selbst den Tatbestand der Einkunftserzielung, steht ihm die Abschreibung (AfA) auf die Herstellungs- oder Anschaffungskosten des Gebäudes zu. Seine AfA-Befugnis schließt insoweit die AfA-Befugnis anderer Personen aus.“*

(Beitrag von Diplom-Finanzwirt Helmut Bur, <https://www.haufe.de/finance/finance-office-professional/gebaeude-auf-fremden-grund-und-bodenerbbaurechtdrittaufwand>)

Die in diesem Beitrag unterstrichenen Ausführungen treffen auf den zwischen der Stadt Sulzburg und dem Erbbaurechtsnehmer geschlossenen Erbbaurechtsvertrag zu, sodass das zivilrechtliche und wirtschaftliche Eigentum grundsätzlich ab dem Inkrafttreten des Erbbaurechts (mit Unterzeichnung der notariellen Urkunde am 08.05.2017) bis zum Laufzeitende (31.12.2036) auseinanderfallen und das sich auf dem städtischen Grundstück befindende Gebäude wirtschaftlich dem Erbbaurechtsnehmer zuzurechnen und daher bei diesem zu aktivieren ist.

#### **8.7.2. Sportplatz, Sonnmatt 2 (Ifd. Nr. 36)**

Dieses Grundstück ist laut Auskunft der Verwaltung an den Sportverein verpachtet, jedoch nur über einen „normalen“ Pachtvertrag und nicht mit einem Erbbaupachtvertrag.

Der Verein hat auf diesem Grundstück auf eigene Kosten ein Vereinsheim errichtet.

Somit ist das Vereinsheim wirtschaftlich der Stadt Sulzburg zuzurechnen.

Da jedoch sämtliche Kosten für das Gebäude vom Verein gezahlt werden, lag der Stadt kein Versicherungswert vor.

Somit war eine alternative Bewertung nach Versicherungswert nicht möglich.

Da sämtliche Kosten für die Herstellung des Gebäudes vom Verein getragen wurden, wäre bei einer alternativen Wertermittlung des Gebäudes in gleicher Höhe ein Sonderposten gebildet worden. Restbuchwert und Auflösungsrest hätten sich neutralisiert.

Aus diesem Grunde wurde hier - ausnahmsweise - ein Erinnerungswert von 1,00 Euro in der Eröffnungsbilanz für das Vereinsheim auf dem Sportplatz angesetzt.



### 8.7.3. Grundstücke des Pflegeheims, Ernst-Leitz-Weg 4 und 4a, Flurstücke 265 und 265/1 (Ifd. Nr. 37)

Für die Grundstücke Flurstück Nr. 265 und 265/1 wurden per notariellem Vertrag vom 18. September 2000 zwei Erbbaupachtverträge zwischen der Stadt Sulzburg und dem evangelischen Sozialwerk e.V. geschlossen

Gemäß § 2 des Vertrags läuft der Vertrag über einen Zeitraum von rund 99 Jahren (bis zum 31.12.2099), sodass infolge der Erbbaurechtsbestellung das Eigentum an dem bestehenden Bauwerk gemäß § 12 Absatz 1 Satz 2 ErbbauRVO nunmehr einen Bestandteil des Erbbaurechts bildet und damit in das Eigentum des Erbbauberechtigten übergeht. Die Beteiligten wissen und wollen dies. (siehe § 2 Ziffer 4 des Vertrags)

Besitz, Nutzen und Lasten sind für das Flurstück 265 am 01.11.1999, für das Flurstück 265/1 am 18. September 2000 auf den Erbbauberechtigten übergegangen, sodass beide Flurstücke und damit die sich auf diesen Grundstücken befindenden Gebäude und Aufbauten an diesen Tagen ins Eigentum des Sozialwerks übergegangen sind.

Für den sogenannten Heimfall sind Entschädigungsregelungen in § 8 (Flurstück 265) bzw. § 9 (Flurstück 265/1) des Erbbaupachtvertrags geregelt worden.

Somit ist das Eigentum aller sich auf diesen beiden Grundstücken befindlichen Gebäude und Aufbauten mit Wirkung zum 01. November 1999 bzw. 18. September 2000 auf das Sozialwerk übergegangen, sodass diese nicht mehr bei der Stadt Sulzburg zu aktivieren waren.

### 8.7.4. Grundstück mit Kirche, Weinstraße 4, Flurstück 882/0 (Ifd. Nr. 38)

Das Grundstück mit der Flurnummer 882/0 in der Weinstraße 4 in Laufen gehört laut Grundbuchauszug jeweils zur Hälfte dem Land Baden-Württemberg sowie der Stadt Sulzburg.

Einen Erbbaupachtvertrag mit der evangelischen Kirchengemeinde gibt es nicht.

Für die Prüfung, ob hier das zivilrechtliche und wirtschaftliche Eigentum auseinanderfallen und demnach dennoch die Kirche sowie die anderen Aufbauten des Grundstücks der evangelischen Kirchengemeinde zuzurechnen sind, wurde uns ein Transkript der kopierten Auszüge aus den Akten des Oberkirchenrats zur Baupflicht der Kirche in Laufen vom 14.02.1994 übergeben.

Aus diesem geht hervor, dass aufgrund einer stattgefundenen Revision die Aufteilung und Zuordnung der zu tragenden Gebäudeversicherungswerte anhand der zu tragenden Baulasten/Baupflichten erfolgen sollte.

Entsprechend dieses Transkripts trägt die Kirchengemeinde für die Kirchen in Laufen und St. Ilgen folgende Baupflichten (Auszüge aus dem Transkript):

*„I. Die Baupflicht zur evangelischen Kirche in Laufen verteilt sich nach unseren Akten folgendermaßen:*

*c) Die Kirchspielsgemeinde ist baupflichtig für Kirhhofmauer und vom Innbau für Orgel, Uhr und Glocken mit Glockenstuhl. Außerdem hat sie die Hand- und Fuhrdienste unentgeltlich zu leisten. Für die Verpflichtungen der Kirchspielsgemeinde mit Ausnahme der Baupflicht zu der der politischen Gemeinde gehörenden Turmuhr kommt die Kirchengemeinde auf.*

*II. Die Baupflicht zur evangelischen Kirche in St. Ilgen verteilt sich in folgender Weise:*

*c) Die Kirchspielsgemeinde ist baupflichtig vom Innbau zur Uhr, Glocken und Glockenstuhl. Sie hat ferner die Hand- und Fuhrdienste unentgeltlich zu leisten.“*

Auf der Grundlage der zu tragenden Baupflichten sollte der Gebäudeversicherungswert und mithin der zu tragende Betrag der Gebäudeversicherung aufgeteilt werden. Auch dies ist diesem Transkript zu entnehmen:

*„II. Nachricht hiervon den evang. Kirchenräten in Laufen und St. Ilgen (Dek. Müllheim).*

*Vorstehender Erlaß ist die Antwort auf die Anfrage des großherzoglichen Bezirksamtes am 18. dieses Monats wegen Feststellung der Eigentumsverhältnisse an den dortigen Kirchen anlässlich der Revision der Gebäudeversicherungsanschlüsse für diese. Bei Prüfung der Angelegenheit haben wir der z.Z. bei unserer Oberrevision zur Abhör vorliegenden Baufondrechnung entnommen, daß bezüglich der Verteilung der zu bezahlenden Gebäudeversicherungsbeiträge zwischen Kirchengemeinde bzw. Kirchenfond und Domänenärar und politischer Gemeinde schon früher Verhandlungen stattgefunden haben, so erwähnt der Vorbericht zur Rechnung z.B. wegen der Kirche in Laufen Bestimmungen vom Jahre 1878 und solche vom 25. Juli 1900, wodurch erstere mit Wirkung von 1902 aufgehoben worden sind. Da es sich hier um rechtliche Verpflichtungen handelt, die für die Kirchengemeinden von großer finanzieller Bedeutung sind, wäre es angebracht gewesen, wenn der Kirchenrat bei Anordnungen, die von dritter Seite ergingen, jeweils besonders Bericht an uns erstattet hätte.*

*Insbesondere ist die aus dem Grundbucheintrag der Kirche St. Ilgen auf den Namen der dortigen Kirchengemeinde abgeleitete Verpflichtung, den ganzen Gebäudeversicherungsbeitrag für diese Kirche auf kirchliche Mittel zu übernehmen, nicht richtig. Ebenso wie in dem an die Oberrevision gerichteten Schreiben des Pfarramtes Laufen vom 4. Oktober 1911 Nr. 112 bezüglich der Kirche in Laufen ausgeführt ist, daß beitragspflichtige Besitzer für die einzelnen Gebäudeteile diejenigen sind, die unterhaltspflichtig für dieselben sind, muß sich auch die Beitragspflicht für die kirchlichen Gebäudeteile in St. Ilgen auf die verschiedenen Baupflichtigen verteilen. Die dem Domänenärar obliegende Pflicht zu Neubau und Unterhaltung und zur verhältnismäßigen Entrichtung der Brandversicherungsbeiträge für die evangelische Kirche in St. Ilgen ist - übereinstimmend mit unseren obigen Ausführungen unter IIa) - von neuem anerkannt in dem Schreiben der Gr. Bezirksbauinspektion Lörrach vom 7. September 1907, daß als Beilage 2 Nr. 1907.08.09 der Baufondrechnung angeschlossen ist.“*

Hinsichtlich der Prüfung und Aufteilung / Zuordnung der entsprechenden Gebäudeversicherungswerte auf der Grundlage der jeweiligen Bauverpflichtungen sollte die Angelegenheit nach Wiedervorlage nach einem Zeitraum von drei Monaten geklärt werden.

Da in der Gebäudeversicherungsliste der Stadt noch kein anteiliger Versicherungswert für die Kirchen enthalten sind, ist davon auszugehen, dass bis zum heutigen Tage noch keine Klärung dahingehend stattgefunden hat.

Eine Rückfrage bei der Verwaltung ergab, dass sich der Vertrag mit der evangelischen Kirchengemeinde in juristischer Prüfung befindet.

Hierbei sollen laut Auskunft der Verwaltung die Bauverpflichtungen und auch die Eigentumsverhältnisse einer rechtlichen Prüfung unterzogen werden.

Diese Prüfung war zum Zeitpunkt der Eröffnungsbilanzerstellung noch nicht abgeschlossen.

Dem Transkript ist zu entnehmen, dass von der Prüfung der Eigentumsverhältnisse zum damaligen Zeitpunkt abgesehen wurde:

*„Bezüglich der kirchlichen Gebäude, zu denen das GR. Domänenärar ganz oder teilweise baupflichtig ist, haben die staatlichen und kirchlichen Oberbehörden im Jahre 1898 sich dahin verständigt, daß die Prüfung der Eigentumsverhältnisse ausgesetzt zu bleiben habe und danach von Grundbucheinträgen für diese Gebäude durchweg abzusehen sei (wegen der Befreiung vom Grundbuchzwang s. § 166 Grundbuchdienstanweisung).“*

## **Fazit bezüglich der Aktivierung des Eigentums an den Kirchengebäuden:**

Mangels fehlenden Vertrags zwischen der Stadt Sulzburg und der evangelischen Kirchengemeinde ist derzeit das wirtschaftliche Eigentum an den Aufbauten des Grundstücks jeweils zur Hälfte dem Land Baden-Württemberg und zur anderen Hälfte der Stadt Sulzburg nach § 946 BGB zuzurechnen.

Demnach müssten sämtliche Gebäude und Aufbauten mit dem hälftigen Anteil bei der Stadt Sulzburg aktiviert werden.

Eine fiktive Bewertung der Gebäude und Aufbauten konnte jedoch nicht durchgeführt werden, da der Stadt die Versicherungswerte nicht vorliegen.

Dem Transkript ist zu entnehmen, dass die Kirche schon vor 1841 errichtet worden sein muss, da bereits zu diesem Zeitpunkt Baupflichten geregelt wurden.

Eine Rücksprache mit der Verwaltung ergab zudem, dass sich die Kirche in einem sehr schlechten Zustand befindet und Sanierungsaufwendungen erforderlich seien.

Aus diesem Grunde wurden die Aufbauten des Kirchengrundstückes nur mit einem Erinnerungswert von 1,00 Euro (Aktivierungsdatum 01.01.1848) bewertet.

## **Weitere Vorgehensweise:**

Die Verwaltung gab an, dass die juristische Prüfung vollzogen wird. Sobald die Eigentumsverhältnisse und andere Fragen geklärt sind, wird die Bewertung entsprechend angepasst.

## **9. Zuschüsse/Zuwendungen**

### **9.1. Zuschüsse/Zuwendungen auf Grundlage von Erfahrungswerten**

Gemäß § 62 Absatz 6 GemHVO BW gelten die Vereinfachungsregeln des § 62 Absatz 1 bis 3 für Sonderposten für erhaltene Investitionszuweisungen und -beiträge nach § 52 Abs. 4 Nr. 2 GemHVO BW entsprechend. Dementsprechend können auch für die Sonderposten den Preisverhältnissen entsprechende Erfahrungswerte (vermindert um Auflösungen) angesetzt werden.

Bei der Bewertung von Vermögensgegenständen nach Erfahrungs- oder Pauschalwerten sollen die korrespondierenden Sonderposten ebenfalls nach Erfahrungs- oder Pauschalwerten ermittelt werden.

Als Erfahrungswerte können nach dem Bilanzierungsleitfaden folgende Pauschalsätze entsprechend den durchschnittlichen Fördersätzen nach der jeweiligen Fachförderung (Erfahrungswerte im Sinne von § 62 Absatz 6 GemHVO) zugrunde gelegt und die entsprechenden Abzugskapitalien bis 6 Jahre vor Eröffnungsbilanz ermittelt werden:

- Berufliche Schulen 35 %
- Feuerwehr 30 %
- Grund-, Haupt-, Realschulen 30 %
- Gymnasien und Sonderschulen 40 %
- Turn- und Sporthallen 20 %
- Theater 40 %

Die Berechnung der Sonderposten ist der Excel-Datei für die Bewertung der Gebäude zu entnehmen.

### **9.1.1. Feuerwehrgerätehaus Markgrafenstraße 2 (Ifd. Nr. 11)**

Für das Feuerwehrgerätehaus, welches in 1983 errichtet wurde, konnte kein Zuwendungsbescheid mehr ausfindig gemacht werden.

Aufgrund dessen wurde mit Hilfe des Erfahrungswertes von 30 % der Sonderposten – unter Bezugnahme auf den fiktiv ermittelten Herstellungswert – berechnet und korrespondierend zum Anlagegut aufgelöst.

Die Berechnung und Fortschreibung ergibt sich aus dem Tabellenblatt „Sonderposten Gebäude“.

### **9.2. Zuschüsse/Zuwendungen auf der Grundlage von Zuwendungsbescheiden oder tatsächlich gezahlten Zuschüssen**

Für Zuschüsse, die anhand von Bescheiden nachgewiesen werden konnten, wurden Sonderposten in der im Zuschussbescheid ausgewiesenen Höhe gebildet.

Beträge, die in mehreren Raten und damit über einen Zeitraum von mehreren Jahren gezahlt wurden und vom gleichen Zuwendungsgeber (Bund, Land, Kommune o.ä.) geflossen sind, wurden hierbei addiert und in einem Sonderposten zusammengefasst.

Die Passivierung und Auflösung wurde analog dem Aktivierungszeitpunkt und der Nutzungsdauer des bezuschussten Vermögensgegenstandes vorgenommen.

Die Berechnung der Sonderposten ist der Excel-Datei für die Bewertung der Gebäude zu entnehmen.

Für folgende Gebäude wurden Zuschüsse/Zuwendungen gewährt:

#### **9.2.1. Rathaus Sulzburg, Hauptstraße 60 (Ifd. Nr.1)**

Die umfassenden Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen des aus dem Jahre 1835 und von der Stadt Sulzburg in 1962 erworbenen Rathauses wurden sowohl im Rahmen des Landes-sanierungsprogramms als auch aus dem Ausgleichstock des Landes bezuschusst.

Dem Schreiben des Regierungspräsidiums Freiburg vom 25.06.2001 ist zu entnehmen, dass gemeindliche Hochbaumaßnahmen mit einer Förderquote von 60 % bezuschusst worden sind.

Dieser Prozentsatz ist auch dem Verwendungsnachweis der Stadt Sulzburg für die Investitionshilfe aus dem Ausgleichstock vom 15.05.2001 zu entnehmen.

Diesem Verwendungsnachweis sind auch die angefallenen Baukosten von 4.884.000 DM sowie die dafür beantragte Förderung aus dem Ausgleichstock von 850.000 DM zu entnehmen.

Somit wurden die Baumaßnahmen des Rathauses – neben der Förderung aus dem Landes-sanierungsprogramm – zusätzlich zu rd. 17,4 % (= 850.000 DM Förderung / 4.884.000 DM Baukosten \* 100) gefördert.

Demnach ergibt sich eine gesamte Förderquote von 77,4 % für die Hochbaukosten.

Da das Rathaus mit Erfahrungswert bewertet worden ist, wurde der Sonderposten auf der Grundlage des Erfahrungswertes und diesem ermittelten prozentualen Fördersatz berechnet.

Die Berechnung des Sonderpostens ergibt sich aus dem Tabellenblatt „Sonderposten Gebäude“.

Der so ermittelte fiktive Zuwendungsbetrag wurde korrespondierend zum Rathaus – mithin ab dem 01.01.2000 – und mit einer neuen Auflösungsdauer von 50 Jahren bis zum Bilanzstichtag aufgelöst.

### **9.2.2. Ernst-Leitz-Grundschule, Ernst-Leitz-Weg 3 (Ifd. Nr. 4)**

Zuwendung für die Generalsanierung zum 01.01.1995:

Die im Zeitraum 1985 bis 1994 durchgeführte Generalsanierung der Schule wurde insgesamt mit 1.879.000 DM (= 1.280.000 DM aus dem Ausgleichstock und 599.000 DM sonstige öffentliche Zuwendungen) gefördert.

Bei den sonstigen öffentlichen Zuwendungen wird davon ausgegangen, dass dies eine Fachförderung für Maßnahmen an Schulen und damit eine Landesförderung war.

Die damaligen Baukosten betragen rd. 2.800.000 DM.

Diese Angaben ergeben sich aus den Erläuterungen und der Aufstellung der Zuwendungen im Verwendungsnachweis vom 14.09.1994.

Demnach betragen die gesamten Landesförderungen - bezogen auf die voraussichtlichen Baukosten von 2.800.000 DM - 67,11 % (= 1.879.000 DM Landesförderung / 2.800.000 DM Gesamtbaukosten \* 100).

Dieser Prozentsatz wurde zur Berechnung des fiktiven Sonderpostens für die Generalsanierung zugrunde gelegt und der Sonderposten ebenfalls ab dem 01.01.1995 über 50 Jahre aufgelöst.

Zuwendung für die Erweiterung zum 01.01.2008:

Aus der Sitzungsvorlage für die Gemeinderatssitzung vom 25.02.2010 sind die damaligen Erweiterungskosten mit 1.933.063,33 DM angegeben.

An Zuwendungen sind

- |   |                   |
|---|-------------------|
| • ein Fachzuschuss aus Mitteln der Schulförderung mit | 542.000 DM        |
| • <u>sowie Mittel des Ausgleichstocks mit</u>         | <u>850.000 DM</u> |
| • somit gesamte Landesförderungen von                 | 1.392.000 DM      |

aufgeführt.

Bezogen auf die Gesamtbaukosten von 1.933.063,33 DM beträgt demnach die prozentuale Landesförderung insgesamt 72,01 % (= 1.392.000 DM gesamte Landesförderung / 1.933.063,33 DM gesamte Baukosten).

Diese Förderquote wurde - bezogen auf die fiktiv ermittelten nachträglichen Herstellungskosten - zur Berechnung des pauschalen Sonderpostens für die Landesförderung zugrunde gelegt und analog der Erweiterung ab dem 01.01.2008 über die Restnutzungsdauer von 44 Jahren aufgelöst.

Die Berechnung ergibt sich aus dem Tabellenblatt „SOPO bei nachträgl. AHK“.

### **9.2.3. Ehemalige Synagoge, Gustav-Weil-Straße 18 (Ifd. Nr. 13)**

Sowohl der Erwerb als auch die Restaurierungskosten wurden vom Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu 100 % gefördert.

Dies geht aus den Zuwendungsbescheiden und Schreiben des Landesdenkmalamtes vom 10.04.1990 und 26.09.1994 hervor.

Aus diesem Grunde wurde für die ehemalige Synagoge ein Sonderposten in gleicher Höhe wie die fiktiv berechneten Anschaffungs- und Herstellungskosten gegenübergestellt.

Dieser Sonderposten wurde analog der AHK ab dem 01.01.1994 über die neue Restnutzungsdauer von 50 Jahren bis zum Bilanzstichtag aufgelöst.

#### **9.2.4. Kindergarten Laufen, Bachtelgasse 6 (Ifd. Nr. 14)**

Dem Verwendungsnachweis für die Investitionshilfe aus dem Ausgleichstock vom 17.05.2001 ist zu entnehmen, dass die Gesamtbaukosten für die Erweiterung und Sanierung des Kindergartens 977.000 DM betragen und hierfür eine Investitionshilfe von 550.000 DM gewährt wurde.

Dementsprechend ergibt sich eine Förderquote von 56,29 % ( $550.000 \text{ DM} / 977.000 \text{ DM} * 100$ ).

Diese wurde - in Bezug auf die nach dem Ersatzwertverfahren ermittelten Herstellungskosten - für die Berechnung der Landeszuwendung angesetzt.

Der so ermittelte Sonderposten wurde analog dem bezuschusstem Kindergartengebäude ab dem 01.01.2000 bis zum Bilanzstichtag über die arithmetische Restnutzungsdauer von 25 Jahren aufgelöst.

#### **10. Mängel / dauerhafte Wertminderung**

Nach Mitteilung der Verwaltung sind keine Mängel oder dauerhaften Wertminderungen an den in der vorliegenden Bewertung aufgeführten Gebäuden bekannt, die besonders berücksichtigt werden müssten.

### **III.2.4. Bewertung von Bauten auf fremden Grundstücken**

Die Stadt Sulzburg unterhält keine Gebäude auf fremden Grundstücken.

### **III.2.5. Bewertung von Sportanlagen**

Die Stadt Sulzburg ist Eigentümerin von zwei Sporthallen (Schwarzwaldhalle in Sulzburg und Altenberghalle in Laufen). Die beiden Sporthallen wurden in Absprache mit dem Steuerberatungsunternehmen MTR Treuhand & Revision GmbH zum 01.01.2019 in einen Betrieb gewerblicher Art überführt. Dabei wurde auch das Anlagevermögen ermittelt und entsprechend in der Bilanz des BgA ausgewiesen. Die Ermittlung des Anlagevermögens erfolgte durch die MTR und kann der entsprechenden Excel-Tabelle entnommen werden. Hierbei wurde berücksichtigt, dass ein Teil der Vorsteuer des Neubaus der Altenberghalle durch das Finanzamt erstattet wurde. Für die Altenberghalle wurden die Anschaffungs- und Herstellungskosten berücksichtigt. Die Halle wurde im Januar 2019 in Betrieb genommen.

Das Anlagevermögen der Schwarzwaldhalle wurde entsprechend aus dem Anlagenbestand (Anlagenbuchhaltung kameral) übernommen. Dabei muss ein Teil des Anlagenbestandes dem BgA Nahwärmeversorgung zuzuordnen. Der Wert der Schwarzwaldhalle wird aus diesem Grund um den entsprechenden Anteil gemindert. Dies erfolgt in Absprache mit Frau Rath (Steuerberaterin bei MTR).

Des Weiteren unterhält die Stadt Sulzburg einen einfachen Fußballplatz, welcher an den Sportverein Sulzburg e.V. verpachtet ist. Das Vereinsheim bei dem Fußballplatz wurde durch den Sportverein errichtet und unterhalten. Dieses wurde unter Punkt 3.2.3. dieser Dokumentation berücksichtigt.

### **III.2.6. Bewertung von Infrastrukturvermögen**

Die Bewertung der Straßen wurde anhand einer Zustandsbeurteilung des Straßenkörpers vorgenommen. Der Zustand der Straßen wurde im Zeitraum vom 02.04.2016 bis 21.11.2016 durch die Fa. KOSIMA GmbH anhand einer Kamerabefahrung aufgenommen und nach Zustandsklassen bewertet. Anhand dieser Daten wurde eine Bewertung der Straßen vorgenommen.

In Sulzburg befinden sich fünf Treppenanlagen. Die Treppenanlagen sind jedoch jeweils nicht von zusammenhängendem Charakter, es handelt sich vielmehr um Fußwege, die von Treppenstufen durchsetzt sind, um Höhenunterschiede auszugleichen. Diese Fußwege sind im Zusammenhang mit Neubaugebieten errichtet worden. Die Bewertung dieser Treppenanlagen wird entsprechend den Vorgaben des Bilanzierungsleitfadens vorgenommen und bei der Straßenbewertung ergänzt.

Straßenbauwerke (Brücken), die nach dem 01.01.2014 hergestellt wurden, werden mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten in die Eröffnungsbilanz aufgenommen. Dies betrifft in Sulzburg insbesondere ein Brückenbauwerk (Badstraße, Brücke beim Campingplatz).

Brückenbauwerke, die vor dem 01.01.2014 hergestellt wurden, werden nach Erfahrungswerten bewertet und in die Eröffnungsbilanz aufgenommen. Die Grundlage für die Bewertung der Brücken basiert auf einer Prüfung der Brückenbauwerke durch die Fa. THEOBALD + PARTNER Ingenieure mbB im Jahre 2019. Die Bewertung wurde durch die Fa. Allevo Kommunalberatung GmbH vorgenommen.

Stützbauwerke, Lärmschutzbauwerke, Trogbauwerke und Erdbauwerke sind nicht vorhanden und dementsprechend nicht in der Eröffnungsbilanz ausgewiesen.

### **III.2.6.1 Datengrundlage Straßenbewertung**

Die Bewertung der Straßen wurde mithilfe einer Zustandsbeurteilung des Straßenkörpers vorgenommen. Der Zustand der Straßen wurde im Zeitraum vom 02.04.2016 bis 21.11.2016 durch die Fa. KOSIMA GmbH anhand einer Kamera-Befahrung aufgenommen und nach Zustandsklassen bewertet. Anhand dieser Daten wurde eine Bewertung der Straßen vorgenommen. Das technische Vorgehen kann der separaten Dokumentation der Fa. KOSIMA entnommen werden.

Die Firma KOSIMA lieferte eine detaillierte Inventarisierungstabelle inklusive Dokumentation des jeweiligen Straßenzustandes in Form einer Excel-Tabelle an die Stadt Sulzburg. Die jeweiligen Straßenabschnitte wurden in einem Geoinformations-System (GIS) der Firma KOSIMA dokumentiert und aufbereitet. Anhand dieses GIS, der Excel-Tabelle und des Geoinformations-Systems der Stadt Sulzburg wurden die Daten ausgewertet, abgeglichen und bei Bedarf entsprechend angepasst.

Zunächst wurde die Inventarisierungstabelle um folgende Elemente bereinigt, die nicht Bestandteil der Erstbewertung der Straßeninfrastruktur sind:

- Baumscheibe
- Unbekanntes Objekt
- Treppe (diese werden separat bewertet)
- Tunnel
- Brunnen
- Baumscheibe
- Unvollständiges Objekt
- Nicht definiert
- Wirtschaftsweg unbefestigt
- Grundstückszufahrten auf privatem Grund (einzeln überprüft)
- Privatgrundstücke
- Bereits bewertetes Vermögen (Zufahrt Schule, Campingplatz-Brücke)
- Straßenzüge, für die tatsächliche AHK vorhanden sind.

### **III.2.6.2 Ermittlung des Trägers der Straßenbaulast**

Anschließend wurde die Inventarisierungstabelle um diejenigen Straßen bereinigt, für welche die Straßenbaulast nicht bei der Stadt Sulzburg liegt. Dies sind im einzelnen folgende Straßenzüge:

a) **L125**

Die L125 führt über die gesamte „Weinstraße“ in Laufen. Hier liegen das Eigentum an dem Grundstück der Straßenverkehrsfläche sowie die Straßenbaulast beim Land Baden-Württemberg. Bei der Befahrung und Bewertung der Straßenflächen wurde die Weinstraße mit befahren. Aus diesem Grund sind diese Straßenflächen bei der Erstellung der Eröffnungsbilanz nicht in das Anlagevermögen aufzunehmen. Lediglich für die Flächen der Gehwege liegt die Baulast bei der Stadt Sulzburg. Hier ist das Vermögen in die Eröffnungsbilanz aufzunehmen. Die einzelnen Flächen können im Detail der Bewertungstabelle entnommen werden.

b) **K4941**



Die K4941 führt über die Straße „Brühlmatten“ durch den Kreisverkehr und über die „Hauptstraße“ bis zum Marktplatzbrunnen in Sulzburg. Hier liegen das Eigentum an dem Grundstück der Straßenverkehrsfläche sowie die Straßenbaulast beim Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald. Bei der Befahrung und Bewertung der Straßenflächen wurden die genannten Straßen mit befahren. Aus diesem Grund sind diese Straßenflächen bei der Erstellung der Eröffnungsbilanz nicht in das Anlagevermögen aufzunehmen. Lediglich für die Flächen des Gehwegs östlich der Straße „Brühlmatten“ (bei Zufahrt von Ballrechten-Dottingen kommend auf der linken Seite) liegen das Eigentum und die Baulast bei der Stadt Sulzburg. Hier ist das Vermögen in die Eröffnungsbilanz aufzunehmen. Die einzelnen Flächen können im Detail der Bewertungstabelle entnommen werden.

### **c) Gemeindeverbindungsstraßen**

Die Gemeindeverbindungsstraßen werden vom Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler (GVV) unterhalten.

Die Straßenbaulast für die Gemeindeverbindungsstraßen liegt beim GVV, wobei das Anlagevermögen der Straßenkörper laut telefonischer Auskunft von Herr Joachim Gully (Rechnungsamt Stadt Müllheim / GVV) beim GVV geführt wird, die Grundstücke jedoch im Eigentum der Stadt Sulzburg stehen und hier bilanziert werden. Die einzelnen Flächen können im Detail der Bewertungstabelle entnommen werden. Hierbei handelt es sich um folgende Straßenzüge:

- Gemeindeverbindungsstraße Laufen - St. Ilgen (Bachtelgasse)
- Gemeindeverbindungsstraße Laufen - St. Ilgen (Hohlenbergstr.)
- Gemeindeverbindungsstraße Waldhotel
- Sulzburger Straße (Richtung Betberg).

### **III.2.6.3 Zusammenführen der Flächen und Interpolation des Zustandswertes**

Bei der Befahrung der Straßen wurden durch das Ingenieurbüro KOSIMA sogenannte Straßenabschnitte anhand eines Netzknotenplans gebildet. Da sich die bei einer späteren Sanierung die Zuordnung zu einzelnen Straßenabschnitten als schwierig erweisen würde, sollen die Anlagengüter für die Straßen der Stadt Sulzburg jeweils auf Grundlage des gesamten Straßenzugs gebildet werden. Gemäß Bilanzierungsleitfaden können für die Erstbewertung u. a. auch Kosten für Straßenbegleitgrün, Böschungen und sonstige Teileinrichtungen (wie z. B. Aufwuchs, Leitpfosten, Beschilderung, Gehweg, Gehwegeinfassung, Verkehrsinseln, etc.) einbezogen werden.

Aus diesem Grund wurden die Flächen der Gehwege, des Straßenbegleitgrüns, der sonstigen Flächen (z.B. Gerinne) zusammengefasst und eine durchschnittliche Zustandsklasse für jeden Straßenzug ermittelt.

### **III.2.6.4 Ermittlung der fiktiven Baujahre**

Die Vorschriften der GemHVO ermöglichen es, fiktive Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkte auf der Basis des aktuellen Zustands des Vermögensgegenstands und der danach geschätzten Restnutzungsdauer anzusetzen. Der Bilanzierungsleitfaden führt dazu aus:

Die Vollständigkeit der Datengrundlage aus früheren Jahren kann nicht immer gewährleistet werden. Daneben sind historische Herstellungszeitpunkte aufgrund nachträglicher, oft umfangreicher Erhaltungs-, Erweiterungs- und Sanierungsmaßnahmen nicht immer aussagekräftig für die Restnutzungsdauer. Deshalb ist auch nach § 62 Abs. 2 GemHVO die Ermitt-

lung eines fiktiven Herstellungszeitpunktes auf der Basis des aktuellen Zustands des Vermögensgegenstandes und der danach geschätzten Restnutzungsdauer zugelassen.

Die Zustandsbewertung der Straßen der Stadt Sulzburg stellt für die Ermittlung des fiktiven Baujahres eine optimale Datengrundlage dar. So wurden anhand der Zustandswerte und der festgelegten Nutzungsdauern fiktive Herstellungszeitpunkte ermittelt, sofern keine tatsächlichen Herstellungszeitpunkte vorlagen.

### III.2.6.5 Ermittlung der fiktiven Anschaffungs- und Herstellungskosten

Auf Grundlage der Empfehlungen des Bilanzierungsleitfadens wurden folgende Nutzungsdauern für die Straßen der Stadt Sulzburg festgelegt:

Straßenart	Straßenart	Straßentyp	Empfohlene Nutzungsdauer	Nutzungsdauer Sulzburg (Jahre)	Pauschalsatz je qm bezogen auf 2015 (zu indizieren!)
Straßenart I	1	Schnellverkehrsstraße, Industriesammelstraßen	25 - 50 Jahre	50	139,00 €
Straßenart II	2	Hauptverkehrsstraße, Industriestraße, Straße im Gewerbegebiet	30 - 50 Jahre	50	127,00 €
Straßenart III	3	Wohnsammelstraße, Fußgängerzone mit Ladeverkehr	40 - 60 Jahre	50	113,00 €
Straßenart IV	4	Anliegerstraße, befahrbarer Wohnweg, Fußgängerzone, asphaltierte/ betonierte Feldwege	30 - 50 Jahre	50	106,00 €
Straßenart V	5	nicht asphaltierte/ betonierte Wege mit Unterbau	15 - 30 Jahre	30	23,00 €

Auf Grundlage der im Leitfaden vorgegebenen Pauschalsätze, der ermittelten fiktiven Anschaffungsjahre und der bei der Straßenbefahrung ermittelten Straßenflächen wurden die fiktiven Anschaffungs- und Herstellungskosten ermittelt.

Hierbei wurde nach Straßenzügen (bspw. „Alte Postgasse“, „Bugginger Gasse“, „Eichgasse“, „Hauptstraße“, etc.) differenziert. Je Straßenzug wurde die Fläche und der errechnete Mittelwert der Straßenflächen herangezogen. Anhand des ermittelten fiktiven Herstellungsjahres wurden zunächst die Restnutzungsdauern und die Flächenwerte errechnet. Die Flächenwerte wurden rückindiziert auf das jeweils ermittelte Herstellungsjahr, sodass sich die fiktiven Anschaffung- und Herstellungskosten ergaben.

Anhand der abgelaufenen Nutzungsdauer und der indizierten Anschaffungs- und Herstellungskosten wurden entsprechend die kumulierten AfA und Restbuchwerte errechnet.

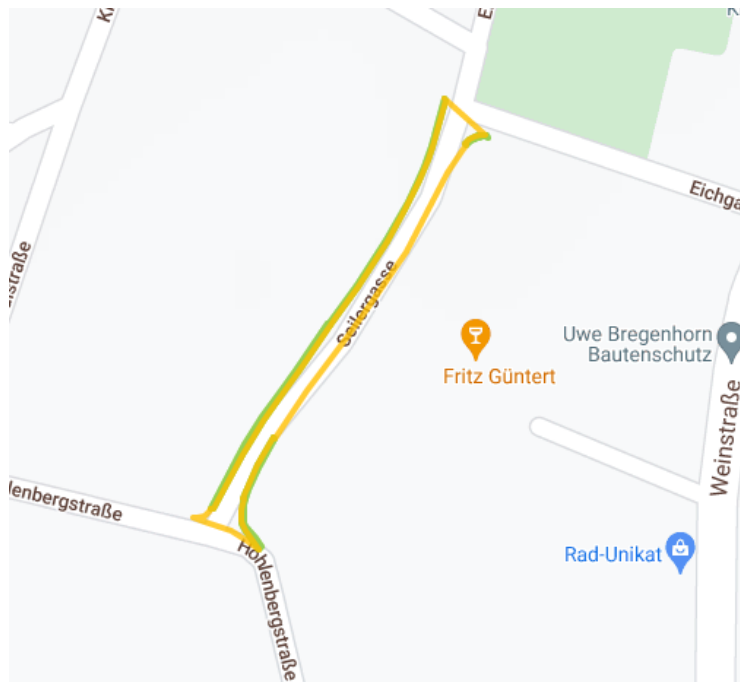
Die Rechenschritte können der entsprechenden Excel-Tabelle entnommen werden.

### III.2.6.6 Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten im Zeitraum von 6 Jahren vor Eröffnungsbilanz (2014 bis 2019)

Für folgende Straßenzüge wurden die tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten anhand der Buchhaltung ermittelt:

#### I. Neue Ortsmitte Laufen

##### a. Seilergasse Laufen (Flst. Nr. Laufen 16/1)



Lageplan / befahrene Fläche lt. Straßenbewertung der Fa. KOSIMA



Luftbild aus dem Jahr 2019 (nach Fertigstellung der Sanierungsmaßnahme)

Der Straßenzug „Seilergasse“ in Laufen wurde nach der Befahrung der Straßen (März 2016) im Rahmen des Landessanierungsprogrammes Laufen komplett saniert und neu ausgestaltet. Aus diesem Grund kann die fiktive Bewertung dieses Straßenzuges nicht übernommen werden, sondern muss mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHK) in die Eröffnungsbilanz aufgenommen werden.

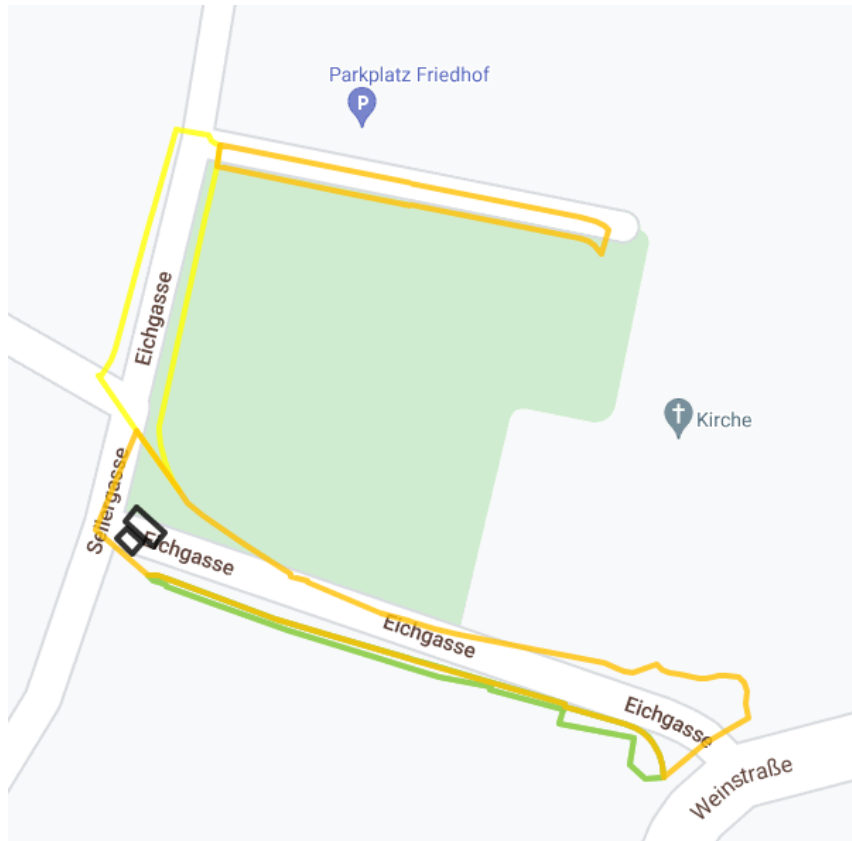
Dies betrifft folgende Positionen in der Straßenbewertungstabelle:

Objekt ID	Stadtteil	Adresse	Typ	Art	Abschnitt	VNK	NNK
213591	Laufen	Seilergasse	Entwässerung	Gerinne	010_05	0101022	0101027
213592	Laufen	Seilergasse	Entwässerung	Gerinne	010_03	0101022	0101027
213593	Laufen	Seilergasse	Entwässerung	Gerinne	010_04	0101022	0101027
213594	Laufen	Seilergasse	Entwässerung	Gerinne	010_06	0101022	0101027
213595	Laufen	Seilergasse	Gehweg	Gehweg	010_02	0101022	0101027
214293	Laufen	Seilergasse	Fahrbahn	Wohnstraße	010_01	0101022	0101027

Diese Positionen sind nach AHK zu bewerten und werden aus diesem Grund aus der fiktiven Straßenbewertung ausgenommen.

In diesem Zuge wurde ebenfalls die Straßenzüge „Eichgasse“ und Schulstraße komplett saniert und neu ausgestaltet:

b. Eichgasse Laufen (Flst. Nr. Laufen 805/1)



Lageplan / befahrene Fläche lt. Straßenbewertung der Fa. KOSIMA



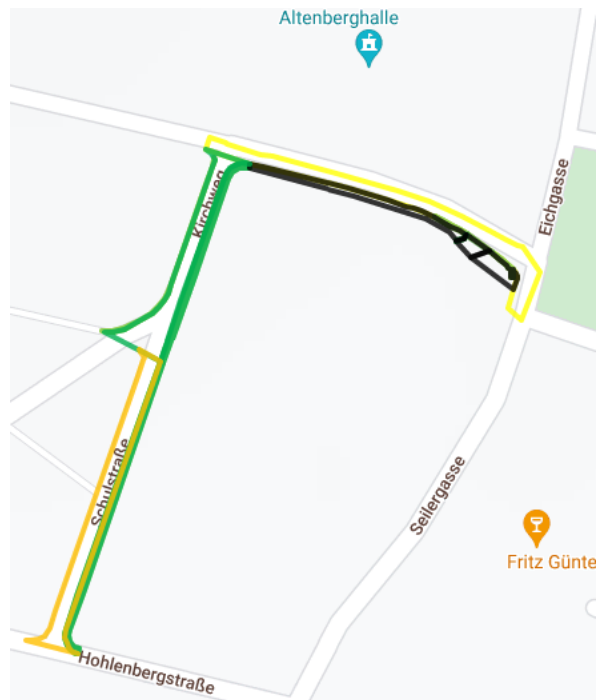
Luftbild aus dem Jahr 2019 (nach Fertigstellung der Sanierungsmaßnahme)

Die Eichgasse wurde mit folgenden Positionen in die Straßenbewertungstabelle aufgenommen:

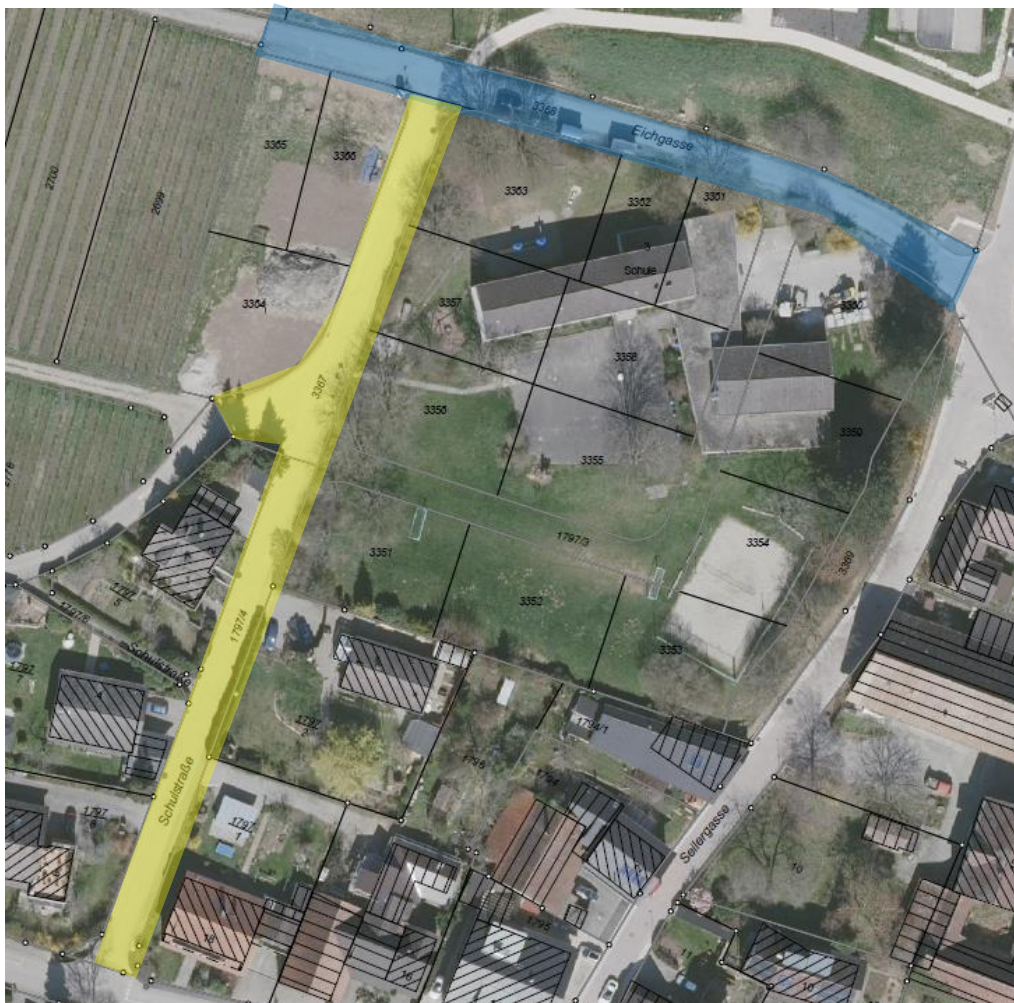
Objekt ID	Stadtteil	Adresse	Typ	Art	Abschnitt	VNK	NNK
213441	Laufen	Eichgasse	Fahrbahn	Anliegerstraße	020_01	0101027	0101030
213442	Laufen	Eichgasse	Fahrbahn	Anliegerstraße	030_01	0101030	0101038
213596	Laufen	Eichgasse	Entwässerung	Gerinne	010_03	0101039	0101027
213597	Laufen	Eichgasse	Sonstige Flächen	Unbekanntes Objekt	010_05	0101039	0101027
213598	Laufen	Eichgasse	Sonstige Flächen	Unbekanntes Objekt	010_04	0101039	0101027
213599	Laufen	Eichgasse	Gehweg	Gehweg	010_02	0101039	0101027
214294	Laufen	Eichgasse	Fahrbahn	Wohnstraße	010_01	0101039	0101027

Diese Positionen sind nach AHK zu bewerten und werden aus diesem Grund aus der fiktiven Straßenbewertung ausgenommen.

c. Schulstraße Laufen (Flst. Nr. Laufen 1797/4, 3367/0, 3368/0)



Lageplan / befahrene Fläche lt. Straßenbewertung der Fa. KOSIMA



Luftbild aus dem Jahr 2019 (nach Fertigstellung der Sanierungsmaßnahme)

Im Rahmen der Umgestaltung der Eichgasse, Seilergasse und Schulstraße in Laufen wurden die Straßenzüge neu aufgeteilt. Der im Luftbild gelb markierte Bereich behält dabei die Bezeichnung „Schulstraße“, der blau markierte Bereich wird zu „Eichgasse“ umbenannt und stellt damit die Verlängerung der Eichgasse (vgl. Punkt 2.) dar.

Die Schulstraße wurde mit folgenden Positionen in die Straßenbewertungstabelle aufgenommen:

Objekt ID	Stadtteil	Adresse	Typ	Art	Abschnitt	VNK	NNK
213443	Laufen	Schulstraße	Fahrbahn	Anliegerstraße	030_01	0101027	0101021
213581	Laufen	Schulstraße	Gehweg	Gehweg	010_02	0101017	0101020
213582	Laufen	Schulstraße	Entwässerung	Gerinne	020_03	0101020	0101021
213583	Laufen	Schulstraße	Gehweg	Gehweg	020_02	0101020	0101021
213584	Laufen	Schulstraße	Entwässerung	Gerinne	030_03	0101027	0101021
213585	Laufen	Schulstraße	Entwässerung	Gerinne	030_04	0101027	0101021
213586	Laufen	Schulstraße	Entwässerung	Gerinne	030_05	0101027	0101021
213587	Laufen	Schulstraße	Entwässerung	Gerinne	030_06	0101027	0101021
213588	Laufen	Schulstraße	Straßenbegleitgrün	Grünfläche	030_08	0101027	0101021
213589	Laufen	Schulstraße	Straßenbegleitgrün	Grünfläche	030_07	0101027	0101021
213590	Laufen	Schulstraße	Sonstige Flächen	Grundstückzufahrt	030_02	0101027	0101021
214291	Laufen	Schulstraße	Fahrbahn	Wohnstraße	010_01	0101017	0101020
214292	Laufen	Schulstraße	Fahrbahn	Wohnstraße	020_01	0101020	0101021

Diese Positionen sind nach AHK zu bewerten und werden aus diesem Grund aus der fiktiven Straßenbewertung ausgenommen.

#### **d. Aufteilung der Maßnahme und Bewertung nach AHK**

Die Grunderneuerung der drei o.g. Straßenzüge wurde wie folgt in die Anlagenbuchhaltung des Altsystems übernommen:

Alte Anlagenr	Anlagenklasse	Anlagenbezeichnung	Abschreibungsbeginn	Nutzungsdauer	AHK	kum. AfA	kum Zinsen
100010000264	A150	Seilergasse / Eichgasse Kompletterneuerung	01.04.2019	50	530.604,74	-6.141,25	8.226,43

Die Gesamtkosten sollen anteilmäßig nach der jeweiligen Straßenfläche auf die drei Straßenzüge aufgeteilt werden.

Für die Maßnahme hat die Stadt Sulzburg einen Zuschuss aus dem Landessanierungsprogramm in Höhe von 279.000 Euro erhalten. Dieser Zuschuss ist als Passivposten in die Eröffnungsbilanz aufzunehmen und analog zu den Abschreibungen aufzulösen. Dabei handelt es sich um folgende Position in der Übernahmetabelle:



Alte Anlagenr	Anlagenklasse	Anlagenbezeichnung	Abschreibungsbeginn	Nutzungsdauer	AHK	kum. AfA	kum Zinsen
100050000137	A940	Seilergasse / Eichgasse Zuschuss LSP - Straßenbau	01.04.2019	50	-279.000,00	3.075,56	-4.113,27

Die Positionen sollen anteilmäßig nach Straßenfläche auf die einzelnen Straßenzüge aufgeteilt werden. Diese wurden mithilfe des GIS gemessen.

### LSP Laufen: Aufteilung der Straßenbaukosten

Straßenzug	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bemerkungen
Eichgasse	1939	gemessen in GIS
Parkplatz Friedhof Laufen	295	im Zuge der Eichgasse hergestellt; Fläche gemessen in GIS
Schulstr.	1131	Flurstücksgrößen
Seilergasse	1285	gemessen in GIS mit Mündungsbereich Hohlenbergstr.

<b>Summe</b>	<b>4650</b>
--------------	-------------

<b>Kosten lt. Anbu</b>	<b>530.604,74 €</b>
------------------------	---------------------

Straßenzug	anteilige Kosten
Eichgasse	221.256,47 €
Parkplatz Friedhof Laufen	33.662,02 €
Schulstr.	129.056,77 €
Seilergasse	146.629,48 €
<b>Summe</b>	<b>530.604,74 €</b>

<b>Förderung aus LSP</b>	<b>279.000,00 €</b>
--------------------------	---------------------

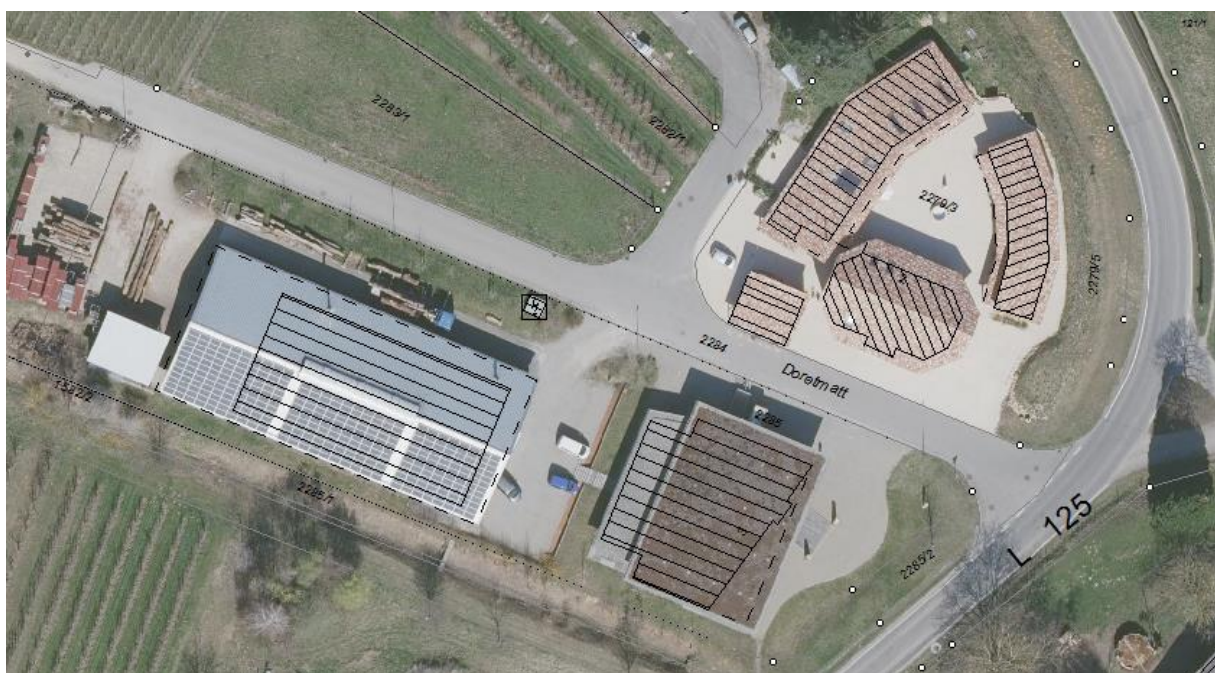
Straßenzug	anteilige Förderung
Eichgasse	116.340,00 €
Parkplatz Friedhof Laufen	17.700,00 €
Schulstr.	67.860,00 €
Seilergasse	77.100,00 €
<b>Summe</b>	<b>279.000,00 €</b>

## II. Gewerbegebiet Doretmatt Laufen Doretmatt, Sulzburg-Laufen (Flst. Nr. Laufen 2284/0) – Herstellungskosten

Der Straßenzug „Doretmatt“ im Neubaugebiet „Doretmatt“ (Erweiterung Gewerbegebiet Doretmatt) in Laufen wurde im Jahr 2013 zur Erschließung des Neubaugebietes hergestellt. Der Straßenzug soll mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHK) in die Eröffnungsbilanz aufgenommen werden. Dieser Straßenzug wurde im Rahmen der Straßenbefahrung **nicht** befahren.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Doretmatt“ vom 30.09.2009



Aktuelles Luftbild aus dem Jahr 2019 → neuer Straßenkörper ist gelb markiert

Die Erschließungsstraße wurde im Alt-System als Anlage 00010000196 angelegt. Diese wurde zum 01.04.2013 aktiviert und wird über 35 Jahre abgeschrieben. Diese Nutzungsdauer soll entsprechend der übrigen Nutzungsdauern der Straßeninfrastruktur auf 50 Jahre angepasst werden.

In der Anlagenbuchhaltung des Alt-Systems sind bei der Erschließungsstraße folgende Anschaffungs- und Herstellungskosten hinterlegt:

**71.236,20 €.**

Die Nutzungsdauer wurde bei Straßen der Straßenart II (Straßen im Gewerbegebiet) auf 50 Jahre festgelegt. Der Stichtag der Eröffnungsbilanz ist der 01.01.2020. Zu diesem Zeitpunkt weist die Erschließungsstraße folgende Werte aus:

AHK	ausserpl. Afa	kum. AfA	kum Zinsen
71.236,20 €	0,00 €	18.201,62 €	

Die Anlagen für die Erschließung mit Regen-, Schmutz- und Frischwasserleitung, sowie für die Straßenbeleuchtung können übernommen werden.

#### **Doretmatt, Sulzburg-Laufen (Flst. Nr. Laufen 2284/0) – Erschließungsbeiträge**

Über die Herstellung der Erschließungsanlagen wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Gewerbetreibenden „Jonny B“ geschlossen. Dieser hat die Erschließungskosten in voller Höhe getragen, es ist somit ein Passivposten für die Erschließungsstraße in Höhe von

**71.236,20 €**

zu bilden und analog zur Nutzungsdauer der Straße aufzulösen. Auch hier ist die Nutzungsdauer von 35 auf 50 Jahre anzupassen.

Alte Anlagenr	Nutzungsdauer	AHK	kum. AfA	kum Zinsen
100050000106	35	-71.236,20	13.229,58	-16.762,39

Die Anlagen für die Erschließung mit Regen-, Schmutz- und Frischwasserleitung, sowie für die Straßenbeleuchtung können übernommen werden.

Alte Anlagenr	Nutzungsdauer	AHK	kum. AfA	kum Zinsen
100050000107	20	-10.472,56	3.534,50	-2.398,32
100050000101	40	-10.533,70	1.777,55	-2.620,30
100050000102	40	-11.358,86	1.916,80	-2.825,57

### III. Neubaugebiet Erlenweg Sulzburg Salzmatten, Sulzburg (Flst. Nr. Sulzburg 1154/0) – Herstellungskoten

Der Straßenzug „Salzmatten“ im Neubaugebiet „Erlenweg“ in Sulzburg wurde nach der Befahrung der Straßen (März 2016) zur Erschließung des Neubaugebietes hergestellt. Aus diesem Grund kann die fiktive Bewertung dieses Straßenzuges nicht übernommen werden, der Straßenzug muss stattdessen mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHK) in die Eröffnungsbilanz aufgenommen werden.

**Leitdaten**

Strassenschlüssel:	Abschnitt: 040_01	Typ: Fahrbahn
Von NKP: 0301005	Bis NKP: 0301007	Art, FK: Wohnstraße 2
Station Anfang: 0	Station Ende: 39	Strassen-Nr.: 0
Abschn.länge: 39	Baujahr: 1900	

Allgemein Bilder Video Dokumente ZEB Flächen Inventar Wartung **Karte**

Koordinaten: 47.8458506 7.704390800000001

Karte Satellit

Kartendaten © 2021 GeoBasis-DE/BKG (©2009) Nutzungsbedingungen Fehler bei Google Maps melden

Lageplan / befahrene Fläche lt. Straßenbewertung der Fa. KOSIMA



Auszug aus dem Bebauungsplan „Erlenweg“ vom 30.07.2015



Aktuelles Luftbild aus dem Jahr 2019 → neuer Straßenkörper ist gelb markiert

Folgende Straßenabschnitte wurden im Rahmen der Straßenbewertung durch die Fa. KO-SIMA befahren und bewertet:

Objekt ID	Stadtteil	Adresse	Typ	Art	Abschnitt	VNK	NNK
214367	Sulzburg	Salzmatten	Fahrbahn	Wohnstraße	040_01	0301005	0301007

Hierbei handelt es sich um einen Teil der bereits vor Erschließung des Neubaugebietes bestehenden Erschließungsstraße „Salzmatten“ (Flst. Nr. Sulzburg 1107/0, oberer Teil). Dieser Teil wurde im Rahmen der Erschließungsarbeiten neu gebaut und ist aus diesem Grund nach AHK zu bewerten. Die Position wird deshalb aus der Bewertungstabelle der Fa. KOSIMA genommen.

Die Erschließungsstraße wurde im Alt-System als Anlage 100010000210 angelegt. Diese wurde fälschlicherweise zum 01.01.2010 aktiviert. Allerdings wurde hier kein AfA-Schlüssel hinterlegt, sodass bisher keine Abschreibungen berechnet wurden.

Die Erschließungsanlagen wurden am 06.12.2016 abgenommen. Die Erschließungsstraße ist somit zum 01.12.2016 zu aktivieren und abzuschreiben.

In der Anlagenbuchhaltung des Alt-Systems sind bei der Erschließungsstraße folgende Anschaffungs- und Herstellungskosten hinterlegt:

**295.161,46 €.**

Die Nutzungsdauer wurde bei Straßen der Straßenart IV (Anliegerstraßen) auf 50 Jahre festgelegt. Der Stichtag der Eröffnungsbilanz ist der 01.01.2020. Zu diesem Zeitpunkt weist die Erschließungsstraße folgende Werte aus:

AHK	ausserpl. Afa	kum. AfA	kum Zinsen
295.161,46 €	0,00 €	18.201,62 €	

Der Restbuchwert zum 01.01.2020 beträgt somit 276.959,84 €.

### **Salzmatten, Sulzburg (Flst. Nr. Sulzburg 1154/0) – Erschließungsbeiträge**

Entsprechend den Ausführungen des Leitfadens zur Bilanzierung erfolgt die Auflösung der passivierten Sonderposten über den Abschreibungszeitraum der zugeordneten Vermögensgegenstände. Der Abschreibungsbeginn der Straße ist am 01.11.2016.

Die Erschließungsbeiträge, die hier durch Ablösevereinbarungen mitsamt dem Kaufpreis erhoben worden sind, sind zu passivieren und über die Nutzungsdauer von 50 Jahren analog zu den Abschreibungen der Straße aufzulösen.

In der Anlagenbuchhaltung des Alt-Systems sind bei den Erschließungsbeiträgen folgende Anschaffungs- und Herstellungskosten hinterlegt:

**204.097,78 €.**

Da die Anlage in der Anlagenbuchhaltung des Alt-Systems bereits zum 01.03.2016 aufgelöst wird, sind die Daten in der Überleitungstabelle wie folgt anzupassen:

	AHK	ausserpl. Afa	kum. AfA	kum Zinsen
Überleitungstabelle	-204.097,78		15.647,51	-24.481,31
Anpassen auf:	-204.097,78		12.586,03	-24.481,31

UNGER ingenieure  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Colombistraße 17  
79098 Freiburg  
(Bauüberwachende Stelle)

**AbnN**  
Abnahmeniederschrift

Freiburg, den 06.12.2016  
(Ort, Datum)

Vergabe-/Projekt Nr.:  
2/014

**Abnahmeniederschrift Nr. 1**

Baumaßnahme: Erschließung des Baugebiets Erlenweg

in: 79295 Sulzburg

Leistung: Erd-, Straßen- und Kanalbauarbeiten, Gewässerbau

Auftrag vom: 21.12.2015

Auftragnehmer: Knobel Bau GmbH  
Freiburger Str. 33, 79258 Hartheim

Auftraggeber: Stadt Sulzburg  
Hauptstraße 60, 79295 Sulzburg

- Bauvertrag/Auftrag Nr. \_\_\_\_\_ vom 21.12.2015 Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_
- gekündigte Teileleistungen: \_\_\_\_\_
- nach § 8 Abs. 1 VOB/B mit Schreiben vom \_\_\_\_\_
- Nachtragsvereinbarungen entsprechend
- beigelegtem Vordruck - KEV 334 (N) Übersicht - Übersicht über eingereichte/genehmigte Nachtragsforderungen
- Nachtragsforderung Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_
- Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

1. Am 06.12.2016 <sup>1)</sup> wurden, nach vorheriger Festlegung des Abnahmeterrnins,
- die oben bezeichnete Leistungen abgenommen.
- nachfolgend beschriebene Teile der Leistung <sup>2)</sup> abgenommen.

Auszug aus der Abnahme-Niederschrift vom 06.12.2016

Erschließungsstraße "Salzmatten", Neubaugebiet Erlenweg

<b>Erschließungsstraße - Investition</b>		<b>Erschließungsbeiträge</b>	
AHK	295.161,46 €	AHK	204.097,78 €
Aktivierung	01.12.2016	Aktivierung	01.12.2016
Nutzungsdauer	50 Jahre	Nutzungsdauer	50 Jahre
AfA 2016	491,94 €	AfA 2016	340,16 €
AfA 2017	5.903,23 €	AfA 2017	4.081,96 €
AfA 2018	5.903,23 €	AfA 2018	4.081,96 €
AfA 2019	5.903,23 €	AfA 2019	4.081,96 €
kum. AfA	18.201,62 €	kum. AfA	12.586,03 €
RBW 31.12.2019	276.959,84 €	RBW 31.12.2019	191.511,75 €

### **III.2.6.7 Bewertung der Treppenanlagen und Fußwege**

In Sulzburg befinden sich vier Treppenanlagen und Fußwege. Die Treppenanlagen sind jedoch jeweils nicht von zusammenhängendem Charakter, es handelt sich vielmehr um Fußwege, die von Treppenstufen durchsetzt sind, um Höhenunterschiede auszugleichen. Diese Fußwege sind im Zusammenhang mit Neubaugebieten errichtet worden.

Die Treppenanlagen und Fußwege wurden im Rahmen der Kamerabefahrung der Straßen nicht erfasst. Aus diesem Grund wurden diese Anlagen jeweils einzeln in Augenschein genommen und separat bewertet. Die Bewertung dieser Treppenanlagen wird entsprechend den Vorgaben des Bilanzierungsleitfadens vorgenommen und bei der Straßenbewertung ergänzt.

In Sulzburg befinden sich fünf Treppenanlagen. Die Treppenanlagen sind jedoch jeweils nicht von zusammenhängendem Charakter, es handelt sich vielmehr um Fußwege, die von Treppenstufen durchsetzt sind, um Höhenunterschiede auszugleichen. Diese Fußwege sind im Zusammenhang mit Neubaugebieten errichtet worden. Die Bewertung dieser Treppenanlagen wird entsprechend den Vorgaben des Bilanzierungsleitfadens vorgenommen und bei der Straßenbewertung ergänzt.

Die fünf Treppenanlagen der Stadt Sulzburg wurden laut Auskunft des Bauamtsleiters Uwe Birkhofer allesamt im Zuge der Erschließung des damaligen Neubaugebietes im Jahr 1985 erbaut.

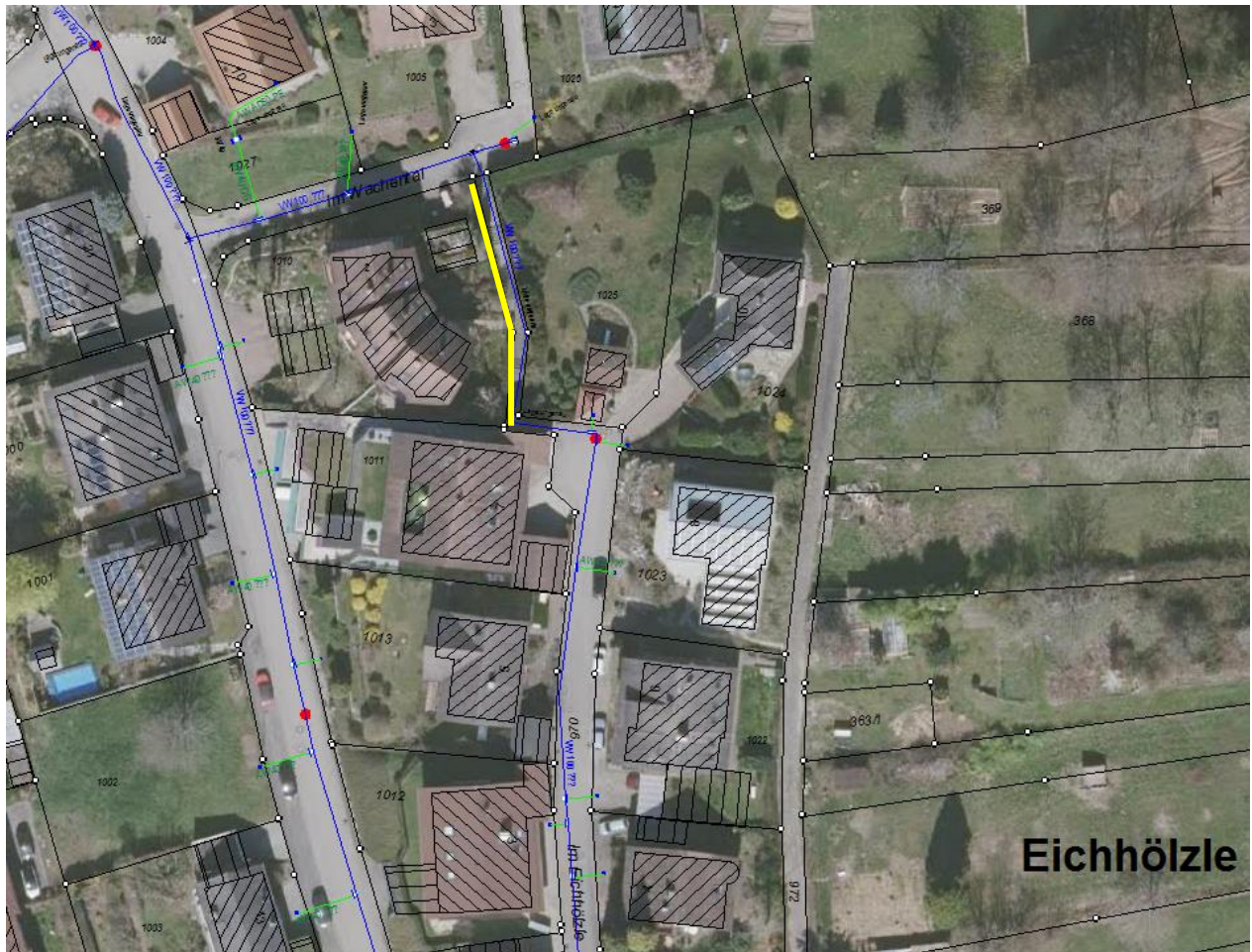
Die Bewertung der Treppenanlagen erfolgt gemäß Bilanzierungsleitfaden anhand der AHK. Falls diese nicht ermittelbar sind, können Erfahrungswerte oder falls auch diese nicht geeignet sind, Pauschalsätze pro Treppenstufe herangezogen werden. Da eine exakte Ermittlung der Baukosten für die jeweiligen Treppenanlagen heute nicht mehr möglich ist und keine geeigneten Erfahrungswerte vorliegen, soll hier der Pauschalbetrag pro Stufe als Anhaltspunkt herangezogen werden. Für die zwischenliegenden Wege sollen die Erfahrungswerte der Straßenbewertung herangezogen werden.

Aufgrund der Lage der Verbindungswege in Baugebieten und der Aussage des Bauamtsleiters Uwe Birkhofer, ist davon auszugehen, dass für die Verbindungswege seinerzeit Erschließungsbeiträge erhoben wurden. Aus diesem Grund werden für die Treppenanlagen und die Fußwege gemäß Bilanzierungsleitfaden pauschale Erschließungsbeiträge in Höhe von 90 % als Sonderposten angesetzt.



### III.2.6.7.1 Treppe Im Eichhölzle / Wachtenal

Verbindung der Straßen „Im Eichhölzle“ und „Im Wachtenal“. Die Treppenanlage besteht aus insgesamt 41 Stufen, unterteilt in 5 Treppenabschnitte (von unten nach oben: 9, 7, 8, 4, 13 Stufen; siehe Bilder von links nach rechts). Der Verbindungsweg befindet sich auf dem Flurstück 970/0 der Gemarkung Sulzburg. Die Fläche des gesamten Weges wurde mit 84 m<sup>2</sup> im GIS der Stadt Sulzburg ausgemessen. Die Treppenstufen nehmen dabei ca. eine Fläche von 30 m<sup>2</sup> ein. Die Länge beträgt ca. 39 Meter, die Breite des Weges ca. 2 Meter.





### III.2.6.7.2 Treppe Bahnhofplatz in Richtung Sulzbach / Erlenweg

Treppe von der „Bad-Krozinger-Straße“ über „Bahnhofplatz“ zu dem Fußweg am Sulzbach in Richtung „Erlenweg“. Die Treppenanlage mit Rampe für Kinderwägen, Rollstühle etc. besteht aus insgesamt 19 Stufen, unterteilt in 5 Treppenabschnitte (von unten nach oben: 1, 3, 3, 5, 7 Stufen; siehe Bilder von links nach rechts). Der Verbindungsweg befindet sich auf den Flurstücken 992/0 und 429/3 der Gemarkung Sulzburg. Die Fläche des gesamten Weges wurde mit 505 m<sup>2</sup> im GIS der Stadt Sulzburg ausgemessen. Die Treppenstufen nehmen dabei ca. eine Fläche von 15 m<sup>2</sup> ein. Die Länge beträgt ca. 154 Meter, die Breite des Weges ca. 2 Meter





### III.2.6.7.3 Treppe Neubergweg / Bad-Krozinger-Straße

Verbindung der Straßen „Neubergweg“ und „Bad-Krozinger-Straße“. Die Treppenanlage besteht aus insgesamt 81 Stufen, unterteilt in 10 Treppenabschnitte (von unten nach oben: 15, 5, 8, 7, 10, 6, 7, 5, 9, 9 Stufen; siehe Bilder von links nach rechts). Der Verbindungsweg befindet sich auf dem Flurstück 968/0 der Gemarkung Sulzburg. Die Fläche des gesamten Weges wurde mit 167 m<sup>2</sup> im GIS der Stadt Sulzburg ausgemessen. Die Treppenstufen nehmen dabei ca. eine Fläche von 57 m<sup>2</sup> ein. Die Länge beträgt ca. 85 Meter, die Breite des Weges ca. 2 Meter.

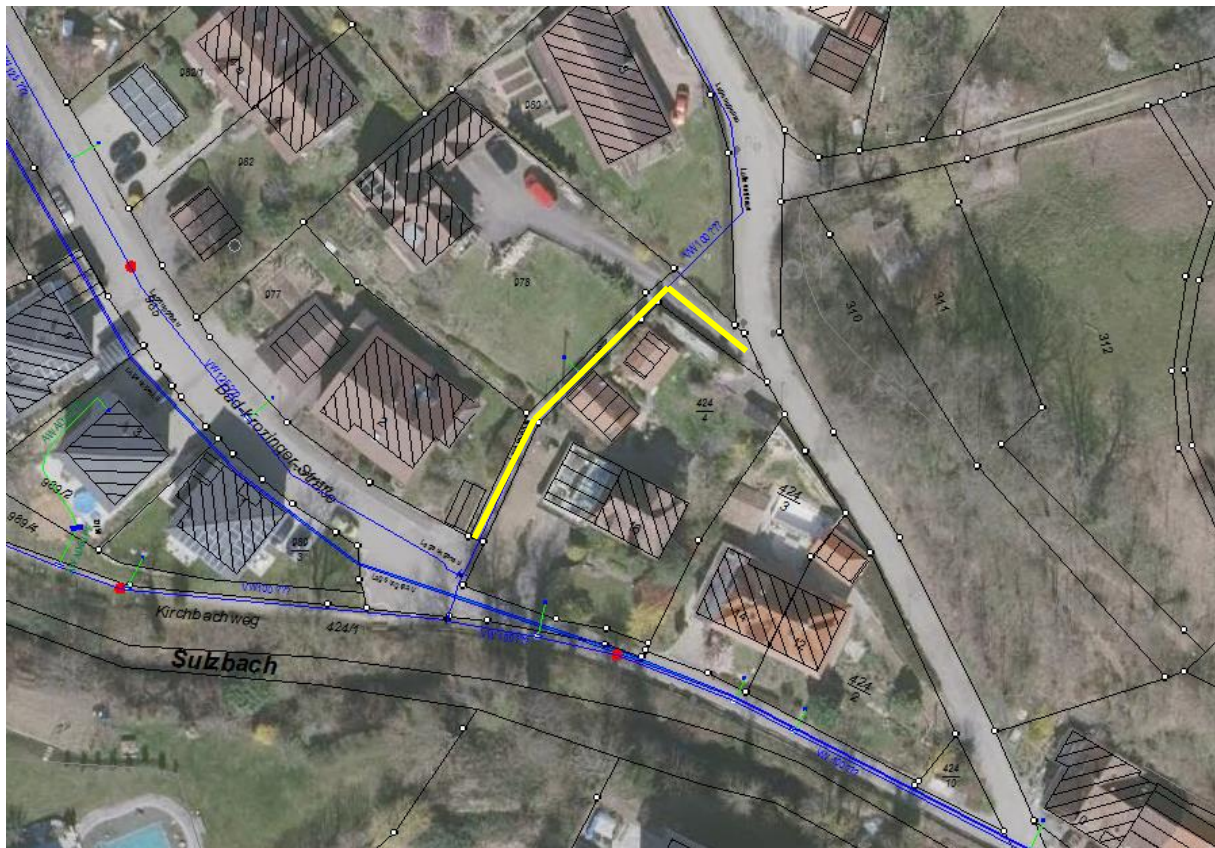




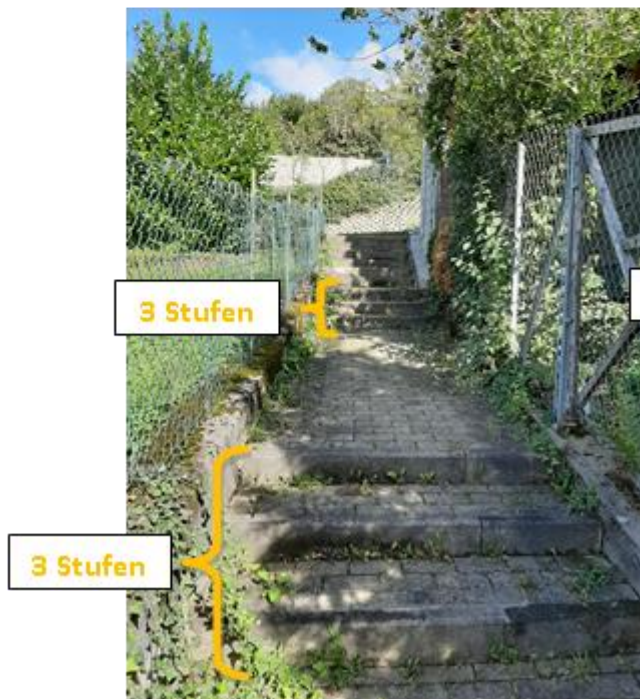
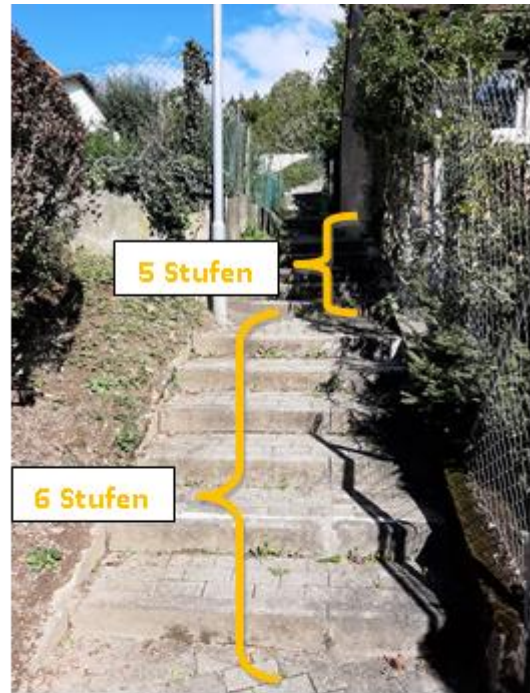


### III.2.6.7.4 Treppe Neubergweg / Kirchbachweg

Verbindung der Straßen „Neubergweg“ und „Kirchbachweg“ bzw. „Bad-Kroizinger-Straße“. Die Treppenanlage besteht aus insgesamt 32 Stufen, unterteilt in 6 Treppenabschnitte (von unten nach oben: 9, 6, 5, 3, 3, 6 Stufen; siehe Bilder von links nach rechts). Der Verbindungsweg befindet sich auf dem Flurstück 967/0 der Gemarkung Sulzburg. Die Fläche des gesamten Weges wurde mit 140 m<sup>2</sup> im GIS der Stadt Sulzburg ausgemessen. Die Treppenstufen nehmen dabei ca. eine Fläche von 22 m<sup>2</sup> ein. Die Länge beträgt ca. 55 Meter, die Breite des Weges ca. 2 Meter.







### III.2.6.7.5 Treppe Salzmatten / Erlenweg

Verbindung der Straßen „Salzmatten“ und „Erlenweg“. Die Treppenanlage besteht aus insgesamt 5 großen Stufen (1 Meter Länge - 2,5 Meter Breite). Der Verbindungsweg befindet sich auf den Flurstücken 443/11 und 1107/0 (Teilfläche) der Gemarkung Sulzburg. Die Fläche des gesamten Weges wurde mit 130 m<sup>2</sup> im GIS der Stadt Sulzburg ausgemessen. Die Treppenstufen nehmen dabei ca. eine Fläche von 13 m<sup>2</sup> ein. Die Länge beträgt ca. 53 Meter, die Breite des Weges ca. 2,50 Meter.





### **III.2.6.8 Ermittlung Anschaffungs- und Herstellungskosten der Feld- und Wirtschaftswege**

Auf der Gemarkungsfläche der Stadt Sulzburg mit Laufen und St. Ilgen befinden sich einige Feld- und Wirtschaftswege.

Der überwiegende Teil dieser Wirtschaftswege ist von einfacher Bauart, zumeist sind diese einfache Kies- oder Schotterwege ohne Unterbau. Gemäß Bilanzierungsleitfaden (S. 111) sind diese Wege nicht zu bewerten („Unbefestigte Wege ohne Unterbau sind in der Regel nicht zu bewerten“).

Ein kleiner Teil der Wege sind jedoch asphaltiert worden. Anhand einer Katasterkarte und eines aktuellen Luftbildes der Gemarkung wurde ermittelt, welche Feld- und Wirtschaftswege asphaltiert sind. Eine Inaugenscheinnahme dieser Wege hat ergeben, dass der Asphalt zumeist viele Risse, Schlaglöcher und sonstige Schäden aufweist. Dies spricht dafür, dass die Wege bereits vor langer Zeit asphaltiert wurden, nähere Unterlagen zu Alter oder Anschaffungs- und Herstellungskosten konnten nicht ermittelt werden.

Laut dem langjährigen Bauamtsleiter der Stadt Sulzburg, Herrn Uwe Birkhofer, wurden die Feldwege vermutlich Ende der 1960er Jahre im Zuge der Neuverlegung der Schmutz- und Regenwasserkanalisation asphaltiert. Herr Birkhofer ist seit 1990 bei der Stadt Sulzburg beschäftigt und kann sich nicht daran erinnern, dass seither Feldwege neu asphaltiert wurden. Die Vermutung wird durch Gespräche mit ortskundigen Landwirten untermauert.

Auf Grundlage dieses Erfahrungswertes wird das Anschaffungsjahr auf 1970 festgelegt.

Die asphaltierten Feld- und Wirtschaftswege werden gemäß dem Bilanzierungsleitfaden der Straßenart IV zugeordnet und dementsprechend bewertet. Die entsprechenden Flächenanteile wurden anhand der Grundstücksgrößen und des Luftbildes im Geoinformationssystem der Stadt ermittelt.

Im Jahr 2019 wurde – im Zusammenhang mit der Erschließung eines Neubaugebietes – eine Teilfläche (470,15 m<sup>2</sup>) des Feldweges „Rumpfgässle“ in Laufen neu asphaltiert und ausgebaut. Die Rechnung wurde in 2019 konsumtiv verbucht, nach einer Neubeurteilung kann die Maßnahme jedoch als investiv angesehen werden, da der Feldweg komplett abgetragen und neu aufgebaut wurde. Die Teilfläche des Feldweges wurde entsprechend im GIS vermessen und die Gesamtkosten anhand der vorliegenden Schlussrechnung ermittelt. Die AHK der restlichen (nicht sanierten) Fläche (dies sind 1598,85 m<sup>2</sup>) des Feldweges wird entsprechend der o.g. Vorgehensweise anhand der Erfahrungswerte ermittelt.

### **III.2.6.9 Abgleich zwischen Flurstücken und Straßenbewertung**

Abschließend wurden die bewerteten Straßen mit den bewerteten Grundstücken abgeglichen. Dabei wurde darauf geachtet, dass die Straßengrundstücke den korrekten Kostenstellen und Anlageklassen zugeordnet sind. Bei Grundstücken, die falsch zugeordnet waren (weil sie beispielsweise als „Feldweg“ erfasst wurden), wurden die korrekten Zuordnungen vorgenommen.

Somit wurden die Ermittlungen aus der Straßenbefahrung plausibilisiert.

Anschließend wurden für die Straßengrundstücke fiktive Sonderposten ermittelt, wenn bereits für den Straßenaufbau ein fiktiver Sonderposten ermittelt wurde.

### **III.2.6.10 Ermittlung der Sonderposten**

Die Sonderposten aus Erschließungsbeiträgen und Zuschüssen, für die Straßenzüge, für welche tatsächliche Anschaffungs- und Herstellungskosten vorliegen, wurden anhand der Erschließungsbeitrags- und Zuschussabrechnungen ermittelt (siehe oben bei den jeweiligen Ausführungen).

Ab dem Jahr 1961 wurden bei der Stadt Sulzburg für Erschließungsanlagen (sowohl für die Grundstücke als auch für die Straßenaufbauten) jeweils 90 % als Erschließungsbeitrag erhoben. Dies ergibt sich aus den Erschließungsbeitragssatzungen.

Daher wurde der zulässige Pauschalwert von 90 % als Sonderposten sowohl bei den Straßengrundstücken als auch bei den Aufbauten korrespondierend zum Anlagegut passiviert und bei den Aufbauten auch aufgelöst.

Bei den historischen Anlagen, insbesondere im Bereich der Altstadt Sulzburg, kann nicht davon ausgegangen werden, dass Erschließungsbeiträge erhoben wurden. Aus diesem Grund werden hierfür keine Sonderposten auf Grundlage von Erfahrungswerten angesetzt.

Die Straßenzüge Bugginger Gasse, Ernst-Leitz-Weg, Hauptstraße und der Marktplatz im Stadtkern Sulzburg wurden im Rahmen des Landessanierungsprogramms zwischen 1998 und 2008 zumindest teilweise saniert und entsprechend ausgebaut und mit 60 % gefördert. Die Förderung umfasst den Aufbau der Straße, nicht jedoch die Grundstücke, da sich diese bereits im Eigentum der Stadt befanden.

Sowohl für den Aufbau der Straßen als auch für den Sonderposten wird als (fiktives) Anschaffungs- und Herstellungsdatum der 01.01.1999 angesetzt, da die Straßen im Rahmen des LSP umfassend saniert wurden. Der Abschlussbericht des Landessanierungsprogramms Sulzburg kann den Unterlagen entnommen werden.

Zwar sind hieraus nicht die genauen Sanierungsmaßnahmen ersichtlich, es wird jedoch deutlich, welche Straßenzüge saniert wurden und dass die Stadt Sulzburg hierfür eine Zuwendung in Höhe von 452.000 Euro erhalten hat.

Die Details können dem entsprechenden Excel-Tabellenblatt entnommen werden.

### **III.2.6.11 Bewertung der Brückenbauwerke**

Die Bewertung der Brücken wurde an die Fa. Allevo Kommunalberatung GmbH vergeben. Auf die ausführliche Dokumentation über die Bewertung der Gebäude wird verwiesen. Diese wird nachfolgend abgedruckt und im Original als Anhang zu dieser Dokumentation beigelegt.

#### **1. Ausgangslage**

Die Stadt Sulzburg hat die gesetzlich vorgeschriebene Umstellung des Rechnungswesens von der Kameralistik auf die Doppik zum Stichtag 01.01.2020 vorgenommen. Somit ist zum 01.01.2020 eine Eröffnungsbilanz zu erstellen.

Zur Erstellung der Eröffnungsbilanz ist das gesamte kommunale Vermögen zu erfassen und zu bewerten. Die Stadt Sulzburg hat uns mit folgenden Teilbereichen der Vermögensbewertung beauftragt:

- Grundstücke
- Gebäude
- **Ingenieurbauwerke und sonstige Anlagen**

Gegenstand dieser Dokumentation ist der Teilbereich **Bewertung der Brücken**. Abzugrenzen davon ist die Bewertung der Brückengrundstücke, die separat erfolgt.

Die Wertermittlung der Brückenbauwerke ist in der Excel-Datei „Sulzburg Brückenbewertung und SOPO“ dokumentiert.

#### **2. Inventarisierung**

Insgesamt gibt es in der Stadt Sulzburg 28 Brücken. Als Grundlage der zu bewertenden Bauwerke wurde uns von der Stadt eine Auflistung der vorhandenen Brücken, Gewölbe und Durchlässe in einer PDF-Datei mit allgemeinen Angaben (Bezeichnung, Zustandsnote, Länge, Breite und Fläche) sowie zu jedem Bauwerk jeweils ein Brückenbuch / Bauwerksbuch mit Foto und weiteren Angaben zu der jeweiligen Brücke zur Verfügung gestellt.

Sowohl die Auflistung mit diesen Angaben als auch die Brückenbücher wurden vom Ingenieurbüro erstellt, welches die Hauptprüfungen der Bauwerke nach DIN 1076 im Zeitraum April bis Juli 2018 durchgeführt hat.

In dieser Auflistung wurden die vorhandenen Bauwerke mit laufenden Nummern versehen. Unter diesen Nummern waren auch die Brückenbücher angelegt. Diese Nummern wurden daher bei der Bewertung der Bauwerke ebenfalls zugrunde gelegt, um eine eindeutige Zuordnung der Unterlagen zu der durchgeführten Bewertung zu gewährleisten.

Aus diesen Unterlagen ergibt sich nach Mitteilung der Verwaltung der gesamte Brücken- und Bachverrohrungsbestand der Stadt.

Darüber hinaus übergab die Stadt Sulzburg einen Lageplan, aus welchem die Lage der einzelnen Bauwerke ersichtlich ist.

#### **3. Wertermittlung**

##### **3.1. Erfahrungswerte**

Zur Wertermittlung wurden die Brückenflächen grundsätzlich mit den unter 3.2.6.4 des Leitfadens zur Bilanzierung benannten Pauschalsätzen multipliziert. Diese sind in der Excel-Datei unter dem Reiter „ND und Preise“ hinterlegt.

Die Brücke in der Badstraße (Zufahrt zum Campingplatz Geuß) wurde im Zeitraum 2017 bis 2019 neu hergestellt und war daher mit den tatsächlichen Herstellungskosten zu bewerten.

##### **3.2. Baupreisindex**

Ausgehend von den Baukosten auf Basis der Pauschalsätze wurden die anzusetzenden Anschaffungs- und Herstellungskosten über Anwendung eines Baupreiskostenindex in Abhängigkeit vom Baujahr / fiktiven Baujahr des entsprechenden Brückenbauwerks ermittelt

(bezogen auf das Basisjahr 2016). Die verwendeten Indizes sind im Reiter „Index“ in der Excel-Datei hinterlegt.

Die für die Anwendung der Pauschalsätze erforderliche Einteilung der Brücken in unterschiedliche Brückenklassen wurde seitens der Stadt Sulzburg unter Beteiligung des Bauamts vorgenommen.

### **3.3. Abschreibung und Nutzungsdauern**

Die für die Stadt Sulzburg zu Grunde zu legenden Nutzungsdauern sind in der Excel-Datei unter dem Reiter „ND und Preise“ hinterlegt. Die Restbuchwerte der Brückenbauwerke zum Bewertungsstichtag 01.01.2020 wurden unter Anwendung dieser Nutzungsdauern ermittelt. Hierbei wurde bei Brücken, die vor mehr als sechs Jahren vor Erstellung der Eröffnungsbilanz hergestellt worden sind, mit der Abschreibung zum 01.01. des (fiktiven) Herstellungsjahrs begonnen.

Der Bilanzierungsleitfaden für das Land Baden-Württemberg empfiehlt als Nutzungsdauer für Brücken aus Beton, Stahl, Alu oder Stein eine Zeitspanne zwischen 80 und 100 Jahren. In der Stadt Sulzburg wurde die Nutzungsdauer für die Brücken aus diesen Materialien einheitlich auf 80 Jahre festgelegt. Brücken, für die eine abweichende Nutzungsdauer (z.B. aufgrund höherer Belastung oder Witterungseinflüssen) zugrunde zu legen wäre, gibt es nicht.

Für Holzbrücken wurde die Nutzungsdauer auf 30 Jahre festgelegt, wobei keine Brücke aus Holz mehr existierte.

Für die Brücken konnten die Ursprungsbaujahre nicht mehr ausfindig gemacht werden.

Aufgrund dessen wurden für die Brücken der Stadt Sulzburg fiktive Herstellungszeitpunkte auf der Basis des aktuellen Zustands der Brücken und der danach geschätzten Restnutzungsdauer gemäß § 62 Absatz 2 Satz 2 der Gemeindehaushaltsverordnung BW und Ziffer 2.4.5.4 des Bilanzierungsleitfadens BW wie folgt ermittelt:

Für alle Brücken, Gewölbe und Durchlässe lagen Prüfberichte nach DIN 1076 vor, aus denen sich die Zustandsnote gemäß der im Jahr 2018 durchgeführten Prüfung für das jeweilige Bauwerk ergab.

Da diese Zustandsnote bei Bauwerken anhand verschiedenster Kriterien den Allgemeinzustand von Bauwerken widerspiegelt, wurde angenommen, dass die Gesamtzustandsnote die bisher abgelaufene Nutzungsdauer widerspiegelt.

Somit wurde die bisher verstrichene Nutzungsdauer der Bauwerke folgendermaßen berechnet:

Zulässige Zustandsnoten für Bauwerke: 1 – 4 (wobei die Note 4 den schlechtesten Zustand darstellt:

*„Note 3,5 – 4,0: ungenügender Zustand*

*Die Standsicherheit und/oder Verkehrssicherheit des Bauwerks sind erheblich beeinträchtigt oder nicht mehr gegeben. Die Dauerhaftigkeit des Bauwerks kann nicht mehr gegeben sein. 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. Umgehende Instandsetzung bzw. Erneuerung erforderlich. Maßnahmen zur Schadensbeseitigung oder Warnhinweise zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit oder Nutzungseinschränkungen sind sofort erforderlich.“* (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: Richtlinie zur einheitlichen Erfassung, Bewertung, Aufzeichnung und Auswertung von Ergebnissen der Bauwerksprüfungen nach DIN 1076 (RI-EBW-PRÜF), 25.03.2013)

- Berechnung der verstrichenen Nutzungsdauer zum Zeitpunkt der Brückenprüfung:

- = Festgelegte Nutzungsdauer für das Bauwerk / 4,0 (schlechteste mögliche Zustandsnote nach DIN 1076) \* vergebene Zustandsnote im Prüfbericht

Ausgehend auf dieser berechneten, bereits verstrichenen Nutzungsdauer, wurde das fiktive Herstellungsjahr berechnet, indem man diese Nutzungsdauer zum Zeitpunkt der Prüfung in Abzug brachte.

Basierend auf diesen fiktiv berechneten Herstellungs- / Baujahren erfolgte die Wertermittlung auf der Grundlage der auf diesen Zeitpunkt rückindizierten Erfahrungswerte pro qm Fläche.

**Beispiel:**

- Festgelegte Nutzungsdauer für Brücken aus Beton = 80 Jahre
- Jahr der Bauwerksprüfung = 2018
- Vergebene Zustandsnote laut Prüfbericht = 1,5
- Verstrichene Nutzungsdauer = 80 Jahre / 4,0 \* 1,5 = 30 Jahre
- Fiktives Herstellungsjahr = 2018 (Jahr der Bauwerksprüfung) - 30 Jahre (ermittelte, verstrichene Nutzungsdauer anhand der Zustandsnote) = 1988
- Auf Basis des fiktiven Herstellungsjahres 1988 erfolgte die Wertermittlung

**3.4. Buchhalterische Zuordnung der Brücken**

Die Stadt Sulzburg hat kein eigenes Produkt oder eigene Kostenstelle für Ingenieurbauwerke oder für Brücken eingerichtet.

Nach Rücksprache mit der Verwaltung sollen diese – wie bislang – dem Produkt „Straßen, Wege und Plätze“ (54100101) zugeordnet werden, so dass die Zuordnung entsprechend erfolgte.

**3.5. Bewertung anhand von Erfahrungswerten**

Bis auf die neu hergestellte Brücke in der Badstraße wurden alle Brücken anhand von Erfahrungswerten bewertet.

**3.6. Bewertung anhand von Ist-Kosten**

**3.6.1. Badstraße Zufahrt Campingplatz Geuß, Badstraße 57 (Ifd. Nr. 8)**

Diese Brücke wurde im Zeitraum Anfang 2017 bis Mitte 2019 komplett neu gebaut. Daher waren hier die tatsächlichen Herstellungskosten anzusetzen.

Diese ergeben sich aus der Auflistung der einzelnen Rechnungen aus dem Finanzbuchhaltungssystem. Sie belaufen sich auf insgesamt **252.248,34 Euro**, welche als Herstellungskosten aktiviert worden sind.

Da die Schlussrechnung der Bauunternehmung vom Juni 2019 datiert, ist von einer Fertigstellung im Juni 2019 auszugehen, sodass eine Aktivierung zum 01.06.2019 erfolgte.

Hierbei handelte es sich um einen Ersatzbau, bei dem nur noch ein geringer Teil der Fundamente für die neue Brücke verwendet worden sind.

Aus diesem Grunde wurde bei dieser Brücke ab dem Fertigstellungszeitpunkt eine neue Nutzungsdauer von wiederum 80 Jahren – da es sich um eine Betonbrücke handelt - zugrunde gelegt.

**3.7. Abweichende Nutzungsdauern für einzelne Brücken**

Wie bereits unter Punkt 3.3 dargestellt, gab es in der Stadt Sulzburg keine Brücke, bei der von der grundsätzlich festgelegten Nutzungsdauer von 80 Jahren hätte abgewichen werden müssen. Alle Brücken wurden daher einheitlich mit einer Nutzungsdauer von 80 Jahren belegt.

**4. Zuschüsse**



#### **4.1.1. Badstraße Zufahrt Campingplatz Geuß, Badstraße 57 (Ifd. Nr. 8)**

Der Neubau der Brücke wurde über das Sonderprogramm des Landes Baden-Württemberg „Kommunaler Sanierungsfonds Brücken“ mit einem Festbetrag von 67.000 Euro gefördert.

Dies ist dem entsprechendem Förderbescheid vom 19.07.2018 als auch dem Auszug aus dem Finanzbuchhaltungsprogramm zu entnehmen. In dieser Höhe wurde ein Sonderposten passiviert und analog der bezuschussten Brücke über 80 Jahre aufgelöst.

#### **5. Mängel / dauerhafte Wertminderung**

Es sind keine Mängel oder dauerhaften Wertminderungen an den in der vorliegenden Bewertung bearbeiteten Bauwerken bekannt, die besonders berücksichtigt werden müssten.

### **III.2.7. Bewertung von Gewässern und deren Bauwerken**

Bei natürlichen Gewässern erfolgen gemäß dem Bilanzierungsleitfaden keine Bewertung und keine Abschreibung. Künstlich angelegte Gewässer werden grundsätzlich als Gewässerbauwerke behandelt.

Im Rahmen des Hochwasserschutzes in Laufen wurde entlang der Seilergasse eine Vorflutrinne errichtet. Die Maßnahme wurde im April 2019 abgeschlossen und zu den tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten in die Eröffnungsbilanz übernommen. Anhand der vorliegenden Belege wurden Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von 281.340,73 ermittelt. Diese werden ab 01.04.2019 über eine Nutzungsdauer von 80 Jahren laut Leitfaden abgeschrieben. Die Maßnahme wurde der Kostenstelle 55200000 (Gewässerschutz) zugeordnet.

Für die Vorflutbeschaffung hat die Stadt Sulzburg eine Fachförderung in Höhe von 92.900,00 Euro erhalten, welche analog über die Nutzungsdauer von 80 Jahren ab 01.04.2019 aufgelöst wird.

Die Bewertung der Brunnen der Stadt Sulzburg wurde an die Fa. Allevo Kommunalberatung GmbH vergeben. Auf die ausführliche Dokumentation über die Bewertung der Gebäude wird verwiesen. Diese wird nachfolgend abgedruckt und im Original als Anhang zu dieser Dokumentation beigelegt.

#### **1. Ausgangslage**

Die Stadt Sulzburg hat die gesetzlich vorgeschriebene Umstellung des Rechnungswesens von der Kameralistik auf die Doppik zum Stichtag 01.01.2020 vorgenommen. Somit ist zum 01.01.2020 eine Eröffnungsbilanz zu erstellen.

Zur Erstellung der Eröffnungsbilanz ist das gesamte kommunale Vermögen zu erfassen und zu bewerten. Die Stadt Sulzburg hat uns mit folgenden Teilbereichen der Vermögensbewertung beauftragt:

- Grundstücke
- Gebäude
- **Ingenieurbauwerke und sonstige Anlagen**

Gegenstand dieser Dokumentation ist der Teilbereich **Bewertung der Brunnenanlagen**. Abzugrenzen davon ist die Bewertung der Brunnengrundstücke, die separat erfolgt.

Die Wertermittlung der Brunnen ist in der Excel-Datei „Sulzburg Brunnenbewertung und SO-PO“ dokumentiert.

#### **2. Inventarisierung**

Insgesamt gibt es in der Stadt neun Brunnen. Als Grundlage der zu bewertenden Bauwerke wurde uns von der Stadt eine Auflistung der vorhandenen Brunnen in PDF mit den erforderli-

chen Angaben wie Bezeichnung, Standort, Baujahr, Angaben zu Herstellungskosten oder Sanierungskosten (sofern vorhanden) sowie Fotos übergeben.

Die Brunnen wurden mit laufenden Nummern versehen und die dazugehörigen Dokumente ebenfalls unter dieser laufenden Nummer gespeichert, um einen Bezug zur Bewertung zu haben.

Dokumente, die sich auf alle Brunnenanlagen bezogen, wurden unter Angabe „Alle Brunnen...“ abgelegt.

### **3. Wertermittlung**

#### **3.1. Indizierung**

Für die Rückindizierung des Wertes auf den Herstellungszeitpunkt wurde die Indextabelle für Brücken in Analogie zugrunde gelegt.

#### **3.2. Anschaffungskosten / Erfahrungswerte / Erinnerungswerte**

Brunnenanlagen sind gemäß Ziffer 3.2.7.3.3 des Bilanzierungsleitfadens grundsätzlich mit Anschaffungs- und Herstellungskosten zu bewerten.

Sofern diese nicht vorliegen, können Erfahrungswerte (z.B. Versicherungswerte) zugrunde gelegt werden.

Brunnen, die als Kunstwerk anzusehen sind, können – sofern auch keine Erfahrungswerte vorliegen – mit einem Erinnerungswert angesetzt werden.

Die Brunnen, für die die Anschaffungs- oder Herstellungswerte ermittelt werden konnten, wurden mit diesen Werten angesetzt.

#### **3.3. Betriebstechnik von Brunnenanlagen**

Auf den separaten Ansatz von Betriebstechnik als Betriebsvorrichtung wurde verzichtet. Die Betriebstechnik wurde dementsprechend zusammen mit dem Brunnen aktiviert und über dessen Nutzungsdauer abgeschrieben.

#### **3.4. Baujahre**

Die Baujahre der einzelnen Brunnen wurden **Allevo Kommunalberatung** seitens der Verwaltung in der Auflistung der einzelnen Brunnenanlagen mitgeteilt (siehe Angaben in „Alle Brunnen\_Angaben zu den einzelnen Brunnen von der Verwaltung“).

Vielfach steht das Ursprungsbaujahr auch auf den Bauwerken (siehe Fotos).

Für die zwei Brunnen

- Brunnen am Marktplatz, Sulzburg (Ifd. Nr. 1) und
- Brunnen an Meiergasse, nördliches Ende, St. Ilgen (Ifd. Nr. 8)

konnten auch nach ausgiebiger Recherche keine Baujahre mehr ausfindig gemacht werden. Laut Angabe der Verwaltung sind diese beiden Brunnen jedoch sehr alt (weit über 50 Jahre). Daher wurde – in Absprache mit der Verwaltung – für diese beiden Brunnenanlagen das fiktive Baujahr 1920 zugrunde gelegt.

#### **3.5. Zuordnung zur Bilanzposition**

Grundsätzlich sind Brunnenanlagen als Ingenieurbauwerke anzusehen und in der Eröffnungsbilanz als sonstige Bauten des Infrastrukturvermögens auszuweisen.

Sofern sich der Brunnen jedoch in einer Park- oder Gartenanlage oder sonstigen Erholungsfläche befindet, ist dieser als Aufbau der jeweiligen Grünfläche zuzuordnen.

Als Kunstwerk anzusehende Brunnen sind grundsätzlich als Kulturdenkmäler auszuweisen.

Nach Rücksprache mit der Verwaltung sollen alle vorhandenen Brunnen, da sich diese überwiegend auf öffentlichen Plätzen sowie an Straßen befinden, den Straßen, Wegen und Plätzen zugeordnet werden.

### **3.6. Abschreibung und Nutzungsdauern**

Für die Abschreibung der Brunnenanlagen wurde die in der Abschreibungstabelle für Baden-Württemberg (Anlage 3 zum Bilanzierungsleitfaden) empfohlene Nutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt und die Brunnen ab dem Aktivierungsdatum bis zum Eröffnungsbilanzstichtag über diese Nutzungsdauer abgeschrieben.

Bei älteren Brunnen, bei denen nicht mehr der genaue Fertigstellungs- / Inbetriebnahmezeitpunkt ausfindig gemacht werden konnte, wurde als Aktivierungsdatum und auch Abschreibungsbeginn jeweils der 01.01. des (fiktiven) Baujahrs zugrunde gelegt.

### **4. Ansatz von Erinnerungswerten**

Brunnen, die vor dem (fiktiven) Baujahr 1920 hergestellt wurden, wurden ausnahmsweise nicht zu rückindizierten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Dies deshalb, da bei einer Rückindizierung der Herstellungskosten anhand von Erfahrungswerten der fiktive Wert sich sowieso gegen 0,00 Euro belaufen hätte und zudem diese Brunnen aufgrund ihres Alters schon mehrfach die festgelegte Nutzungsdauer von 50 Jahren überschritten haben.

Aus diesem Grunde wurden diese Brunnen nur noch mit einem Erinnerungswert von jeweils 1,00 Euro angesetzt.

Es handelt sich hierbei um folgende Brunnen:

- Brunnen an der Klostergasse, Sulzburg (Ifd. Nr. 2)
- Brunnen an der Weinstraße/Brunnengasse, Laufen (Ifd. Nr. 5)
- Brunnen an der Weinstraße/Hohlenbergstraße, Laufen (Ifd. Nr. 6)
- Brunnen an Meiergasse bei Kirche/Dorfplatz, St. Ilgen (Ifd. Nr. 9).

### **5. Bewertung anhand von Ist-Kosten**

#### **5.1. Riedlin-Brunnen, unterhalb Altenberghalle, Laufen (Ifd. Nr. 4)**

Der Riedlin-Brunnen wurde zwar bereits 1960 errichtet, jedoch in 2019 grundlegend saniert und an anderer Stelle aufgebaut.

Für die Sanierung sind Gesamtkosten von 9.441,72 Euro entstanden, die aus der beigefügten Anordnungsübersicht in den Angaben der Verwaltung zu den Brunnen ersichtlich sind.

Da es sich um eine grundlegende Sanierung handelt, ist von einer neuen Restnutzungsdauer von wiederum 50 Jahren auszugehen, die somit wieder angesetzt wurde.

Gemäß Presseartikel der Badischen Zeitung wurde der Brunnen im September 2019 feierlich eingeweiht und offiziell den Bürgerinnen und Bürgern übergeben. Somit wurde als Inbetriebnahmedatum der 01. September 2019 zugrunde gelegt und der Brunnen ab diesem Zeitpunkt bis zur Eröffnungsbilanz abgeschrieben.

#### **5.2. Brunnen an der Oberen Holzgasse/Wüstgasse, Laufen (Ifd. Nr. 7)**

Die Herstellungskosten des Brunnens wurden durch die Verwaltung zusammengestellt (siehe Auflistung der einzelnen Ausgaben zu der Haushaltsstelle in „Alle Brunnen\_Angaben zu den einzelnen Brunnen von der Verwaltung“).

Sie beliefen sich auf insgesamt **9.938,00 Euro**, die somit als Herstellungskosten aktiviert wurden. Laut Angaben der Verwaltung wurde der Brunnen vermutlich im September 1987 eingeweiht, sodass mit der Abschreibung zum 01. September 1987 begonnen wurde.

## **6. Bewertung anhand von Erfahrungswerten**

### **6.1. Ermittlung eines Erfahrungswertes für Brunnen für die Stadt Sulzburg**

Brunnen, für die keine Anschaffungs- oder Herstellungskosten mehr ausfindig gemacht werden können, können anhand von Erfahrungswerten bewertet werden.

Für eine fiktive Bewertung anhand von Erfahrungswerten wurden die Herstellungskosten für den Brunnen in der Oberen Holzgasse/Wüstgasse aus dem Jahr 1987 herangezogen.

Nur für diesen Brunnen lagen die tatsächlichen Herstellungskosten vor.

Die Kosten für die Sanierung des Riedlin-Brunnens wurden zur Ermittlung eines Erfahrungswertes nicht zugrunde gelegt, da es sich hierbei lediglich um eine grundlegende Sanierung, nicht jedoch um einen Neubau des Brunnens handelte.

Da der Brunnen an der Oberen Holzgasse 1987 hergestellt wurde, wurde für die fiktive Wertermittlung der Preisindex des Jahres 1987 (= 66,1) zugrunde gelegt.

Für die Berechnung der Erfahrungswerte der einzelnen Brunnen wurde der Preisindex des jeweiligen Baujahrs des Brunnens zugrunde gelegt und eine Rückindizierung anhand der Preisindizes auf das jeweilige Baujahr vorgenommen.

### **6.2. Bewertung von Brunnen nach Erfahrungswerten**

#### **6.2.1 Brunnen am Marktplatz, Sulzburg (Ifd. Nr. 1), Otto-Ernst-Sutter-Brunnen am Rathaus (Ifd. Nr. 3) und Brunnen an Meiergasse, nördliches Ende, St. Ilgen (Ifd. Nr. 8)**

Die Bewertung von Brunnen auf der Grundlage des ermittelten Erfahrungswertes wurde für die Brunnen

- am Markplatz in Sulzburg (Ifd. Nr. 1)
- Otto-Ernst-Sutter-Brunnen am Rathaus (Ifd. Nr. 3) sowie
- am nördlichen Ende der Meiergasse in St. Ilgen (Ifd. Nr. 8) durchgeführt.

Für die beiden Brunnen „Am Marktplatz (Ifd. Nr. 1) und „am nördlichen Ende der Meiergasse in St. Ilgen (Ifd. Nr. 8) wurde – da das Ursprungsbaujahr nicht mehr ausfindig gemacht werden konnte – das fiktive Baujahr 1920 zugrunde gelegt.

Dementsprechend erfolgte eine Rückindizierung der fiktiven Herstellungskosten auf das Baujahr 1920 und sodann die Abschreibung bis zum Bilanzstichtag. Aufgrund der bereits abgelaufenen Nutzungsdauern der beiden Brunnen waren beide Brunnen zum Stichtag der Eröffnungsbilanz bereits abgeschrieben und nur noch mit einem Erinnerungswert anzusetzen.

Der Otto-Ernst-Sutter-Brunnen am Rathaus (Ifd. Nr. 3) stammt aus dem Jahr 1976. Dies ergibt sich aus dem Auszug des Landesarchivs, der der Bewertung als begründende Unterlage beigelegt ist.

Daher wurde für die fiktive Bewertung dieses Brunnens der Erfahrungswert auf das Baujahr 1976 rückindiziert.

Da aus dem Auszug des Landesarchivs nicht der genaue Zeitpunkt der Einweihung (ob dies das Datum der Laufzeit vom 21. August 1976 war, war nicht konkret ersichtlich), wurde der Brunnen zum 01.01.1976 aktiviert und ab diesem Zeitpunkt bis zum Bilanzstichtag abgeschrieben.

## **7. Sanierte Brunnenanlagen mit neuer arithmetischer Restnutzungsdauer**

Eine neue arithmetische Restnutzungsdauer ist dann zu ermitteln, wenn Bauwerke so umfassend saniert worden sind, dass die Restnutzungsdauer aufgrund der Sanierung verlängert wird.

Hierbei müssen - vergleichbar bei einer umfassenden Sanierung bei Gebäuden - die wesentlichen Ausstattungsmerkmale der Brunnenanlage umfassend saniert werden. Dies ist im Einzelfall zu prüfen.

In der Stadt Sulzburg wurde der der Riedlin-Brunnen unterhalb der Altenberghalle in Laufen (Ifd. Nr. 4) grundlegend saniert. Daher wurde dieser Brunnen mit dem Fertigstellungszeitpunkt der Sanierung und einer erneuten Nutzungsdauer von wiederum 50 Jahren aktiviert.

Brunnen, bei denen eine fiktive arithmetische Restnutzungsdauer aufgrund einer Sanierung hätte zugrunde gelegt werden müssen, waren somit nicht vorhanden.

### **8. Abweichende Nutzungsdauern für einzelne Brunnenanlagen**

In der Stadt Sulzburg gab es keinen Brunnen, bei der von der jeweils grundsätzlich festgelegten Nutzungsdauer eine abweichende Nutzungsdauer hätte zugrunde gelegt werden müssen.

Alle Brunnen wurden daher einheitlich über den festgelegten Zeitraum von 50 Jahren abgeschrieben.

### **9. Sonderposten (Zuschüsse oder sonstige Sonderposten)**

#### **9.1. Riedlin-Brunnen, unterhalb Altenberghalle, Laufen (Ifd. Nr. 4)**

Für die Sanierung des Brunnens wurden von privaten Unternehmen insgesamt **5.500 Euro**, von Vereinen und einer Privatperson und damit vom übrigen Bereich, **700 Euro**, gespendet.

Einige Spender sind der am Brunnen angebrachten Stiftungstafel zu entnehmen. Die Beträge ergeben sich aus dem Auszug des Buchungsjournals der Kommune. Die erhaltenen Spenden wurden passiviert und korrespondierend zum Brunnen (ab dem 01.09.2020) bis zum Bilanzstichtag aufgelöst.

#### **9.2. Brunnen an der Oberen Holzgasse/Wüstgasse, Laufen (Ifd. Nr. 7)**

Die Herstellung des Brunnens wurde wie folgt gefördert:

- Geldpreis „Unser Dorf soll schöner werden“ (vom Landwirtschaftsministerium) 2.000 Euro
- Spende vom Dorfverschönerungsverein 5.000 Euro

Der erhaltene Geldpreis vom Ministerium und die Spende des Vereins wurden als Sonderposten passiviert und – wie der Brunnen – ab dem 01. September 1987 bis zum Bilanzstichtag aufgelöst.

### **10. Nicht zu aktivierende Brunnen**

Alle aufgelisteten Brunnen stehen laut Auskunft der Verwaltung im Eigentum der Stadt. Mit hin waren sämtliche Brunnenanlagen zu aktivieren.

### **11. Mängel / dauerhafte Wertminderung**

Es sind keine Mängel oder dauerhaften Wertminderungen an den in der vorliegenden Bewertung bearbeiteten Bauwerken bekannt, die besonders berücksichtigt werden müssten.

### **III.2.8. Bewertung von Kunstwerken, Archivgut und Kulturdenkmälern**

Auszug aus dem Leitfaden zur Bilanzierung (3. Auflage) vom 30.06.2017:

Die Ausführungen zu den Kunstwerken gelten auch für die Bewertung von Archivgut.

Grundsätzlich sind Kunstwerke und Kulturdenkmäler mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten zu bewerten.

Die Vereinfachungsregel des § 62 Abs. 1 Satz 4 GemHVO, wonach bewegliche Vermögensgegenstände, die älter als 6 Jahre sind, nicht in die Eröffnungsbilanz aufgenommen werden müssen, gilt auch für bewegliche Kunstwerke. Es wird jedoch empfohlen, wertvolle Kunstwerke dennoch aufzunehmen.

Um die Ermittlung der Erfahrungswerte zu vereinfachen, können die Versicherungswerte der Gegenstände herangezogen werden. Liegt der Versicherungswert nur in Summe für mehrere Kunstwerke / Denkmäler vor, so kann eine Sammelanlage erfasst werden, in der der Gesamtbestand ausgewiesen wird, wobei die einzelnen Gegenstände dann in einem weiteren Nebenbuch einzeln nachgewiesen werden müssen. Liegen weder die AHK noch Versicherungswerte vor, kann der Ansatz des Kunstgegenstandes oder des Kulturdenkmals mit einem Schätzwert oder Erinnerungswert erfolgen.

Kunstgegenstände und Kunstwerke unterliegen im Regelfall keiner gewöhnlichen Wertminderung, d.h. diese Vermögenswerte werden nicht abgeschrieben!

Handelt es sich bei dem Kunstwerk oder Kulturdenkmal um eine Dauerleihgabe, so ist der Gegenstand kein kommunales Eigentum und wird aus diesem Grund nicht in die Bilanz der Kommune übernommen.

Zu den Anschaffungsnebenkosten bei Kunstgegenständen zählt auch die Künstlersozialabgabe. Liegen die Anschaffungsnebenkosten nur in Summe für eine Gruppe von Kunstgegenständen vor, so können die Kosten prozentual auf die Kunstwerke aufgeteilt werden.

#### **Beispiel:**

Die mit dem Kauf von Kunstwerken verbundene Künstlersozialabgabe wird nach Ablauf einer Zahlungsperiode den AHK der einzelnen Kunstwerke aus dem betreffenden Jahr mittels prozentualer AHK-Schlüsselung zugeordnet (Anschaffungsnebenkosten).

#### **Kunst am Bau**

Kunst am Bau ist mit dem Vermögensgegenstand (z.B. Gebäude) zu aktivieren und abzuschreiben.

#### **Kunstgegenstände die nicht mit einem Gebäude / Bau verbunden sind**

Hierzu zählen z.B. freistehende Statuen und als Kunstwerk zu sehende Brunnen. Wenn die AHK nicht ermittelt werden können, kann auf die Versicherungswerte zurückgegriffen werden. Liegen diese ebenfalls nicht vor, können Erinnerungswerte angesetzt werden. Abnutzbare Kunstgegenstände sind über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abzuschreiben.

#### **Kulturdenkmäler**




Zu Kulturdenkmälern gehören Boden- und Baudenkmäler (z.B. ein jüdischer Friedhof).




Sofern keine AHK vorliegen, werden Bodendenkmäler mit einem Erinnerungswert bilanziert. Für die Baudenkmäler (unter Denkmalschutz stehende Bauten, Gebäude, etc.) wird für die Aktivierung, Abschreibung und Verzinsung das Vorgehen analog der sonstigen Gebäudebewertung empfohlen (ggf. kann bei der Bewertung auf den Versicherungswert zurückgegriffen

werden). Die Bewertung der mit Baudenkmalern bebauten Grundstücke erfolgt mit den Bodenrichtwerten von 1974.




Nicht mehr nutzbare Baudenkmäler (z.B. Burgruinen) werden mit einem Erinnerungswert bilanziert.

**Inventarisierung der Kunstgegenstände der Stadt Sulzburg:**

<b>Nr.</b>	<b>Gegenstand</b>	<b>Abbildung</b>	<b>Bewertung</b>
1	Gemälde Adolf Riedlin: „Ernte“ Standort: Trauzimmer Maße: 84x114cm Jahr: 1955/65		Nach Versicherungswert: Gesamtversicherungswert: 100.000 Euro für 6 Riedlin- Gemälde, davon 1 Dauer- leihgabe
2	Gemälde Adolf Riedlin: „Holzfäller“ Standort: Trauzimmer Maße: 58x78cm Jahr: 1950		Nach Versicherungswert: Gesamtversicherungswert: 100.000 Euro für 6 Riedlin- Gemälde, davon 1 Dauer- leihgabe
3	Gemälde Adolf Riedlin: „Auf der Wiese“ Standort: Trauzimmer Maße: 84x114cm Jahr: 1955/65		Nach Versicherungswert: Gesamtversicherungswert: 100.000 Euro für 6 Riedlin- Gemälde, davon 1 Dauer- leihgabe

Nr.	Gegenstand	Abbildung	Bewertung
4	<p>Gemälde Adolf Riedlin: „Heimkehrende Holzfäller“ Standort: Trauzimmer Maße: 84x114cm</p>		<p>Nach Versicherungswert: Gesamtversicherungswert: 100.000 Euro für 6 Riedlin- Gemälde, davon 1 Dauer- leihgabe</p>
5	<p>Gemälde Adolf Riedlin: „Markgräflerinnen“ Standort: Bespre- chungsraum Maße: 124x136cm Jahr: 1927</p>		<p><b>Nicht zu bilanzieren</b>, da Leihgabe vom Winzerkeller „Auggener Schäf“ eG Ist in Versicherungswert i.H.v. 100.000 Euro enthal- ten.</p>
6	<p>Gemälde Adolf Riedlin: Ohne Titel; Junge Frau im Wein- berg / Markgräflerin Standort: Bürgermeis- terzimmer Maße: 57,5x114cm Jahr: 1939</p>		<p>Nach Versicherungswert: Gesamtversicherungswert: 100.000 Euro für 6 Riedlin- Gemälde, davon 1 Dauer- leihgabe</p>



Nr.	Gegenstand	Abbildung	Bewertung
7	Bildnis Johanna Elisabetha Markgräfin zu Baden (1651-1680) aus ehem. Schloss-Bestand, Jahr unbekannt		<p>Kein Anschaffungsdatum bekannt, keine Anschaffungskosten bekannt. Als Jahr der Anschaffung wird 1960 angenommen (Erwerb des Rathauses)</p> <p>Mit Erinnerungswert i.H.v. 1,00 € aufnehmen.</p>
8	Bildnis Karl III., Markgraf zu Baden (1679-1738) aus ehem. Schloss-Bestand, Jahr unbekannt		<p>Kein Anschaffungsdatum bekannt, keine Anschaffungskosten bekannt. Als Jahr der Anschaffung wird 1960 angenommen (Erwerb des Rathauses)</p> <p>Mit Erinnerungswert i.H.v. 1,00 € aufnehmen.</p>
9	Bildnis Wilhelmina Charlotte von Wallis und Chur aus ehem. Schloss-Bestand, Jahr unbekannt		<p>Kein Anschaffungsdatum bekannt, keine Anschaffungskosten bekannt. Als Jahr der Anschaffung wird 1960 angenommen (Erwerb des Rathauses)</p> <p>Mit Erinnerungswert i.H.v. 1,00 € aufnehmen.</p>
10	Bildnis eines Markgrafen aus ehem. Schloss-Bestand, Jahr unbekannt		<p>Kein Anschaffungsdatum bekannt, keine Anschaffungskosten bekannt. Als Jahr der Anschaffung wird 1960 angenommen (Erwerb des Rathauses)</p> <p>Mit Erinnerungswert i.H.v. 1,00 € aufnehmen.</p>
11	Bildnis einer Markgräfin aus ehem. Schloss-		<p>Kein Anschaffungsdatum bekannt, keine Anschaf-</p>

Nr.	Gegenstand	Abbildung	Bewertung
	Bestand, Jahr unbekannt		fungskosten bekannt. Als Jahr der Anschaffung wird 1960 angenommen (Erwerb des Rathauses)  Mit Erinnerungswert i.H.v. 1,00 € aufnehmen.
12	Bildnis des Markgrafen Georg Friedrich von Baden (1573-1638) aus ehem. Schloss-Bestand, Jahr unbekannt		Kein Anschaffungsdatum bekannt, keine Anschaffungskosten bekannt. Als Jahr der Anschaffung wird 1960 angenommen (Erwerb des Rathauses)  Mit Erinnerungswert i.H.v. 1,00 € aufnehmen.
13	Gemälde-Gründung Bergbaumuseum (1988)		Anschaffungskosten zum 01.01.1988 lt. bisherigem Anlagenbestand = 9.248,45 €
14	Kopie eines Münsterfensters		Anschaffungskosten zum 01.01.1988 lt. bisherigem Anlagenbestand = 4.581,18 €
15ff	Ausstellungsbestand des Landesbergbaumuseums		Bestand von diversen Gegenständen, die nicht näher bezeichnet sind. Es ist ein Versicherungswert (340.300 Euro) vorhanden, dieser wird entsprechend des Inventars aufgeteilt. Hierin enthalten ist auch Position 14.

### Grundlagen der Wertermittlung

In der kameralen Bilanz waren folgende Kunstgegenstände ausgewiesen:

Alte Anlagen	Anlagenklasse	Aktivierungsdatum	Anlagenbezeichnung	AHK
100030000048	A650	01.01.1988	Gemälde-Gründung Bergbaumuseum	9.248,45
100030000049	A650	01.01.1987	Kopie eines Münsterfensters	4.581,18
100030000050	A650	01.01.1984	div. Grafiken und Gestaltungsarbeiten	24.537,42
100030000051	A650	01.01.1984	Nachbildung eines Streckenausbaus	2.556,46
100030000052	A650	01.01.2000	Steinsammlung	6.135,50
100030000053	A650	01.01.1995	div. Kultgegenstände - bewegliche Sachen	8.794,22

Nach Rücksprache mit der Leiterin des Kulturamtes der Stadt Sulzburg, Hanna Jegge, sind folgende Kunstgegenstände vorhanden:

Gegenstand	Standort	Wert
Kopie eines Münsterfensters	Landesbergbaumuseum	8.000,00 DM
Gemälde (Gründung des Landesbergbaumuseums)	Landesbergbaumuseum	laut Anlagenbuchhaltung 9.248,45 Euro.

Die folgenden Sammelpositionen aus der bisher bestehenden Anlagenbuchhaltung lassen sich nicht eindeutig zuordnen und werden aus diesem Grund nicht aus dem kameralen Anlagenbestand übernommen:

Alte Anlagenr	Anlagen-klasse	Aktivierungsdatum	Anlagenbezeichnung	AHK
100030000050	A650	01.01.1984	div. Grafiken und Gestaltungsarbeiten	24.537,42
100030000051	A650	01.01.1984	Nachbildung eines Streckenausbaus	2.556,46
100030000052	A650	01.01.2000	Steinsammlung	6.135,50
100030000053	A650	01.01.1995	div. Kultgegenstände - bewegliche Sachen	8.794,22

Im Rathaus der Stadt Sulzburg sind des Weiteren die oben genannten Gemälde des Laufener Malers Adolf Riedlin vorhanden. Die Werte der Gemälde sind nicht ermittelbar, allerdings wurden diese insgesamt mit einem Versicherungswert in Höhe von 100.000 Euro versichert. Eines der Gemälde wurde der Stadt Sulzburg als Leihgabe zur Verfügung gestellt, weshalb dieses für die Bilanzierung aus dem Versicherungswert herausgerechnet wird.

Weiterhin sind im Rathaus der Stadt Sulzburg die Gemälde Nrn. 7 bis 12 aus dem ehemaligen Schlossbestand vorhanden. Da hierfür weder ein Versicherungswert noch ein sonstiger Erfahrungswert vorliegt, werden diese Gemälde mit einem Erinnerungswert in Höhe von jeweils 1,00 Euro bilanziert.

### **Grundlagen zur Ermittlung des Wertes für Position 15ff.**

Das Landesbergbaumuseum beinhaltet einige Ausstellungsgegenstände. Darunter befinden sich Leihgaben und eigene Kunst- und Ausstellungsgegenstände. Diese wurden in einem Kartei-System inventarisiert. Für die Ausstellungsgegenstände wurde ein Versicherungswert in Höhe von 340.300 Euro ermittelt, dieser soll als Erfahrungswert herangezogen werden. Die jeweiligen Gegenstände sollen als Sammelposition in die Eröffnungsbilanz aufgenommen werden.

Leihgaben sind dabei nicht zu bilanzieren und werden aus dem Versicherungswert herausgerechnet.

Das Inventar wurde von Kulturamtsleiterin Dr. Hanna Jegge wie folgt ermittelt:

Jegge Hanna

Gesendet: Fr 06.05.2022 11:15

An: Häckelmoser Fabian

Hallo Fabian,

wie besprochen die Anzahl an Nummern, die im Museumsbestand vergeben wurden:

Leihgaben:	152
Technisches Gerät:	140
Varia (Kunstgegenstände, Münzen):	62
Mineralien:	121
Bilder, Urkunden, Pläne:	21
Inventar:	80

Ohne Inventar sind es insgesamt 496 Nummern. Dazu kommen noch jede Menge nicht inventarisierte Objekte und vor allem Mineralien.

LG Hanna

Dementsprechend werden folgende Anlagen gebildet, auf welche der Versicherungswert aufgeteilt wird:

**Ausstellungsgegenstände des Landesbergbaumuseums**

Versicherungswert lt. BGV-Vertrag Nr. V66/141 311/005

**340.300,00 €**

Inventar lt. Mail Hanna Jegge:

Inventar	Anzahl	rechnerischer Wert
Technisches Gerät (140 Stk.)	140	96.052,42 €
Kunstgegenstände, Münzen (62 Stk.)	62	37.956,32 €
Mineralien (121 Stk.)	121	83.016,73 €
Bilder, Urkunden, Pläne (21 Stk.)	21	14.407,86 €
Leihgaben ( <b>nicht bilanziert!</b> )	152	104.285,48 €
<b>Summe</b>	<b>496</b>	<b>335.718,82 €</b>

Münsterfenster (Wert vorhanden)	1	4.581,18 €
---------------------------------	---	------------

Kontrolle 340.300,00 €

Entsprechend der oben genannten Vorgehensweise werden folgende Kunstgegenstände in die Eröffnungsbilanz übernommen:

Anlagengut / Kunstgegenstand	Anschaffung	AHK	Herkunft Wert
Gemälde-Gründung Bergbaumuseum	01.01.1988	9.248,45 €	bisherige Anlagenbuchhaltung
Kopie eines Münsterfensters	01.01.1988	4.581,18 €	bisherige Anlagenbuchhaltung
div. Grafiken und Gestaltungsarbeiten	01.01.1984	24.537,42 €	bisherige Anlagenbuchhaltung
Nachbildung eines Streckenausbaus	01.01.1985	2.556,46 €	bisherige Anlagenbuchhaltung
Steinsammlung	01.01.2000	6.135,50 €	bisherige Anlagenbuchhaltung
div. Kultgegenstände - bewegliche Sachen	01.01.1995	8.794,22 €	bisherige Anlagenbuchhaltung
Gemälde Adolf Riedlin - 1939 - Ohne Titel (Markgräflerin)	01.01.1939	16.666,67 €	1/6 des Versicherungswertes in Höhe von 100.000 €
Gemälde Adolf Riedlin - Jahr unbek. - Heimkehrende Holzfäller	01.01.1999	16.666,67 €	1/6 des Versicherungswertes in Höhe von 100.000 €
Gemälde Adolf Riedlin - 1955 - "Auf der Wiese"	01.01.1955	16.666,67 €	1/6 des Versicherungswertes in Höhe von 100.000 €
Gemälde Adolf Riedlin - 1950 - "Holzfäller"	01.01.1950	16.666,67 €	1/6 des Versicherungswertes in Höhe von 100.000 €
Gemälde Adolf Riedlin - 1955 - "Ernte"	01.01.1955	16.666,67 €	1/6 des Versicherungswertes in Höhe von 100.000 €
Bildnis Johanna Elisabetha Markgräfin zu Baden (1651-1680) aus ehem. Schloss-Bestand, Jahr unbekannt	01.01.1960	1,00 €	Erinnerungswert, da weder AHK noch Versicherungswert verfügbar
Bildnis Karl III., Markgraf zu Baden (1679-1738) aus ehem. Schloss-Bestand, Jahr unbekannt	01.01.1960	1,00 €	Erinnerungswert, da weder AHK noch Versicherungswert verfügbar

<b>Anlagengut / Kunstgegenstand</b>	<b>Anschaffung</b>	<b>AHK</b>	<b>Herkunft Wert</b>
Bildnis Wilhelmina Charlotte von Wal-lis und Chur aus ehem. Schloss-Bestand, Jahr unbekannt	01.01.1960	1,00 €	Erinnerungswert, da weder AHK noch Versicherungswert verfügbar
Bildnis eines Markgrafen aus ehem. Schloss-Bestand, Jahr unbekannt	01.01.1960	1,00 €	Erinnerungswert, da weder AHK noch Versicherungswert verfügbar
Bildnis einer Markgräfin aus ehem. Schloss-Bestand, Jahr unbekannt	01.01.1960	1,00 €	Erinnerungswert, da weder AHK noch Versicherungswert verfügbar
Bildnis des Markgrafen Georg Fried- rich von Baden (1573-1638) aus ehem. Schloss-Bestand, Jahr unbe- kannt	01.01.1960	1,00 €	Erinnerungswert, da weder AHK noch Versicherungswert verfügbar
Ausstellungsbestand Bergbaumuse- um Technisches Gerät (140 Stk.)	01.01.1978	96.052,42 €	Versicherungswert (anteilig)
Ausstellungsbestand Bergbaumuse- um Kunstgegenstände, Münzen (62 Stk.)	01.01.1978	37.956,32 €	Versicherungswert (anteilig)
Ausstellungsbestand Bergbaumuse- um Mineralien (121 Stk.)	01.01.1978	83.016,73 €	Versicherungswert (anteilig)
Ausstellungsbestand Bergbaumuse- um Bilder, Urkunden, Pläne (21 Stk.)	01.01.1978	14.407,86 €	Versicherungswert (anteilig)

### **III.2.9. Betriebs- und Geschäftsausstattung**

Die Wertgrenze zur Bilanzierung von beweglichem Vermögen nach §38 Abs. 4 GemHVO wird entsprechend der handels- und steuerrechtlichen Regelungen auf 800,00 Euro netto (ohne Umsatzsteuer) festgelegt.

Bei der Bewertung und Bilanzierung des beweglichen Anlagevermögens (Betriebs- und Geschäftsausstattung, Fahrzeuge, Geräte) für die Erstellung der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2020 wurde wie folgt vorgegangen:

1. Anschaffungszeitraum vor dem 01.01.2014:  
Es wurden Vermögensgegenstände, welche vor dem 01.01.2014 angeschafft und in der kameralen Anlagenbuchhaltung geführt wurden, aufgenommen, sofern diese zum Bilanzstichtag 01.01.2020 noch vorhanden sind und einen erheblichen Anschaffungswert besitzen. Dies ist insbesondere bei Fahrzeugen (Löschfahrzeuge, Bauhof-Werkfahrzeuge) gegeben. Für die Übernahme der Vermögensgegenstände des Bauhofes wurde auf die beigelegte Aufstellung über das Inventar zurückgegriffen.
2. Anschaffungszeitraum vom 01.01.2014 bis 31.12.2019:  
Die nach dem 01.01.2014 und bis zum Eröffnungsbilanzstichtag angeschafften beweglichen Vermögensgegenstände wurden mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten in die Eröffnungsbilanz aufgenommen. Dabei wurden die entsprechenden Rechnungen im Archiv gesammelt und den Vermögensgegenständen zugeordnet. Gleichzeitig erfolgte ein Abgleich mit der kameralen Anlagenbuchhaltung. Dabei wurden die darin enthaltenen Vermögensgegenstände auf korrekte Zuordnung, Nutzungsdauer und AHK-Werte überprüft und ggf. entsprechend angepasst.

### III.3. Finanzvermögen

#### III.3.1. Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen

Die Stadt Sulzburg ist zum 01.01.2020 an folgenden Unternehmen beteiligt:

Bilanz- pos.	Beteiligung	Art der Beteiligung	Umfang
1.3.2	Badenova AG & Co. KG	Kapitalgesellschaft, KG-Anteile	100.000 €
1.3.2	Badenova AG & Co. KG	Kapitalgesellschaft, stille Beteiligung	200.000 €
1.3.2	BGV (Badischer Gemeinde-Versicherungs-Verband)		700,00 €
1.3.2	Werbegemeinschaft Markgräflerland GmbH	Kapitalgesellschaft	500,00 €
1.3.2	Zweckverband Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal	Zweckverband Ursprünglich wurde eine Investitionsumlage von 10% der jeweiligen Investitionen nach dem Verteilerschlüssel gemäß § 4 der Verbandssatzung erhoben. Zum 01.01.2004 wurde § 12 der Verbandssatzung dann aber dahingehend geändert, dass keine Investitionsumlage mehr erhoben wird. Die bis 31.12.2002 entrichteten Investitionsumlagen wurden den Verbandsgemeinden zurückerstattet. Eine Kapitaleinlage der Mitgliedsgemeinden bzw. der Stadt Sulzburg gibt es also nicht mehr.	0,00 €
1.3.2	Zweckverband Vorflutverband Sulzbach/Eschbach	Bei der Bilanzposition des Zweckverbandes Zweckgebundene Rücklagen handelt es sich um eine rechnerische Größe, die durch den Saldo aus Abschreibungen abzüglich Auflösungen pro Jahr und den fälligen Tilgungszahlung pro Jahr in den Jahren vor 2018 entstanden ist. Da hier eine Rücklage ausgewiesen wird, wurden in der Vergangenheit die Darlehen schneller getilgt, als die Vermögensgegenstände abgeschrieben wurden. Der auf die Stadt Sulzburg entfallende Anteil wird in die EÖB aufgenommen.	15.626,18 €
1.3.2	Abwasserzweckverband Sulzbachtal	Zweckverband	153.920,20 €
1.3.2	Zweckverband Gewerbepark Breisgau	Zweckverband Die Stadt Sulzburg ist lediglich mittelbar über den GVV Müllheim-	0,00 €

		Badenweiler am ZV Gewerbepark beteiligt.	
1.3.2	Zweckverband 4IT (ehem. KIVBF-Beteiligung)	Laut ergänzenden Hinweisen zum Bilanzierungsleitfaden sind die Vermögensanteile an KIVBF zu übernehmen	2.134,37 €
1.3.2	Wasser- und Bodenverband Ehebachtal	Zweckverband Die Beteiligung wurde bereits im bisherigen (kameralen) Anlagevermögen geführt und entsprechend übernommen.	4.162,94 €
1.3.2	GVV Müllheim-Badenweiler	Gemeindeverwaltungsverband → Kapitalanteile wurden vollständig zurückerstattet.	Keine Beteiligung
1.3.3	Eigenbetrieb Wasserversorgung	Eigenbetrieb, Stammkapital 276.097,62 Euro (Sulzburg 189.071,65 €, Laufen 87.025,97 €)	276.097,62 €
1.3.3	Eigenbetrieb Breitbandnetz	Eigenbetrieb, Stammkapital 25.000 Euro	25.000,00 €

### III.3.2 Ausleihungen

Für die Stadt Sulzburg konnten keine Ausleihungen ermittelt werden. Eine Anfrage bei den beiden Volksbanken ergab, dass keine Genossenschaftsanteile gezeichnet sind.

### III.3.3 Forderungen

Öffentlich-rechtliche Forderungen bezeichnen Zahlungsansprüche/Forderungen, die aus der Festsetzung öffentlich-rechtlicher Abgaben, also von Gebühren (Verwaltungs- und Benutzungsgebühren), Beiträgen, Steuern und steuerähnlichen Abgaben resultieren.

Die Forderungen aus Transferleistungen umfassen Forderungen für allgemeine Zuwendungen, Zuwendungen für laufende und investive Zwecke sowie für Transfers. Soweit es sich nicht um Zuwendungen handelt, stehen den Transferzahlungen keine konkreten Gegenleistungen gegenüber.

Privatrechtliche Forderungen basieren auf einem privatrechtlichen Schuldverhältnis. Sie setzen sich insbesondere zusammen aus noch nicht vereinnahmten Konzessionsabgaben, Mieten, Pachten und Forderungen aus Schadensfällen. Auch hierbei handelt es sich i. d. R. um kurzfristig fällige Beträge, wie sie sich bspw. aus der Gewährung von Zahlungsfristen auf Dienstleistungen der Kommune ergeben können.

Auch werden hier die Forderungen an den Eigenbetrieb Breitband ausgewiesen, welche aus dem internen Kassenkredit zwischen Kernhaushalt und Eigenbetrieb resultieren.

Zur Ermittlung des Forderungsbestandes wurde von den kameralen Kasseneinnahmeresten ausgegangen. Diese wurden aber vor einer Übernahme in die Eröffnungsbilanz ordnungsgemäß und gewissenhaft auf deren Werthaltigkeit geprüft und ggf. bereinigt, da diese ansonsten später ergebniswirksam wertberichtigt werden müssen.

Die in SAP SMART eingebuchten Forderungen wurden mit den Forderungen in SAP PSM angeglichen. Dieser Abgleich kann der entsprechenden Auswertung entnommen werden. Es kommt hierbei zu einer Abweichung in Höhe von 95.177,25 Euro, die folgendermaßen erklärbar ist: Im Jahr 2019 wurde ein Betrieb gewerblicher Art für die Stadthallen gegründet. Im Rahmen der Umsatzsteuererklärungen für das Jahr 2018. Die Vorsteuerbeträge mindern die Anschaffungs- und Herstellungskosten der Altenberghalle.

Da die Haushaltsjahre 2018 und 2019 bereits abgeschlossen sind, kann die Erstattung nicht in die kameralen Jahresrechnungen eingebucht werden. Bei der Übernahme des Anlagevermögens in die Eröffnungsbilanz ist die Erstattung der Vorsteuer allerdings schon bei den Anlagegütern der Altenberghalle berücksichtigt. Die Erstattung des Finanzamtes, die erst im Juli 2021 eingegangen ist, wird aus diesem Grund als Forderung in die Eröffnungsbilanz eingebucht.

Da die Erstattung der Vorsteuer richtigerweise im Jahr 2019 als Absetzung auf den jeweiligen Anlagegütern hätte gebucht werden müssen (Vermögenshaushalt), wird die Forderung ggü. Finanzamt als Absetzung auf das EÖB-Konto 80115000 gebucht. Im Jahr 2019 kann die Absetzung nicht nachgebucht werden.

Aus diesem Grund ergibt sich eine Differenz zwischen den Kassenresten des kameralen Jahresabschlusses 2019 und der Forderungen in der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2020.

Die Differenz ist in der Tabelle „Abgleich Verbindlichkeiten“ ersichtlich, da diese zunächst als Auszahlungsabsetzung gebucht und im Rahmen der Umgliederungen auf das Forderungskonto umgegliedert wurde.

Eine weitere Differenz ergibt sich aus der Umsatzsteuererklärung für das Jahr 2019 in Höhe von 4.041,51. Auch dieser Betrag ist erst nach Abschluss des kameralen Haushaltsjahres 2019 eingegangen und wurde als Forderung ggü. Finanzamt in die Eröffnungsbilanz eingebucht. Dieser Betrag ist aus der Tabelle „Abgleich Kassenreste Einnahmen“ ersichtlich.

Die vorhandenen Differenzen können somit nachvollzogen und erklärt werden, diese sind ausschließlich darauf zurückzuführen, dass die Umsatzsteuererklärungen nach Abschluss des kameralen Haushaltsjahres 2019 abgeschlossen wurden und sind ausschließlich auf die Neugründung des BgA „Hallenvermietung“ zurückzuführen.

Weitere Differenzen wurden im Rahmen des Abgleichs nicht festgestellt.



### III.3.4 liquide Mittel

Gemäß Bilanzierungsleitfaden werden die liquiden Mittel nach

1. Sichteinlagen bei Banken und Kreditinstituten,
2. Kassenbestand und
3. Handvorschüsse

unterschieden.

Die Stadt Sulzburg hat einen Liquiditätsverbund mit den beiden Eigenbetrieben Wasserversorgung und Breitbandnetz (sogenannte „Einheitskasse“). Außerdem hat die Stadt Sulzburg zum 01.01.2020 folgende Kassenbestände bzw. Handvorschüsse:

1. Barkasse Bürgerbüro: 200,00 Euro Wechselgeld
2. Barkasse Standesamt: 100,00 Euro Wechselgeld
3. Barkasse Museum: 100,00 Euro Wechselgeld
4. Handvorschuss Grundschule: 200,00 Euro.

Die Wechselgeldbestände wurden im Rahmen der Umstellung auf das neue SAP-System (SAP SMART) zum 31.12.2019 aufgelöst, auf das Konto der Stadt Sulzburg eingezahlt und zum 01.01.2020 wieder ausgezahlt. Diese werden also in der Eröffnungsbilanz nicht abgebildet.

Die Liquiditätsbeziehungen zum 31.12.2019 mit den beiden Eigenbetrieben sehen wie folgt aus:

Einheitskassenbestand zum 31.12.2019 (PSM / kameral)	- 3.912,10 €
Kassenbestand Eigenbetrieb Wasser Sulzburg (BK 3000)	269.778,53 €
Kassenbestand Eigenbetrieb Wasser Laufen (BK 4000)	165.457,61 €
Kassenbestand Eigenbetrieb Breitband (BK 2000)	- 660.423,21
Kassenbestand Kernhaushalt (BK 1000)	221.274,97

Der Einheitskassenbestand wurde zum 01.01.2020 mit -20.145,01 Euro übernommen. Die Differenz in Höhe von -16.232,91 Euro ist der Aktive Rechnungsabgrenzungsposten der Beamtengehälter. Dieser wurde im kameralen System als Schwebeposten dargestellt.

Die Aufteilung der liquiden Mittel auf Kernhaushalt und Eigenbetriebe wurde nach Rücksprache mit dem kommunalen Rechenzentrum (komm.one) wie folgt vorgenommen:

Hallo Herr Häckelmoser,

wie besprochen hier nun die Buchungssätze für die von Ihnen beabsichtigte Vorgehensweise. Die fehlenden Sachkonten habe ich angelegt. **Die angegebenen Kontierungen sind immer alle manuell einzugeben.**

Meine Excel-Tabelle habe ich wie versprochen ebenfalls beigelegt.

## Bilanz/GuV Stadt Sulzburg

10 Währungstyp Buchungskreiswährung  
 EUR Beträge in Euro (Währung der EWU)  
 2020.01 - 2020.16 Berichtsperioden  
 2019.01 - 2019.16 Vergleichsperioden

Bil/GuV-Position/Konto	Sum.Berper	Sum.Verper
<b>A K T I V A</b>	4.398.477,05	240.590,12
1. Vermögen	4.329.343,61	224.357,21
1.2 Sachvermögen	2.610.833,45	0,00
1.3 Finanzvermögen	1.718.510,16	224.357,21
1.3.6 Ö-r. Forderungen, F.Transferleistungen	303.086,93	161.542,05
1.3.7 Privatrechtliche Forderungen	608.122,90	82.760,17
1.3.8 Liquide Mittel	807.300,33	19.945,01-
Sichteinlagen, Kassenbestände, Schwebeposten	105.306,04	20.145,01-
Bankkonten und Schwebeposten	209.703,07-	20.145,01-
Sparkasse	314.609,11-	155.609,74-
Volksbank	38.402,88	53.410,24
Postbank	66.503,16	82.054,49
Kassenbestände	400,00	0,00
Umgliederung liquide Mittel	314.609,11	0,00
17999999 Umgliederung liquide Mittel	314.609,11	0,00
Handvorschüsse	200,00	200,00
Liquide Mittel Sonderkasse	701.794,29	0,00
2. Abgrenzungsposten	69.133,44	16.232,91

### Umgliederung neg. liquide Mittel Bukr. 1000

Sachkontenbuchung Buchungsdatum 31.12.19 **Belegart SB:**

17999999 Umgl. Liqu. Mittel Soll 155.609,74 Euro an  
 23971001 SPK LiqKrd. LZ<1 Jahr Haben 155.609,74 Euro mit Fipo 67920000 und Fistl 61200000

Sachkontenbuchung Buchungsdatum 01.01.20 **Belegart SB:**

23971001 SPK LiqKrd. LZ<1 Jahr Soll 155.609,74 Euro mit Fipo 77920000 und Fistl 61200000 an  
 17999999 Umgl. Liqu. Mittel Haben 155.609,74 Euro

### Kassenvorgriff vom Bukr. 2000 (Kassenkredit beim Bukr. 1000):

Für die EöBs:

Bukr. 1000:

Sachkontenbuchung Buchungsdatum 31.12.19 **Belegart JA:**

16918200 Ford. an Bukr. 2000 aus Kassenvorgriff EigBSoll 660.423,21 Euro an  
 80110100 sonst. EöB-Buchungen Haben 660.423,21 Euro an

Bukr. 2000:

Sachkontenbuchung Buchungsdatum 31.12.19 **Belegart JA:**

80110100 sonst. EöB-Buchungen Soll 660.423,21 Euro mit GB 2100 an  
 25401010 Verbindlichkeit aus Kassenvorgriff Haben 660.423,21 Euro mit GB 2100

Auflösung auf 01.01.Folgejahr:

Sachkontenbuchung Buchungsdatum 01.01.20 **Belegart SB:**

**Bukr. 2000** 25401010 Verbindlichkeit aus Kassenvorgriff Soll 660.423,21 Euro mit GB 2100, Fipo 77920000 und Fistl 2100 an

**Bukr. 1000** 16918200 Ford. an Bukr. 2000 aus Kassenvorgriff EigBHaben 660.423,21 Euro mit Fipo 69950000 und Fistl 61200000

**Kassenkredit vom Bukr. 1000 beim Bukr. 3000 (da nicht genügend eigene Liquidität)**

Für die EöBs:

Bukr. 3000:

Sachkontenbuchung Buchungsdatum 31.12.19 Belegart JA:

16401010 Ford. an Bukr. 1000 aus Kassenkredit Soll 435.236,14 Euro mit GB 3100 an  
80110100 sonst. EöB-Buchungen Haben 435.236,14 Euro mit GB 3100

Bukr. 1000:

Sachkontenbuchung Buchungsdatum 31.12.19 Belegart JA:

80110100 sonst. EöB-Buchungen Soll 435.236,14 Euro an  
27998300 Verb. g. Bukr. 3000 aus KassenkreditHaben 435.236,14 Euro

Auflösung auf 01.01.Folgejahr:

Sachkontenbuchung Buchungsdatum 01.01.20 Belegart SB:

**Bukr. 1000** 27998300 Verb. g. Bukr. 3000 aus KassenkreditSoll 435.236,14 Euro mit Fipo  
77920000 und Fisl 61200000 an

**Bukr. 3000** 16401010 Ford. an Bukr. 1000 aus Kassenkredit Haben 435.236,14 Euro mit GB  
3100, Fipo 69920000 und Fisl 3100

**Storno Vortrag Kassenvorgriff in Finanzrechnung aus Produktivsetzung:**

St	Belegnr	Ar	S/H	Buch.dat.	Betr. in HW	HW	St	Text	Kostenst.	Finanzposition	Profitcenter	Gegenkonto	Referenz	Konto
	3020000001	SB	S	01.01.2020	20.145,01	EUR		Kassenvorgriff Finanzrechnung		82996500		82996500	KASSENVORGR. FR	82996500
	3020000001	SB	H	01.01.2020	20.145,01-	EUR		Kassenvorgriff Finanzrechnung		TBILFV30		82996500	KASSENVORGR. FR	82996500
*					0,00	EUR								82996500
**					0,00	EUR								82996500

Die Buchung ist zwingend mit der Transaktion FB08 zu stornieren!

Pfad: → Sonderprozesse > Abschlussarbeiten > Buchungen > Beleg stornieren (FB08)

Eingaben: Belegnr. 3020000001, Bukr. 1000, GJ 2020, Stornogrund 01

**Vortrag endgültiger Kassenbestand Bukr. 1000 in FinR:**

Sachkontenbuchung 01.01.20 Belegart SB:

82996000 Kassenbestand 135.464,73 Euro Soll an  
82996000 Kassenbestand 135.464,73 Euro Haben

Wenn alle Buchungen gebucht sind, bitte noch die Sachkontensalden mit dem Saldovortrag aktualisieren:

TA: F.16

Folgende Eingaben vornehmen, dann ausführen:



Menü

### NPJ: 189 - Saldovortrag

Parameter

Buchungskreis  bis

Vortrag auf Geschäftsjahr

Ablaufsteuerung

Testlauf

Konten intervallweise verarb.

Saldovortrag zurücksetzen

Listausgabe

Ergebnisliste ausgeben

Einzelsalden Erg.votr.konto

Komm.ONE  
Anstalt des öffentlichen Rechts

Service Desk Finanzen  
Krailenshaldenstraße 44, 70469 Stuttgart  
Telefon +49 711 8108 45100  
Fax (zentral) +49 711 8108 40001  
E-Mail [Support.Finanz@komm.one](mailto:Support.Finanz@komm.one)  
[www.komm.one](http://www.komm.one)

## **IV. Passivseite der Bilanz**

### **IV.1 Sonderposten**

Als Sonderposten werden überwiegend Investitionszuweisungen und Investitionsbeiträge auf der Passivseite dargestellt (Bruttomethode). Die Auflösung erfolgt in der Regel im selben Zeitraum wie die Abschreibung des damit finanzierten Vermögensgegenstandes.

Sonderposten werden in der Bilanz zwischen der Kapitalposition und den Rückstellungen bilanziert. Durch diese Positionierung soll verdeutlicht werden, dass Sonderposten weder dem Eigenkapital noch dem Fremdkapital klar zugeordnet werden können.

Die Sonderposten wurden im Rahmen der Vermögensbewertung analog der aktiven Vermögensgegenstände bewertet und bilanziert. Die jeweilige Vorgehensweise kann den ausführlichen Erläuterungen in Kapitel 2 entnommen werden.

Bei Sonderposten für Investitionszuweisungen handelt es sich um Mittel, die die Stadt Sulzburg für die Finanzierung von Investitionen (Anschaffung oder Herstellung von Vermögensgegenständen) erhalten hat.

Den größten Anteil daran haben die Zuschüsse vom Land für die Herstellung oder Erweiterung öffentlicher Einrichtungen (beispielsweise Neubau bzw. Ausbau der Hallen, Landessanierungsprogramm Sulzburg und Laufen).

Als Investitionsbeiträge gelten die Anschluss- und Erschließungsbeiträge nach §§ 20 ff KAG, § 33 KAG. Diese wurden teilweise nach Erfahrungswerten entsprechend dem Bilanzierungsleitfaden analog der Bewertung der Straßen bewertet.

### **IV.2 Rückstellungen**

Rückstellungen sind ungewisse Verbindlichkeiten, die dem Grunde nach zu erwarten sind, deren Höhe und Zeitpunkt der Fälligkeit jedoch noch nicht bekannt sind. Mit Rückstellungen werden bereits zum Abschlussstichtag erkennbare erfolgswirksame Auswirkungen künftiger Risiken in der Ergebnisrechnung vorweggenommen (Vorsichtsprinzip). Rückstellungen sind in der Höhe anzusetzen, die nach vernünftiger Beurteilung notwendig sind. Es gibt Pflicht- und Wahlrückstellungen (§ 41 GemHVO).

Die Gebührenüberschussrückstellungen sind Pflichtrückstellungen nach § 41 Abs. 1 Nr. 4 GemHVO. Die Stadt Sulzburg hat in Vorjahren im Bereich der Abwasserbeseitigung mehr Gebühren eingenommen, als für die Deckung von Aufwendungen erforderlich war (Kostendeckungsprinzip).

Die von den Gebührenschuldern in einem Jahr zu viel gezahlten Gebühren stehen nicht frei zur Verfügung, die erwirtschafteten Überschüsse müssen vielmehr bei künftigen Gebührekalkulationen berücksichtigt werden und sollen im Zeitraum von 5 Jahren ausgeglichen sein. Entsprechend einer Trennung in Schmutz- und Niederschlagswasser wurden auch die Rückstellungen getrennt gebildet.

Die zu bilanzierenden Gebührenausgleichsrückstellungen wurden anhand der gebührenrechtlichen Ergebnisermittlung für die Jahre 2017, 2018 und 2019 in folgender Höhe ermittelt:

**Über- und Unterdeckungen Regiebetrieb Abwasserbeseitigung Sulzburg  
Berechnung der Gebührenausgleichsrückstellung**

**Ergebnisse lt. Ergebnisermittlung der Fa. Allevo**

<b>Schmutzwasser</b>					
Jahr	Ergebnis	Ausgleich VJ	Ergebnis n. Ausgleich	ausgeglichen	noch auszugleichen
2013	-18.340,00 €				
2014	-18.387,00 €	45.289,00 €	8.562,00 €	8.562,00 €	0,00 €
2015	2.995,00 €				
2016	29.132,00 €	3.463,00 €	35.590,00 €	0,00 €	35.590,00 €
2017	65.719,00 €				
2018	54.085,00 €	8.562,00 €	128.366,00 €	0,00 €	128.366,00 €
<b>Gebührenausgleichsrückstellung Schmutzwasser</b>					<b>163.956,00 €</b>
<i>2019</i>	<i>51.152,00 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>51.152,00 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>51.152,00 €</i>

<b>Niederschlagswasser</b>					
Jahr	Ergebnis	Ausgleich VJ	Ergebnis n. Ausgleich	ausgeglichen	noch auszugleichen
2013	-15.901,00 €				
2014	-16.373,00 €	8.011,00 €	-24.263,00 €	-24.263,00 €	0,00 €
2015	11.170,00 €				
2016	-4.473,00 €	737,00 €	7.434,00 €	0,00 €	7.434,00 €
2017	27.955,00 €				
2018	39.923,00 €	-24.263,00 €	43.615,00 €	0,00 €	43.615,00 €
<b>Gebührenausgleichsrückstellung Niederschlagswasser</b>					<b>51.049,00 €</b>
<i>2019</i>	<i>9.631,00 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>9.631,00 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>9.631,00 €</i>

Da der Bemessungszeitraum 2019-2020 zum 01.01.2020 noch nicht abgeschlossen ist, ist das gebührenrechtliche Ergebnis 2019 nicht zu passivieren.

Weitere Rückstellungen (Wahrückstellungen) sollen nicht bilanziert werden.

### IV.3 Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind Verpflichtungen gegenüber Dritten, die am Abschlussstichtag der Höhe und der Fälligkeit gewiss sind. Grundsätzlich sind sämtliche Verbindlichkeiten zu passivieren, um dem Grundsatz der Vollständigkeit gerecht zu werden. Diese sind einzeln zu bewerten. Eine Verbindlichkeit erlischt in der Regel mit deren Zahlung.

Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen bezeichnen die der Gemeinde von einem Dritten zur Verfügung gestellten Geldbeträge mit der Verpflichtung, das aufgenommene Kapital i. d. R. mit Zinsen zurückzuzahlen. Die Restschulden sind durch Saldenbestätigungen und Darlehensauszüge belegt.

Investitionskredite sind Kredite, die aufgenommen werden, um mit den hieraus zufließenden finanziellen Mitteln eine geplante Investition zu finanzieren. Damit wird der Unterschied zu Kassenkrediten deutlich, welche für laufende Ausgaben aufgenommen werden.

Die Position **Investitionskredite** setzt sich wie folgt zusammen:

	01.01.2020 EUR
DG-Hyp 3018781901	480.758,11
DKB 6701393073	886.853,92
NRW-Bank 3025020011	3.311,27
Helaba 800005797	96.674,56
NRW-Bank 4203109279	1.066.823,86
	<u>2.534.421,72</u>

Der Liquiditätskredit (auch: Kassenkredit) bezeichnet eine Schuldenart zur Deckung eines kurzfristigen Bedarfs an liquiden Mitteln. Das Pendant zum Kassenkredit ist bei privaten Haushalten und Unternehmen der Überziehungskredit (Dispokredit bzw. Kontokorrentkredit).

Die Bilanzposition umfasst den Kassenkredit bei der Sparkasse Staufen-Breisach in Höhe von 155.609,46 Euro.

Der Posten „Sonstige Verbindlichkeiten“ ist ein Sammel- und Auffangposten für alle Verbindlichkeiten, die keinem anderen Verbindlichkeitsposten zugeordnet werden können. Hier werden auch die Verbindlichkeiten aus der Einheitskasse mit dem Eigenbetrieb Wasserversorgung (Kassenbestand des Eigenbetriebs) bilanziert.

### IV.4 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

#### 1. Allgemeines zu passiven Rechnungsabgrenzungsposten

Hierunter fallen Einzahlungen (z.B. im Voraus erhaltene Miete, Pacht, Zinsen u.a.), die bereits im abzuschließenden Haushaltsjahr zugeflossen sind, aber zum Teil oder ganz künftigen Haushaltsjahren wirtschaftlich zuzurechnen sind.

Bei (nahezu) jährlich gleich bleibenden Beträgen kann von einer Abgrenzung abgesehen werden. Zum Bilanzstichtag sind die betreffenden Ertragskonten durch eine „Passive Rechnungsabgrenzung“ zu berichtigen.

Rechnungsabgrenzungsposten sind nicht zu verzinsen.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten der Stadt Sulzburg wurde aufgrund der im kommunalen Eigentum befindlichen Friedhöfe gebildet. Hierunter fallen ausschließlich die daraus resultierenden Grabnutzungsgebühren, die zum 01.01.2020 abgegrenzt wurden.

### **3. Grundsätzliches zur Ermittlung der abzugrenzenden Grabnutzungsgebühren**

Der Bilanzierungsleitfaden regelt zur Ermittlung der Grabnutzungsgebühren folgendes:

*In der Regel bestehen bei den Kommunen verschiedene Grabarten, deren Liegedauern differieren (z. B. Reihengrab / Wahlgrab).*

*Für den laufenden Betrieb wird empfohlen, pro Grabart und entsprechender Liegedauer eine separate Berechnung des jährlichen Rechnungsabgrenzungspostens anhand der Erträge (Anschaffungs- und Herstellungskostenprinzip) durchzuführen (eventuell über eine Nebenrechnung). Die Buchung kann anschließend in Summe vorgenommen werden.*

*Sollten für die Vergangenheit die Soll- Einnahmen nicht vorliegen, kann für die Eröffnungsbilanz zur Vereinfachung auf einen jährlichen Durchschnittswert der gesamten Grabnutzungsgebühren zurückgegriffen werden (zum Beispiel die jährliche geltende Grabnutzungsgebühr (gemäß der zum Entstehungszeitpunkt gültigen Satzung) multipliziert mit den Fallzahlen).*

*Auch für die Ermittlung der Restnutzungsdauer kann mit einem Durchschnittswert gerechnet werden.*

#### Ermittlung der Grabnutzungsgebühren aufgrund von jährlichen Durchschnittsfallzahlen sowie der zum Entstehungszeitpunkt gültigen Satzungen

*Für die Bewertung sind folgende Unterlagen erforderlich:*

- *Tatsächliche Fallzahlen sowie Grabnutzungsgebühren für den Zeitraum von 6 Jahren vor der Eröffnungsbilanz*
- *Bestattungsgebührensatzung*
- *durchschnittliche Zahl von Bestattungen und Verlängerungen für den mittels eines Erfahrungswerts zu bewertenden Zeitraums, es sei denn, tatsächliche Fallzahlen liegen vor*

#### 4. Bewertung über tatsächliche AHK

*Für die letzten 6 Jahre vor Eröffnungsbilanzstichtag muss der RAP anhand der tatsächlichen Bestattungsfälle und Liegezeitverlängerungen sowie der tatsächlichen Grabnutzungsgebühren (AHK) berechnet werden. Dabei wird die Anzahl der Bestattungsfälle sowie der Verlängerung pro Jahr und Grabart (Urne, Doppelgrab...) separat ermittelt. Hinzulegungen sind ebenfalls zu berücksichtigen.*

#### b) Bewertung über Erfahrungswert

*Für den Zeitraum, für welchen noch Grabnutzungsgebühren aufzulösen sind (Liegedauer der jeweiligen Grabart (z. B. 25 Jahre) abzüglich des Zeitraums über welchen eine AHK Bewertung erfolgte (6 Jahre) → 19 Jahre) kann eine Bewertung über Erfahrungswerte vorgenommen werden.*



*Hierbei kann, sofern für diesen Zeitraum keine tatsächlichen Fallzahlen vorliegen, ein Durchschnitt pro Grabart anhand der vorliegenden Fallzahlen aus Ziffer a) ermittelt werden.*

*Dieser ermittelte jährliche Durchschnittswert pro Grabart kann für den gesamten Zeitraum angesetzt werden, da der Aufwand für die Ermittlung der tatsächlichen Fallzahlen in Bezug auf das Ergebnis in keinem Verhältnis steht.*

*Aus den Bestattungsgebührensatzungen der jeweils gültigen Bewertungszeiträume sind die jeweiligen Grabnutzungsgebührensätze zu ermitteln.*

*Mit den Grabnutzungsgebühren der jeweiligen Grabart aus den Satzungen und den oben rechnerisch ermittelten durchschnittlichen jährlichen Fallzahlen können die eingegangenen Gebühren berechnet werden.*

*Hierbei ist zu beachten, dass lediglich die Gebühren für die reine Grabnutzung berücksichtigt werden dürfen. Bei den Gebühren für die Benutzung der Leichenhalle oder des Bestattungsprozess handelt es sich um Erträge, die direkt dem Jahr der Leistungserbringung zugeordnet werden müssen.*

*Für die fiktiv berechnete Summe der Grabnutzungsgebühren ist anschließend der jährliche Auflösungsbetrag zu errechnen.*

*Aus der Summe der Grabnutzungsgebühren und den errechneten jährlichen Auflösungsbeträgen ist anschließend der noch aufzulösende Restbetrag zum Zeitpunkt der Eröffnungsbilanz (Restbuchwert) zu ermitteln.*

### **3. Ermittlung der abzugrenzenden Grabnutzungsgebühren der Stadt Sulzburg**

Um die abzugrenzenden Grabnutzungsgebühren zu ermitteln, wurden zunächst die in den Jahren 2014 bis 2019 festgesetzten Grabnutzungsgebühren ermittelt. Hierzu wurden die Buchungen auf den entsprechenden Finanzpositionen der Jahresrechnungen ermittelt und die den Buchungen zugrunde liegenden Gebührenbescheide ausgewertet.

Anschließend wurden in einer Excel-Tabelle die Einzelbuchungen ausgewertet und entsprechend der Bescheide ermittelt, über welchen Zeitraum und in welcher Höhe die jeweiligen Grabnutzungsgebühren abzugrenzen sind. Es erfolgte eine Aufteilung in einzelne Grabarten, gleichzeitig wurde ermittelt, ob das Nutzungsrecht neu erteilt oder verlängert wurde oder ob es sich um eine Hinzulegung handelte. Anschließend wurde ermittelt, wie hoch der Abgrenzungsposten zum Eröffnungsbilanzstichtag 01.01.2020 rechnerisch ist.

In diesem Zuge wurden auch die Fallzahlen pro Jahr je Grabart ermittelt, um anschließend entsprechend der Vereinfachungsregel des Bilanzierungsleitfadens eine Ermittlung des Abgrenzungspostens für die Jahre vor 2014 durchführen zu können.

Als Grundlage dienen hierzu die jeweiligen Gebührenordnungen, welche aus dem Archiv der Stadt Sulzburg ermittelt wurden. Da die längste Nutzungsdauer laut Satzung 25 Jahre beträgt, sind die Grabnutzungsgebühren bis einschließlich 1995 zu berücksichtigen. Seit 1995 gab es vier verschiedene Gebührenordnungen (01.01.1982 bis 31.01.1999; 01.02.1999 bis 31.12.2001; 01.01.2002 bis 31.12.2005; 01.01.2006 bis heute).

Aus den Gebührenordnungen wurden die Grabarten, die Liegedauern je Grabart und die Gebührensätze entnommen:

Gebührenordnung	01.01.1982 - 31.01.1999	ND	01.02.1999 - 31.12.2001	ND	01.01.2002 - 31.12.2005	ND	ab 01.01.2006	ND
Reihengrab	300,00 DEM	25	900,00 DEM	25	450,00 €	25	540,00 €	25
Reihengrab Kinder	150,00 DEM	25	600,00 DEM	15	300,00 €	15	360,00 €	15
Reihengrab Auswärtige	450,00 DEM	25	1.350,00 DEM	25	675,00 €	25	810,00 €	25
Urnenreihengrab	150,00 DEM	25	300,00 DEM	25	150,00 €	25	180,00 €	25
Urnenreihengrab Auswärtige	300,00 DEM	25	450,00 DEM	25	225,00 €	25	270,00 €	25
Wahlgrab	750,00 DEM	25	1.200,00 DEM	25	600,00 €	25	720,00 €	25
Wahlgrab Auswärtige	1.125,00 DEM	25	1.800,00 DEM	25	900,00 €	25	1.080,00 €	25
Wahlgrab Doppeltiefbelegung	1.200,00 DEM	25	1.800,00 DEM	25	900,00 €	25	1.080,00 €	25
Doppelwahlgrab Auswärtige	1.800,00 DEM	25	2.700,00 DEM	25	1.350,00 €	25	1.620,00 €	25
Urnenwahlgrab	300,00 DEM	25	1.200,00 DEM	25	600,00 €	25	720,00 €	25
Urnenwahlgrab Auswärtige	450,00 DEM	25	1.800,00 DEM	25	900,00 €	25	1.080,00 €	25

Anschließend wurden die Fallzahlen für den Zeitraum vom 01.01.2014 bis 31.12.2019 ermittelt. Die Fallzahlen wurden mit der Liegedauer multipliziert – bei den Verlängerungen der Nutzungsrechte wurden die entsprechenden Verlängerungszeiträume anhand der Bescheide ermittelt. Die so ermittelten Nutzungsjahre je Grabart und Jahr wurden in die Excel-Tabelle eingepflegt.

Exemplarisch soll hier das Jahr 2014 dargestellt werden:

Grabart laut Gebührenordnung	2014 neu (Jahre)	2014 Verlängerungen (Jahre)
Reihengrab	0	
Reihengrab Kinder	0	
Reihengrab Auswärtige	0	
Urnenreihengrab	125	5
Urnenreihengrab Auswärtige	25	
Einzelgrab (Wahlgrab)	75	42
Einzelgrab Auswärtige	0	
Doppelgrab (Wahlgrab)	50	125
Doppelgrab Auswärtige	0	
Wahlgrab Doppeltiefbelegung	0	8
Doppelwahlgrab Auswärtige	0	
Dreifachgrab	0	25
Vierfachgrab	0	

Für Doppel-, Dreifach- und Vierfachgräber wird entsprechend die doppelte / dreifache / vierfache Gebühr eines Wahlgrabes abgerechnet. Aus diesem Grund werden diese als Wahlgräber mit entsprechendem Faktor gewertet:

Grabart laut Gebührenordnung	2014 neu (Jahre)	2014 Verlängerungen (Jahre)
Reihengrab	0	0
Reihengrab Kinder	0	0
Reihengrab Auswärtige	0	0
Urnenreihengrab	125	5
Urnenreihengrab Auswärtige	25	0
Einzelgrab (Wahlgrab)	175	367
Einzelgrab Auswärtige	0	0
Wahlgrab Doppeltiefbelegung	0	8
Doppelwahlgrab Auswärtige	0	0

Entsprechend der ermittelten Werte wurden über die sechs Jahre 2014 bis 2019 Durchschnittswerte ermittelt. Die Durchschnittswerte wurden mit den Gebührensätzen der jeweiligen Gebührenordnungen multipliziert und anschließend durch die Nutzungs- / Liegedauern geteilt, um die Jahreswerte für die Jahre 1995 bis 2013 zu erhalten:

Gebührenordnung	Durchschnitt 2014-2019	01.01.1982 - 31.01.1999	01.02.1999 - 31.12.2001	01.01.2002 - 31.12.2005	ab 01.01.2006
Reihengrab	0	0,00 DEM	0,00 DEM	0,00 €	0,00 €
Reihengrab Kinder	0	0,00 DEM	0,00 DEM	0,00 €	0,00 €
Reihengrab Auswärtige	0	0,00 DEM	0,00 DEM	0,00 €	0,00 €
Urnenreihengrab	195,16	1.171,00 DEM	2.342,00 DEM	1.171,00 €	1.405,20 €
Urnenreihengrab Auswärtige	55,16	662,00 DEM	993,00 DEM	496,50 €	595,80 €
Einzelgrab (Wahlgrab)	394,33	11.830,00 DEM	18.928,00 DEM	9.464,00 €	11.356,80 €
Einzelgrab Auswärtige	1	45,00 DEM	72,00 DEM	36,00 €	43,20 €
Wahlgrab Doppeltiefbelegung	21,16	1.016,00 DEM	1.524,00 DEM	762,00 €	914,40 €
Doppelwahlgrab Auswärtige	9	648,00 DEM	972,00 DEM	486,00 €	583,20 €
<b>Summe/Jahr</b>		<b>15.372,00 DEM</b>	<b>24.831,00 DEM</b>	<b>12.415,50 €</b>	<b>14.898,60 €</b>

Hierbei ist anzumerken, dass es sich bei den Durchschnittszahlen der Jahre 2014 bis 2019 um die Liegedauern handelt. Für die Ermittlung der aufgelaufenen Grabnutzungsgebühren wurden die Durchschnittswerte also durch die jeweilige Liegedauer (i.d.R. 25 Jahre) geteilt und mit den Gebührensätzen aus den jeweils gültigen Gebührenordnungen multipliziert.

Anhand dieser Berechnung wurden die fiktiv veranlagten Grabnutzungsgebühren der Jahre 1995 bis 2013 ermittelt:

Grabnutzungsgebühren	Ursprung	Ursprung	Betrag in EUR
Pauschale pro Jahr	DEM	EUR	1,95583
1995	15.372,00 DEM		7.859,58 €
1996	15.372,00 DEM		7.859,58 €
1997	15.372,00 DEM		7.859,58 €
1998	15.372,00 DEM		7.859,58 €
1999	24.042,75 DEM		12.292,86 €
2000	24.831,00 DEM		12.695,89 €
2001	24.831,00 DEM		12.695,89 €
2002		12.415,50 €	12.415,50 €
2003		12.415,50 €	12.415,50 €
2004		12.415,50 €	12.415,50 €
2005		12.415,50 €	12.415,50 €
2006		14.898,60 €	14.898,60 €
2007		14.898,60 €	14.898,60 €
2008		14.898,60 €	14.898,60 €
2009		14.898,60 €	14.898,60 €
2010		14.898,60 €	14.898,60 €
2011		14.898,60 €	14.898,60 €
2012		14.898,60 €	14.898,60 €
2013		14.898,60 €	14.898,60 €

Für die so pauschal ermittelten Grabnutzungsgebühren pro Jahr wurde anschließend die bisher abgelaufene Nutzungsdauer ermittelt, um die bis zum 31.12.2019 fiktiv abzugrenzenden und aufzulösenden Rechnungsabgrenzungsposten zu ermitteln, hier exemplarisch für das Jahr 1997 dargestellt:

Bestattungsart	Beginn Abgrenzung	Nutzungsdauer (Jahre), Passivierungsdauer angepasst	abgelaufene ND (Monate)	Höhe des Ertrags pro Jahr	Höhe des Ertrags pro Monat	Ende der Auflösung lt. Bescheid	kumulierte Auflösung bis 01.01.2020	Bestand 01.01.2020
Pauschale Grabnutzungsgebühren 1997	01.01.1997	25	276	314,38 €	26,20 €	31.12.2021	7.230,81 €	628,77 €

Hieraus errechnet sich die Auflösung für das Jahr 2020:

Auflösung 2020	Bestand 01.01.2021
314,38 €	314,38 €

Anschließend wurden die Bestände zum 01.01.2020 aufsummiert und in Summe in die Eröffnungsbilanz als passiver Rechnungsabgrenzungsposten eingebucht. Die entsprechende Excel-Nebenrechnung kann für die Zukunft fortgeführt und damit die jährlich abzugrenzenden Grabnutzungsgebühren ermittelt werden.

## **V. Eigenbetrieb Wasserversorgung Sulzburg**

Die Wasserversorgung ist aus dem Kernhaushalt in einen Eigenbetrieb ausgelagert. Der Eigenbetrieb wurde zum 01.01.1997 gegründet, als Sonderrechnung werden für den Eigenbetrieb eigene Wirtschaftspläne, Jahresabschlüsse und Bilanzen erstellt.

Somit ist der Eigenbetrieb Wasserversorgung lediglich im Rahmen der Stammkapitaleinlage der Stadt Sulzburg in Höhe von 276.097,62 Euro Bestandteil der NKHR-Eröffnungsbilanz des Kernhaushaltes. Eine Neubewertung des Vermögens und haushaltsrechtliche Umstellung des Eigenbetriebs erfolgte zum 01.01.2020 nicht. Dennoch soll der Eigenbetrieb in dieser Dokumentation kurz Erwähnung finden.

Die Buchführung des Eigenbetriebs erfolgt ebenfalls ab 01.01.2020 im neuen Buchhaltungssystem SAP SMART. Insofern war eine Übernahme der Buchbestände in das neue Buchhaltungssystem zum 01.01.2020 notwendig.

Das Anlagevermögen des Eigenbetriebs wurde bisher extern beim Steuerberatungsunternehmen der Stadt Sulzburg geführt. Im Rahmen der Jahresabschlussbuchungen wurden die Bestände des Steuerberaters in die im System der Stadt Sulzburg geführten Bilanzen per Sachkontenbuchung übernommen.

Mit Einführung von SAP SMART ist diese Praxis nicht mehr länger möglich, da die Anlagenbuchhaltung zwingend zu bebuchen ist. Deshalb musste eine Übernahme des Anlagenbestands aus dem Buchhaltungssystem des Steuerberatungsunternehmens erfolgen. Dieses stellte der Verwaltung Excel-Auswertungen mit den aktuellen Anlagenbeständen zur Verfügung.

Dabei ist der Verwaltung aufgefallen, dass manche Zuwendungen und Beiträge als Aktiv-Absetzung gebucht waren. In Absprache mit dem Steuerberater wurden diese Absetzungen zum Zeitpunkt 01.01.2020 passiviert und die entsprechenden Anlagengüter in voller Höhe aktiviert. Aus diesem Grund kommt es zum 01.01.2020 zu einer Bilanzverlängerung (Aktiv-Passiv-Mehrung) in Höhe von 53.455,95 Euro. Da hierdurch zukünftig jedoch sowohl Abschreibungen als auch Auflösungen in gleicher Höhe gebucht werden, hat diese bilanzielle Veränderung keinen Einfluss auf die Ergebnisse.

Die restlichen Bilanzpositionen wurden 1:1 entsprechend der Bilanz zum 31.12.2019 und der Steuerbilanz zum 31.12.2019 in das neue Buchhaltungssystem übernommen.

## **VI. Eigenbetrieb Breitbandnetz Sulzburg**

Das (verpachtete) Breitbandnetz ist aus dem Kernhaushalt in einen Eigenbetrieb ausgelagert. Der Eigenbetrieb wurde zum 01.01.2016 gegründet, als Sonderrechnung werden für den Eigenbetrieb eigene Wirtschaftspläne, Jahresabschlüsse und Bilanzen erstellt.

Somit ist der Eigenbetrieb Breitbandnetz lediglich im Rahmen der Stammkapitaleinlage der Stadt Sulzburg Bestandteil in Höhe von 25.000,00 Euro der NKHR-Eröffnungsbilanz des Kernhaushaltes. Eine Neubewertung des Vermögens und haushaltsrechtliche Umstellung des Eigenbetriebs erfolgte zum 01.01.2020 nicht. Dennoch soll der Eigenbetrieb in dieser Dokumentation kurz Erwähnung finden.

Die Buchführung des Eigenbetriebs erfolgt ebenfalls ab 01.01.2020 im neuen Buchhaltungssystem SAP SMART. Insofern war eine Übernahme der Buchbestände in das neue Buchhaltungssystem zum 01.01.2020 notwendig.

Das Anlagevermögen des Eigenbetriebs wurde bisher extern beim Steuerberatungsunternehmen der Stadt Sulzburg geführt. Im Rahmen der Jahresabschlussbuchungen wurden die Bestände des Steuerberaters in die im System der Stadt Sulzburg geführten Bilanzen per Sachkontenbuchung übernommen.

Mit Einführung von SAP SMART ist diese Praxis nicht mehr länger möglich, da die Anlagenbuchhaltung zwingend zu bebuchen ist. Deshalb musste eine Übernahme des Anlagenbestands aus dem Buchhaltungssystem des Steuerberatungsunternehmens erfolgen. Dieses stellte der Verwaltung Excel-Auswertungen mit den aktuellen Anlagenbeständen zur Verfügung. Eine Abbildung erfolgt 1:1 entsprechend des Anlagenbestandes des Steuerberaters.

Die restlichen Bilanzpositionen wurden 1:1 entsprechend der Bilanz zum 31.12.2019 und der Steuerbilanz zum 31.12.2019 in das neue Buchhaltungssystem übernommen.



# Stadt Sulzburg

Erfassung und Bewertung des kommunalen  
Sachanlagevermögens

*Grundstücke*



## **Inhalt**

<b>1. Vorbemerkung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Inventarisierung .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Wertermittlung .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Besonderheiten .....</b>	<b>4</b>





## 1. Vorbemerkung

Die Durchführung des Projektes „Erfassung und Bewertung des kommunalen Sachanlagevermögens“, hier des Bereichs Grundstücke, dient der Einführung der Doppik in der Stadt Sulzburg. Die Neubewertung des Anlagevermögens erfolgte zum Stichtag 01.01.2020.

Hierzu sind die Vorgaben der GemHVO, die Gemeindeordnung und der Leitfaden zur Bilanzierung maßgeblich.

Von der Stadtverwaltung wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Amtliches Liegenschaftskataster (ALKIS)
- Luftbilder
- Bodenrichtwerte von 1974
- Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie Anschaffungsjahre von einzelnen Flurstücken

Alle Projektdaten wurden in die GIS-basierte Bewertungssoftware GeoMedia-Kommunal übernommen und dort wie im Folgenden erläutert weiterverarbeitet.

## 2. Inventarisierung

Aus den ALKIS-Daten zum Zeitpunkt der Eröffnungsbilanz wurden über eine Filterung/Suchfunktion der Flurstückseigentümer die stadteigenen Flurstücke und ihre Nutzungsarten ermittelt.

Die so erzeugte Übersicht der stadteigenen Flurstücke wurde hinsichtlich der Qualität der ALKIS-Daten auf Vollständigkeit überprüft. Hierzu recherchierte die Stadt insbesondere die Zu- und Abgänge der letzten sechs Jahre vor dem Eröffnungsbilanzstichtag. Ebenso wurden die stadteigenen Flurstücke in Anrainerkommunen erfragt sowie evtl. vorhandene dingliche Rechte wie z.B. Erbbaurechte.

Für alle Flurstücke gilt in der Regel eine Inventarisierung nach der Hauptnutzungsart lt. Kataster.

Die Nutzungsart ist Grundlage für die Zuordnung zum Bilanzkonto.



### 3. Wertermittlung

Im Rahmen der Wertermittlung wurden alle Flurstücke in drei Kategorien unterteilt:

- Untergeordnete Flurstücke
- Waldflurstücke (89 Flurstücke)
- Sonstige Flurstücke (meist bebaute Flurstücke)

Für alle untergeordneten Flurstücke wurde eine Bewertung nach aktuellem Bodenrichtwert von landwirtschaftlichen Grundstücken mit 3,25 €/m<sup>2</sup> vorgenommen.

Bei Waldflurstücken wurden Grund und Boden und Aufwuchs gesondert bewertet. Der Boden wurde mit 0,26 €/m<sup>2</sup> und der Aufwuchs mit 0,78/m<sup>2</sup> bewertet.

Für die sonstigen Flurstücke wurde von Seiten der Stadtverwaltung geprüft, inwieweit Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie das Anschaffungsjahr ermittelt und angesetzt werden können. Andernfalls fand eine alternative Bewertung nach Bodenrichtwerten zum jeweiligen Jahr der Anschaffung statt. Bei Flurstücken, zu denen kein Anschaffungsjahr ermittelt werden konnte bzw. die „schon immer“ im Stadteigentum sind, wurde der Bodenrichtwert von 1974 verwendet. Für Sulzburg waren dies 80,00 DM (40,90 €) und für Laufen 60,00 DM (30,68 €) gemäß dem oberen Wert der angegebenen Spanne.

### 4. Besonderheiten

Die Stadt hat 74 Waldflurstücke in Anrainerkommunen, die analog der Waldflurstücke in den eigenen Gemarkungen bewertet wurden.

Für die Flurstücke 265/0, 265/1 und 52/1 in Sulzburg liegen der Stadt Erbbaurechte vor.

Das Flurstück der Kirche in Laufen 882/0 befindet sich nur zu 50% im Eigentum der Stadt Sulzburg, die restlichen 50% befinden sich im Eigentum des Landes.

Das Flurstück 1553/0 in Laufen wurde in zwei fiktive Teilflurstücke aufgeteilt, um das Straßenflurstück von dem bebauten Bereich (Altes Milchhaus) zu trennen. Die amtliche Fläche wurde dabei über die digitalisierte Fläche anteilig verteilt.

Das Flurstück 2693/0 in Laufen (Eichgasse 4) wurde mit 60% über das LSP gefördert und hierfür ein Sonderposten angesetzt.



20.05.2022

Stadt Sulzburg

# Vermögensbewertung Gebäude



## Inhalt

1. Ausgangslage .....	4
2. Inventarisierung .....	5
3. Wertermittlung .....	6
3.1. Baupreisindex .....	6
3.2. Abschreibung und Nutzungsdauern .....	6
4. Buchhalterische Zuordnung gemischt-genutzter Gebäude .....	7
5. Aufteilung in mehrere Anlagegüter/Gebäude .....	7
6. Ansatz Erinnerungswert für abgeschriebene Gebäude .....	7
7. Steuerrechtliche Aspekte .....	7
8. Einzelne Gebäude .....	8
8.1. Nach Versicherungswerten bewertete Gebäude und Aufbauten .....	8
8.1.1. Bergbaumuseum/Landesmuseum, Hauptstraße 56 (Ifd. Nr. 6) .....	8
8.1.2. Pavillon und Gartenhaus am Rathaus, Hauptstraße 60 (Ifd. Nrn. 1a und 1b) .....	9
8.1.3. Feuerwehrgerätehaus, Markgrafenstraße 2 (Ifd. Nr. 11) .....	9
8.2. Gebäude und Aufbauten mit verlängerter Restnutzungsdauer .....	10
8.2.1. Rathaus Sulzburg, Hauptstraße 60 (Ifd. Nr.1) .....	11
8.2.2. Ernst-Leitz-Grundschule, Ernst-Leitz-Weg 3 (Ifd. Nr. 4) .....	12
8.2.3. Ehemalige Synagoge, Gustav-Weil-Straße 18 (Ifd. Nr. 13) .....	13
8.2.4. Kindergarten Laufen, Bachtelgasse 6 (Ifd. Nr. 14) .....	14
8.2.5. Wohnhaus/Ortsverwaltung/Feuerwehrgerätehaus, Weinstr. 6 (Ifd. Nr. 17) ..	14
8.3. Gebäude und Aufbauten ohne Restnutzungsdauer .....	16
8.3.1. Naturschwimmbad, Badstraße 63 (Ifd. Nr. 2) .....	16
8.3.2. Stadttor/Wohnhaus/Einzelgaragen, Hauptstraße 37 (Ifd. Nr. 5) .....	16
8.3.3. Wohnhaus/Sparkasse, Hauptstraße 64 (Ifd. Nr. 7) .....	17



8.3.4. Schule/Ortsverwaltung/Flüchtlingsunterbringung, Eichgasse 3 (Ifd. Nr. 15)	17
8.4. Mit IST-AHK bewertete Gebäude	18
8.4.1. Zwei Doppelhaushälften, Badstraße 26 (Ifd. Nr. 34)	18
8.5. Anlagen im Bau	19
8.5.1. Neubau Mehrfamilienhaus, Brühlmatten, Flurstück 490/0 (Ifd. Nr. 39)	19
8.6. Nicht bewertete Gebäude	19
8.6.1. Gebäude von kostenrechnenden Einrichtungen	19
8.6.2. Altenberghalle und Schwarzwaldhalle	19
8.6.3. Gebäude nicht im Eigentum der Stadt	20
8.7. Gebäude mit Erbbaurechtsverträgen	20
8.7.1. Ernst-Leitz-Haus (Wohnhaus/Garage), Klosterplatz 2 (Ifd. Nr. 10)	23
8.7.2. Sportplatz, Sonnmatt 2 (Ifd. Nr. 36)	25
8.7.3. Grundstücke des Pflegeheims, Ernst-Leitz-Weg 4 und 4a, Flurstücke 265 und 265/1 (Ifd. Nr. 37)	26
8.7.4. Grundstück mit Kirche, Weinstraße 4, Flurstück 882/0 (Ifd. Nr. 38)	26
9. Zuschüsse/Zuwendungen	30
9.1. Zuschüsse/Zuwendungen auf Grundlage von Erfahrungswerten	30
9.1.1. Feuerwehrgerätehaus Markgrafenstraße 2 (Ifd. Nr. 11)	30
9.2. Zuschüsse/Zuwendungen auf der Grundlage von Zuwendungsbescheiden oder tatsächlich gezahlten Zuschüssen	31
9.2.1. Rathaus Sulzburg, Hauptstraße 60 (Ifd. Nr. 1)	31
9.2.2. Ernst-Leitz-Grundschule, Ernst-Leitz-Weg 3 (Ifd. Nr. 4)	32
9.2.3. Ehemalige Synagoge, Gustav-Weil-Straße 18 (Ifd. Nr. 13)	33
9.2.4. Kindergarten Laufen, Bachtelgasse 6 (Ifd. Nr. 14)	33
10. Mängel / dauerhafte Wertminderung	34



## 1. Ausgangslage

Die Stadt Sulzburg hat die gesetzlich vorgeschriebene Umstellung des Rechnungswesens von der Kameralistik auf die Doppik zum Stichtag **01.01.2020** vorgenommen. Somit ist zum 01.01.2020 eine Eröffnungsbilanz zu erstellen.

Zur Erstellung der Eröffnungsbilanz ist das gesamte kommunale Vermögen zu erfassen und zu bewerten. Die Stadt Sulzburg hat uns mit folgenden Teilbereichen der Vermögensbewertung beauftragt:

- Grundstücke
- Gebäude sowie
- Ingenieurbauwerke und sonstige Anlagen

Gegenstand dieser Dokumentation ist der Teilbereich **Bewertung der Gebäude**. Abzugrenzen davon ist die Bewertung der Gebäudegrundstücke, die separat erfolgt.

Als Gebäude gilt ein Bauwerk, wenn es

- Menschen oder Sachen durch räumliche Umschließung Schutz gegen Witterungseinflüsse gewährt,
- den Aufenthalt von Menschen gestattet,
- fest mit dem Grund und Boden verbunden ist und
- von einiger Beständigkeit und standfest ist.

Keine Gebäude sind dementsprechend beispielsweise Betriebsstankstellen, Buswartehäuschen, Aufbauten von Sportanlagen (keine räumliche Umschließung), aber auch Trafostationen, Gasdruckregleranlagen, Wasserhochbehälter, Gartenhäuschen (kein dauernder Aufenthalt von Menschen möglich) sowie Zelte, Container und ähnliches (keine ausreichende Ortsfestigkeit). Wohn-, Sanitär- und Schulcontainer gehören jedoch zu den Gebäuden (siehe hierzu Bilanzierungsleitfaden Baden-Württemberg).

Buswartehäuschen wurden dementsprechend als separat zu bewertende sonstige Bauten des Infrastrukturvermögens bewertet und buchhalterisch zugeordnet.

Bei Schutzhütten, Grillhütten, anderen Hütten, Lagerhallen, Stallungen, Werkstattgebäuden o.ä. wurde davon ausgegangen, dass diese die zuvor genannten Kriterien erfüllen, so dass diese als selbständig nutzbare Bauten und damit als Aufbauten/Sonstige Betriebsgebäude erfasst und bewertet wurden.

Die Wertermittlung der Gebäude ist in der Excel-Datei „Sulzburg Bewertung Gebäude“ dokumentiert.



Für die Bewertung der Gebäude wurden die gesetzlichen Vorgaben sowie der Leitfaden zur Bilanzierung Baden-Württemberg, 3. Auflage, Juni 2017 zugrunde gelegt.

## 2. Inventarisierung

Als Grundlage der zu bewertenden Gebäude wurde uns von der Stadt eine Liste mit den Gebäudeversicherungswerten (Versicherungsliste Gebäude vom BGV von November 2017), eine eigene Auflistung der kommunalen Gebäude mit Angaben zur Lage, zur Nutzung, zum Eigentümer, Baujahr und Bemerkungen, der Anlagenbestand zum 31.12.2017, die Buchungsliste der Wasserversorgung sowie die aktuelle Vertragsübersicht des BGV zum 01.01.2018 übergeben.

Zudem übergab die Verwaltung den Anlagenachweis mit allen Anlagen mit Stand zum 31.12.2017.

Für die Gebäude, für die eine Förderung gewährt worden ist, wurden - bis auf ein Gebäude - die entsprechenden Zuwendungsbescheide übergeben. Bei dem Feuerwehrgerätehaus in Sulzburg (Ifd. Nr. 11) wurde der Zuschuss aufgrund von Erfahrungswerten ermittelt.

Im Zeitraum 1998 bis 2008 wurde in der Stadt Sulzburg im Rahmen des Landessanierungsprogramms die Maßnahme „Sanierung Stadtmitte in Sulzburg“ durchgeführt.

Zur Nachvollziehbarkeit der hierbei durchgeführten und geförderten Maßnahmen übergab die Stadt Sulzburg **Allevo Kommunalberatung** den Abschlussbericht zu dieser städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme der Firma Kommunalkonzept Sanierungsgesellschaft mbH.

Seitens **Allevo Kommunalberatung** wurde die Liste, in der die Verwaltung die kommunalen Gebäude nebst Angaben selber aufgelistet hat, um fortlaufende Nummern ergänzt und diese Nummern in der Excel-Tabelle vermerkt, um die Vollständigkeit der Gebäude zu dokumentieren und in dieser Dokumentation jeweils einen eindeutigen Bezug zur Bewertungsliste in Excel und zur Gebäudeliste der Verwaltung zu haben.

Alle für die Wertermittlung zugrunde gelegten begründenden Unterlagen wurden ebenfalls mit der für das jeweilige Gebäude vergebenen Nummer versehen.



## 3. Wertermittlung

### 3.1. Baupreisindex

Grundsätzlich wurden ausgehend von den Versicherungswerten, die nach Mitteilung der Verwaltung regelmäßig um vorgenommene Investitionen aktualisiert werden, die anzusetzenden Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHK) über die im Leitfaden zur Bilanzierung enthaltenen Preisindizes in Abhängigkeit vom Baujahr des entsprechenden Gebäudes ermittelt. Die verwendeten Indizes sind im Reiter „Index“ in der Excel-Datei hinterlegt.

In Ausnahmefällen, in denen keine Wertermittlung auf der Grundlage vorliegender Versicherungswerte erfolgen konnte (z.B. bei nachträglichen AHK, bei denen jedoch keine getrennten Versicherungswerte vorlagen oder bei Gebäuden, für die keine Versicherungswerte vorlagen) wurde auf andere Grundlagen (z.B. AHK der Anlagenachweise oder Zuwendungsbescheide) zurückgegriffen.

### 3.2. Abschreibung und Nutzungsdauern

Die für die Stadt Sulzburg zu Grunde zu legenden Nutzungsdauern sind in der Excel-Datei unter dem Reiter „ND“ hinterlegt. Die festzulegenden Nutzungsdauern hatte die Verwaltung **Allevo Kommunalberatung** im Dokument „Unterlagen Anforderungen Gebäude“ angegeben. Die Restbuchwerte der Gebäude zum Bewertungsstichtag 01.01.2020 wurden unter Anwendung dieser Nutzungsdauern ermittelt.

In den Fällen, bei denen der Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkt von der Verwaltung geschätzt wurde, wird unterstellt, dass die Anschaffung oder Herstellung zum 01.01. des jeweiligen Jahres erfolgte (Fiktion) und demzufolge die Abschreibung ab diesem Zeitpunkt beginnt. Abweichend hiervon wurden die nach tatsächlichen AHK zu bewertenden Zugänge (ab dem 01.01.2014) ab dem 1. des jeweiligen Zugangs- oder Fertigstellungsmonats abgeschrieben.

Ergab sich bei nachträglichen Herstellkosten bei der neu ermittelten Restnutzungsdauer eine Restnutzungsdauer von Jahren und Monaten, konnte die Restnutzungsdauer aufgrund der Vorgaben der Altanlagenübernahme in das neue Buchhaltungssystem lediglich auf volle Jahre ab- bzw. aufgerundet mitgegeben werden.

Für Außenanlagen wurde eine generelle Nutzungsdauer von 15 Jahren angenommen. Außenanlagen, die zum Zeitpunkt der Erstellung der Eröffnungsbilanz somit komplett abgeschrieben waren, wurden nicht angesetzt. Dies gilt auch für Außenanlagen, die in den Anlagenachweisen teilweise noch mit Werten enthalten waren.





#### 4. Buchhalterische Zuordnung gemischt-genutzter Gebäude

Gemischt-genutzte Gebäude wurden buchhalterisch der Hauptnutzung zugeordnet. Eine Verteilung der entstehenden Kosten (z.B. der Abschreibungen) ist dann später durch die Verwaltung mithilfe der Kostenrechnung durchzuführen.

#### 5. Aufteilung in mehrere Anlagegüter/Gebäude

Eine Aufteilung in mehrere Anlagegüter ist dann erforderlich, wenn während der Bewertung festgestellt wird, dass der Gebäudeversicherungswert bzw. die Anschaffungs- oder Herstellungskosten mehrere Gebäude oder Anlagegüter umfassen (z.B. Garagen, Schuppen...) oder aber festgestellt wird, dass es sich um separate Gebäude oder selbstständig nutzbare Gebäudeteile handelt.

#### 6. Ansatz Erinnerungswert für abgeschriebene Gebäude

Gebäude und andere Bauwerke, die seitens **Allevo Kommunalberatung** bewertet wurden und die zum Zeitpunkt der Erstellung der erstmaligen Eröffnungsbilanz bereits komplett abgeschrieben waren, wurden mit einem Erinnerungswert von 1,00 Euro angesetzt.

#### 7. Steuerrechtliche Aspekte

Entsprechend der handelsrechtlichen Handhabung werden steuerrechtliche Aspekte in der Kommunalbilanz nicht berücksichtigt. Die Ansätze in der Steuerbilanz und damit in der Steuererklärung können grundsätzlich aus der kommunalen Bilanz abgeleitet werden, sind jedoch anzupassen.

Dies gilt insbesondere für die Änderungen des § 2b Umsatzsteuergesetz (UStG).



## 8. Einzelne Gebäude

### 8.1. Nach Versicherungswerten bewertete Gebäude und Aufbauten

#### 8.1.1. Bergbaumuseum/Landesmuseum, Hauptstraße 56 (Ifd. Nr. 6)

Bei dem Bergbaumuseum/Landesmuseum handelt es sich um die ehemalige evangelische Kirche aus dem Jahr 1836.

Die Kirche wurde im Rahmen eines Überlassungsvertrages zwischen der Evangelischen Kirchengemeinde und der Stadt Sulzburg zum 01.01.1979 (Übergang von Nutzen und Lasten auf die Stadt) unentgeltlich übertragen.

Im Rahmen der Bewertung war zu prüfen, ob es sich um eine Umnutzung oder um nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten handelt. Da der bisherige noch nutzbare Vermögensgegenstand (Kirche) im Wesen geändert und umgestaltet wurde (Bergbaumuseum/Landesmuseum), handelt es sich um eine Umnutzung. Das Gebäude wurde daher ab dem 01.01.1979 mit einer Nutzungsdauer von 50 Jahren belegt.

*Sanierung des Kirchturms an der ehemaligen Kirche (Bergbaumuseum) in 2016:*

Durch den Überlassungsvertrag aus 1978 wurde auch der Kirchturm (Glocken- und Läutanlage) auf die Stadt Sulzburg und die Unterhaltungslast hieran der Stadt übertragen (wobei sich die evangelische Kirchengemeinde zu 50 % an den Kosten für Unterhaltungsmaßnahmen beteiligt).

Der Kirchturm wurde 2016 saniert. Dies geht aus der entsprechenden Ratsvorlage vom 12.05.2016 hervor.

In dieser Ratsvorlage sind auch die einzelnen Auftragsvergaben für die Sanierung aufgeführt.

Hieraus ist ersichtlich, dass es sich bei den durchgeführten Maßnahmen um reine Unterhaltungsmaßnahmen handelt, die weder zu nachträglichen Herstellungskosten noch zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer des Museums führen.

Aus diesem Grunde wurden diese Maßnahmen als Aufwendungen bei der Bewertung des Museums außen vorgelassen.



### 8.1.2. Pavillon und Gartenhaus am Rathaus, Hauptstraße 60 (Ifd. Nrn. 1a und 1b)

Der Pavillon und das Gartenhaus befinden sich im Kurpark der Stadt Sulzburg, der sich laut Angaben der Verwaltung in unmittelbarer Nähe vom Rathaus befindet.

Aus diesem Grunde sind auch die Versicherungswerte dieser zwei separaten Aufbauten in der Versicherungspolice des Rathauses enthalten.

Da es sich jedoch um separate Aufbauten handelt, wurden diese als einzelne Anlagegüter erfasst und auf der Grundlage des jeweiligen Versicherungswertes bewertet.

Die beiden Aufbauten wurden laut Auskunft der Verwaltung (siehe Antworten der Verwaltung zu den Fragen vom 27.10.2019) im Jahr 1907 gebaut, sodass die beiden Aufbauten zu diesem Zeitpunkt aktiviert und auch ab diesem Zeitpunkt abgeschrieben wurden.

### 8.1.3. Feuerwehrgerätehaus, Markgrafenstraße 2 (Ifd. Nr. 11)

Das Feuerwehrgerätehaus wurde 1983 errichtet. Für die Bewertung des Gebäudes wurde der aktuelle Versicherungswert zugrunde gelegt und die Abschreibungen auf den Bilanzstichtag entsprechend der Nutzungsdauer von 50 Jahren vorgenommen.



## 8.2. Gebäude und Aufbauten mit verlängerter Restnutzungsdauer

Bei Gebäuden, die erweitert oder wesentlich verbessert werden, verlängert sich die ursprüngliche Restnutzungsdauer und die für die Erweiterung oder Verbesserung aufgewendeten Kosten sind als nachträgliche Herstellungskosten zu aktivieren.

Um nachträgliche Herstellungskosten handelt es sich dann, wenn aufgrund der durchgeführten Maßnahmen an den Gebäuden die Nutzfläche vergrößert, die Nutzungsmöglichkeit erweitert oder aber eine über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung zu verzeichnen ist.

*„Eine wesentliche Verbesserung bei Gebäuden liegt auch immer dann vor, wenn mindestens drei der folgenden zentralen Ausstattungsmerkmale:*

1. Heizung
2. Sanitär
3. Elektroinstallationen
4. Fenster
5. Dach
6. Fassade
7. Zentrale Belüftung/Klimatisierung

*die einzeln betrachtet Erhaltungsaufwand darstellen, in zeitlichem Zusammenhang (maximal 3 Jahre) in wesentlichem Umfang und Qualität (im Regelfall mehr als die Hälfte des jeweiligen Merkmals) von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen betroffen und fertig gestellt sind. Die Erhöhung des Gebrauchswerts bzw. Erhöhung des Nutzungspotentials wird in diesen Fällen unterstellt und muss nicht explizit nachgewiesen/geprüft werden. Auch wenn die zentralen Ausstattungsmerkmale in wesentlichem Umfang auf einen heutigen Stand der Technik gebracht werden, ist eine wesentliche Verbesserung anzunehmen. In der Regel ist dann von einer Verlängerung der Restnutzungsdauer auszugehen. Der Zustand im Zeitpunkt der erstmaligen Herstellung oder Anschaffung ist in diesen Fällen nicht relevant.“*

(Auszug aus dem 3. Leitfaden zur Bilanzierung, 3. Auflage, Juni 2017, Seite 45)

Bei derartigen Maßnahmen ist somit im Einzelfall zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Aktivierung von nachträglichen Herstellungskosten und damit einhergehend eine Verlängerung der Restnutzungsdauer gegeben sind.

Bei den nachfolgend aufgeführten Gebäuden lagen entsprechende Anhaltspunkte dafür vor, sodass die Voraussetzungen entsprechend geprüft wurden.



### 8.2.1. Rathaus Sulzburg, Hauptstraße 60 (lfd. Nr.1)

Das ursprünglich aus dem Jahr 1835 stammende und als Wohn- und Geschäftshaus konzipierte Gebäude wurde 1962 von der Stadt erworben und wird seitdem als Rathaus der Stadt genutzt.

Im Rahmen des Landessanierungsprogramms wurde das Rathaus im Zeitraum von Mai 1998 bis Ende 1999 umfassend saniert und erweitert.

Im Abschlussbericht der Firma Kommunalkonzept GmbH über die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme der Stadt Sulzburg wird hierzu Folgendes ausgeführt:

*„Im Rahmen der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen konnte das Rathausgebäude umfassend saniert und zu einem Schmuckstück im historischen Stadtkern entwickelt werden. Das Haus eines ehemaligen Weinhändlers wurde erst im Jahr 1962 von der Stadt gekauft. Das heutige Rathaus, das als Wohn- und Geschäftshaus gebaut worden war, ist bei dieser grundlegenden Sanierung zum großen Teil wieder in den Zustand versetzt worden, wie es um 1835 erbaut worden war. Es ist gelungen, in das historische Gebäude Technik so einzufügen, dass sie eine moderne und leistungsfähige Verwaltung möglich macht.*

*Über viele Jahrzehnte hinweg konnten an dem Gebäude keine wesentlichen Unterhaltungsarbeiten vorgenommen werden. Der Zustand des Gebäudes erschien zunächst aus städtischer Sicht wegen der begrenzten Finanzmittel kaum lösbar. Durch eine solide Finanzwirtschaft und Unterstützung durch das Landessanierungsprogramm sowie dem Ausgleichstock ist es gelungen, dieses Gebäude für Sulzburg zu erhalten.*

*Im Mai 1998 wurde mit den Modernisierungsarbeiten begonnen und nach 18 Monaten Bauzeit war es gelungen, in dem historischen Gebäude eine moderne Verwaltung einzurichten.“*

(siehe Seite 13 und 14 des Abschlussberichtes über die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme)

Die Sanierungs- und Erweiterungskosten für diese umfassende Sanierung betragen laut diesem Abschlussbericht 2,75 Millionen Euro (siehe Seite 18 des Abschlussberichtes).

Diesen Ausführungen ist zu entnehmen, dass es sich bei diesen umfassenden Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen des Rathausgebäudes um eine Generalsanierung des aus dem Jahre 1835 stammenden Gebäudes handelte.

Dafür sprechen auch die sehr hohen Baukosten und auch die Fotos des Rathausgebäudes im Abschlussbericht, die den Zustand des Gebäudes vor und nach der durchgeführten Sanierung darstellen.

Da es sich somit um eine Generalsanierung des Rathausgebäudes handelte, ist ab der Fertigstellung der Baumaßnahmen von einer neuen Restnutzungsdauer von wiederum 50 Jahren, beginnend mit dem Abschluss der Bauarbeiten, auszugehen.



Laut Abschlussbericht fanden die Bauarbeiten in der Zeit von Mai 1998 bis Ende 1999 statt.

Aus der dem Schreiben des Regierungspräsidiums Freiburg beigefügten Anlagen (Kostenaufstellung bezüglich der Sanierungsmaßnahmen Rathaus) ist ebenfalls ersichtlich, dass sämtliche bauliche Maßnahmen, die für eine „Bezugsfertigkeit“ bzw. Abschluss der wesentlichen Bauarbeiten im Hinblick auf die Nutzung des sanierten Gebäudes, Ende 1999 abgeschlossen waren.

Bei den zu Beginn bis ungefähr Mitte des Jahres 2000 geleisteten Zahlungen der Stadt Sulzburg handelte es sich lediglich um Schlussrechnungen einzelner Gewerke, Sicherungseinbehalte oder aber beispielsweise Sonnenschutz oder anderweitige kleinere bauliche Maßnahmen.

Aus diesem Grunde wurde die Fertigstellung der Sanierungsmaßnahmen zum 31.12.1999 angenommen und das Rathaus ab dem 01.01.2000 mit einer neuen Restnutzungsdauer von 50 Jahren bis zum Eröffnungsbilanzstichtag abgeschrieben.

Für die Bewertung nach dem Erfahrungswert wurden die sechs einzelnen Versicherungswerte des Rathauses addiert.

### 8.2.2. Ernst-Leitz-Grundschule, Ernst-Leitz-Weg 3 (Ifd. Nr. 4)

Das ursprüngliche Gebäude stammt laut Mitteilung der Verwaltung aus 1896, sodass die Nutzungsdauer des Gebäudes bereits Mitte der 50er Jahre abgelaufen war.

Die Grundschule wurde jedoch im Zeitraum 1985 bis 1994 generalsaniert.

Dies ist den Erläuterungen der Verwaltung in den einzelnen Verwendungsnachweisen für die Investitionshilfe aus dem Ausgleichstock vom 29.11.1990 und 14.09.1994 zu entnehmen.

Die Gesamtkosten dieser Maßnahme beliefen sich damals auf rd. 2,8 Millionen DM (siehe Erläuterung im Verwendungsnachweis vom 14.09.1994).

Aufgrund der Höhe der Kosten sowie des langen Zeitraums für die Baumaßnahmen und die Bezeichnung der Maßnahme jeweils als „Generalsanierung“ sind diese Maßnahmen als Generalsanierung des Schulgebäudes anzusehen, sodass ab dem Fertigstellungszeitpunkt eine neue Restnutzungsdauer von wiederum 50 Jahren zugrunde gelegt worden ist.

Da laut den Erläuterungen im Verwendungsnachweis vom 14.09.1994 in 1994 lediglich noch restliche Sanierungsarbeiten im Innern des Gebäudes durchzuführen waren, ist von einem kompletten Abschluss der Arbeiten Ende 1994 auszugehen.

Daher wurde als Aktivierungsdatum für die erste umfassende Generalsanierung und damit als neues fiktives Baujahr 1995 angenommen.

Eine weitere Erweiterung der Schule erfolgte in den Jahren 2005 bis 2008.



Dies geht aus der Tischvorlage für die öffentliche Gemeinderatssitzung am 25.02.2010 hervor.

Von der Fertigstellung der Umbaumaßnahmen kann Ende 2007 ausgegangen werden, da in 2008 nur noch ein kleiner Teilbetrag ausgezahlt wurde (siehe Auflistung der jährlichen Ausgaben in der Ratsvorlage vom 25.02.2010).

Aufgrund der durchgeführten Erweiterung der Schule handelt es sich hierbei um nachträgliche Herstellungskosten, die zu aktivieren sind und wodurch eine Verlängerung der Restnutzungsdauer gegeben ist.

Sowohl die in den Jahren 1985 bis 1994 durchgeführte Generalsanierung als auch der Umbau und die Erweiterung der Jahre 2005 bis 2008 wurden auf der Grundlage der jeweiligen Versicherungswerte bewertet.

Dies war möglich, da es für die Erweiterung einen separaten Versicherungswert gibt.

Die jeweiligen fiktiv berechneten Herstellungskosten wurden bis zum Zeitpunkt der Nachaktivierung und die dann ermittelte neue Bemessungsgrundlage zum 01.01.2008 ab diesem Zeitpunkt mit der arithmetisch ermittelten Restnutzungsdauer bis zum Bilanzstichtag abgeschrieben.

Die Berechnung der Werte als auch die Fortschreibung bis zum Bilanzstichtag sind dem Tabellenblatt „Bewertung bei nachträgl. AHK“ zu entnehmen.

### 8.2.3. Ehemalige Synagoge, Gustav-Weil-Straße 18 (Ifd. Nr. 13)

Die aus dem Jahr 1822 stammende Synagoge wurde 1977 von der Stadt Sulzburg erworben.

Im Anschluss hieran wurde die Synagoge Ende der 80er / Anfang der 90er Jahre gesamtrestauriert.

Die ehemalige Synagoge dient seitdem als Anschauungsbeispiel eines Zeugnisses jüdischer Kultur, als Gedächtnisstätte und als Begegnungsstätte für damit im inneren Zusammenhang stehende Veranstaltungen vornehmlich der Schul- und Jugendarbeit.

Dies geht aus dem Zuwendungsbescheid des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg vom 10.04.1990 hervor.

Aus diesem Bescheid geht auch hervor, dass die Restaurierungskosten zu 100 % vom Land gefördert wurden und diese mehr als zwei Millionen DM betragen.

Dem weiteren Schreiben des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg vom 26.09.1994 ist zu entnehmen, dass die Restaurierungsarbeiten bis Ende 1993 noch nicht abgeschlossen wurden und ein Teilbetrag der gewährten Zuwendung noch offenstand.

Daher ist von einem Abschluss der gesamten Restaurierungsarbeiten im Jahr 1994 auszugehen.



Da die Synagoge gesamtrestauriert wurde (siehe hierzu auch Kostenzusammenstellung der Restaurierungskosten des Architekten vom 19.08.1993) ist von einer neuen Restnutzungsdauer nach Abschluss der Arbeiten auszugehen.

Aus diesem Grunde wurde als fiktives Baujahr der Synagoge das Jahr 1994 und eine neue Restnutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt.

#### 8.2.4. Kindergarten Laufen, Bachtelgasse 6 (Ifd. Nr. 14)

Der Kindergarten wurde 1950 errichtet.

Ende der 90er Jahre erfolgte eine Erweiterung und Sanierung des Kindergartens.

Dem Verwendungsnachweis für die Investitionshilfe aus dem Ausgleichstock ist der Fertigstellungszeitpunkt der Baumaßnahmen zum 01.08.2000 zu entnehmen und dass der Kindergarten erweitert wurde.

Der Anlage zum Verwendungsnachweis ist weiterhin zu entnehmen, dass mindestens vier wesentliche Ausstattungsmerkmale des Gebäudes (Dach, Heizung, Sanitär- und Elektroinstallation) umfassend erneuert worden sind.

Somit ist zum 01.01.2000 von einer wesentlichen Verbesserung des Ursprungsgebäudes auszugehen, die zu einer Verlängerung der bis zu diesem Zeitpunkt bereits komplett abgelaufenen Restnutzungsdauer geführt hat.

Da die ursprüngliche Nutzungsdauer von 50 Jahren in 2000 abgelaufen war, ergibt sich eine arithmetische neue Restnutzungsdauer von 25 Jahren ( $= 50 \text{ Jahre neue Restnutzungsdauer} / 2$ ).

Diese neue arithmetische Restnutzungsdauer des erweiterten Kindergartens wurde für die Berechnung der Abschreibung bis zum Bilanzstichtag zugrunde gelegt.

Darüber hinaus wurde als fiktives Baujahr das Jahr 2000 zugrunde gelegt, da in diesem die Baumaßnahmen beendet wurden.

#### 8.2.5. Wohnhaus/Ortsverwaltung/Feuerwehrgerätehaus, Weinstr. 6 (Ifd. Nr. 17)

Bei diesem Gebäude handelt es sich um ein ehemaliges Schulgebäude, welches seit 1990 als Ortsverwaltung und nunmehr für die vorübergehende Unterbringung von Flüchtlingen genutzt wird.

Das Ursprungsgebäude stammt aus dem Jahr 1840.

Im Jahr 1997 wurde an dieses Gebäude eine Feuerwehrgarage angebaut.





Diese ist mit dem Gebäude fest verbunden, sodass es sich um ein zu bewertendes Gebäude und damit bei dem Anbau der Feuerwehrgarage um nachträglich zu aktivierende Herstellungskosten handelt, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen.

Im Jahr 1997 war das Ursprungsgebäude bereits komplett abgeschrieben und die Nutzungsdauer damit auch abgelaufen.

Somit wurde ab 1997 die Hälfte der ursprünglichen Restnutzungsdauer (= 50 Jahre neue Nutzungsdauer / 2 gemäß Bilanzierungsleitfaden BW) zugrunde gelegt und ab dem fiktiven Baujahr 1997 (nach erfolgter Erweiterung) abgeschrieben.

Da der größte Anteil des Gebäudes gemäß dem Versicherungswert dem Wohnhaus zuzuordnen ist, erfolgte eine Zuordnung des Gebäudes zur Anlagenklasse des Wohnhauses.

Eine Aufteilung der Gebäudekosten muss später anhand der Kostenrechnung o.ä. erfolgen.



### 8.3. Gebäude und Aufbauten ohne Restnutzungsdauer

- Pavillon und Gartenhaus am Rathaus (lfd. Nrn. 1a und 1b)
- Naturschwimmbad Badstraße 63 (lfd. Nr. 2)
- Stadttor/Wohnhaus/Einzelgaragen, Hauptstraße 37 (lfd. Nr. 5)
- Wohnhaus/Sparkasse, Hauptstraße 64 (lfd. Nr. 7)
- Schule/Ortsverwaltung, Eichgasse 3 (lfd. Nr. 15)
- Altes Milchhaus, Meiergasse 15 (lfd. Nr. 16)
- Verschiedene Hütten (lfd. Nrn. 23 – 30)

Diese Gebäude und Aufbauten wurden jeweils nach dem Versicherungswert bewertet.

Es handelt sich hierbei um ältere Gebäude oder Aufbauten, bei denen die gewöhnliche Nutzungsdauer zum Zeitpunkt der Erstellung der Eröffnungsbilanz (01.01.2020) bereits abgelaufen war.

Daher wurden diese Gebäude zum Bilanzstichtag mit einem Erinnerungswert in die Bilanz aufgenommen.

#### 8.3.1. Naturschwimmbad, Badstraße 63 (lfd. Nr. 2)

Bei dem Naturschwimmbad handelt es sich um eine offene Badestelle, die bereits seit 1900 existiert.

Nach Angaben der Verwaltung sind hier keine wesentlichen Sanierungs- oder anderweitige Baumaßnahmen durchgeführt worden, so dass das Ursprungsbaujahr weiterhin beibehalten wurde.

#### 8.3.2. Stadttor/Wohnhaus/Einzelgaragen, Hauptstraße 37 (lfd. Nr. 5)

Bei diesem Gebäude handelt es sich um ein Stadttor aus historischen Zeiten, durch das der Kfz-Verkehr geführt wird. Darin befindet sich ein kleines Zimmer, das jedoch nur als "Notunterkunft" für Obdachlose dient und keinen Wohncharakter hat. In den letzten Jahren wurden keine grundlegenden Sanierungen durchgeführt. Im Jahr 2015 wurden der Anstrich der Fassade und das Pflaster erneuert. Die Garage ist vermietet und direkt mit dem Gebäude verbunden.

Daher sind alle Gebäudeteile und die Garagen miteinander verbunden und nicht selbständig nutzbar. Aus diesem Grunde wurden die drei Versicherungswerte für die Bewertung addiert und das angegebene Ursprungsbaujahr 1300 belassen.



### 8.3.3. Wohnhaus/Sparkasse, Hauptstraße 64 (Ifd. Nr. 7)

Dem Abschlussbericht über die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme ist zu entnehmen, dass das alte Rathaus, in welchem mittlerweile die Sparkasse untergebracht ist, sowie das angrenzende Wohnhaus im Rahmen des Landessanierungsprogramms modernisiert wurde.

Die dort aufgeführten Maßnahmen (Wohnung modernisiert, Treppenhaus hergerichtet, Laubengang mit neuem Belag und Brüstung versehen, Außenwände gedämmt und mit Sichtholzschalung verkleidet, siehe Seite 16 des Berichtes) sprechen jedoch nicht für eine wesentliche Sanierung, da keine drei der sieben wesentlichen Ausstattungsmerkmale eines Gebäudes umfassend erneuert worden sind.

Aus diesem Grunde sind die durchgeführten Maßnahmen insgesamt als reine Unterhaltungsmaßnahmen zu werten, die zu keiner Verlängerung der Restnutzungsdauer dieses Gebäudes führen.

Daher wurde das Ursprungsbaujahr des Gebäudes von 1740 belassen, sodass das Gebäude zum Eröffnungsbilanzstichtag nur noch mit einem Erinnerungswert von 1,00 Euro anzusetzen war.

### 8.3.4. Schule/Ortsverwaltung/Flüchtlingsunterbringung, Eichgasse 3 (Ifd. Nr. 15)

Dieses Gebäude stammt aus dem Jahr 1960 und war daher zum Zeitpunkt der Eröffnungsbilanzstellung komplett abgeschrieben und daher nur noch mit einem Erinnerungswert von 1,00 Euro zu aktivieren.

#### **Hinweis zu Abbrucharbeiten:**

Das Gebäude wurde im Zeitraum Dezember 2019 bis Juni 2020 komplett abgerissen.

Da der Abriss damit zum Zeitpunkt der Eröffnungsbilanzstellung noch nicht komplett durchgeführt und daher noch ein Großteil des Gebäudes vorhanden war, war es zum Eröffnungsbilanzstichtag noch zu aktivieren.



## 8.4. Mit IST-AHK bewertete Gebäude

### 8.4.1. Zwei Doppelhaushälften, Badstraße 26 (Ifd. Nr. 34)

Das Objekt wurde durch notariellen Vertrag vom 23.12.2014 erworben.

Nutzen und Lasten gingen laut Vertrag zum 01.01.2015 auf die Stadt Sulzburg über.

Demnach war das Gebäude zum 01.01.2015 zu aktivieren.

Der Kaufpreis betrug (für das Gebäude inklusive Grundstück) 210.000 Euro.

Aufgrund der Gebührenbefreiung nach § 7 Landesjustizkostenvollzugsgesetz Baden-Württemberg sind für die Beurkundung keine Kosten angefallen.

An Grunderwerbsteuer waren jedoch 10.500 Euro zu entrichten.

Dementsprechend sind insgesamt 220.500 Euro Kosten für den Erwerb des Gebäudes inklusive Grund und Boden angefallen.

Gemäß der Grundstücksbewertung durch KC Becker liegt der Bodenrichtwert für dieses Grundstück bei 270 Euro pro qm, sodass bei einer Fläche von 1.249 qm ein fiktiver Bodenwert von 337.230,00 Euro herauskommt.

Demnach ist der gesamte Kaufpreis und damit auch die ganze Grunderwerbsteuer dem Grund und Boden zuzuordnen, sodass für das Gebäude kein Wert mehr übrigbleibt.

Daher wurde das Gebäude mit einem fiktiven Anschaffungswert von 1,00 Euro zum 01.01.2015 aktiviert.



## 8.5. Anlagen im Bau

### 8.5.1. Neubau Mehrfamilienhaus, Brühlmatten, Flurstück 490/0 (Ifd. Nr. 39)

Ab Oktober 2017 wird ein Mehrfamilienhaus neu gebaut.

Der Bau war bis zum 31.12.2019 jedoch noch nicht fertiggestellt, sodass das Gebäude zum 01.01.2020 noch nicht zu aktivieren war.

Vielmehr waren bis dahin angefallene Herstellungskosten als „Anlage im Bau“ zu aktivieren.

Die Verwaltung übersandte uns eine Auflistung aller bis jetzt gebuchten Rechnungen für den Neubau.

Diese beliefen sich zum 31.12.2019 auf insgesamt **763.272,55 Euro**, die mit diesem Betrag als Anlage im Bau in die Eröffnungsbilanz übernommen wurden.

## 8.6. Nicht bewertete Gebäude

### 8.6.1. Gebäude von kostenrechnenden Einrichtungen

Ausgenommen von der Neubewertung waren auftragsgemäß alle Gebäude, die den kostenrechnenden Einrichtungen der Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung und dem Friedhofswesen zuzuordnen waren. In unserer Bewertung wurden sie lediglich nachrichtlich aufgenommen, um die Vollständigkeit der laufenden Nummern zu erfüllen.

Es handelte sich hierbei um nachfolgende Gebäude:

- Wasserversorgung Badhaus, Badstraße 65a (Ifd. Nr. 3)
- Hochbehälter, Riesterweg (Ifd. Nr. 31)
- Friedhofhalle, Kirchbachweg 4a (Ifd. Nr. 9)

Diese Anlagen werden im Anlagenachweis der jeweiligen kostenrechnenden Einrichtung geführt und fließen im Rahmen dieser in die Eröffnungsbilanz ein.

### 8.6.2. Altenberghalle und Schwarzwaldhalle

Nach Mitteilung der Verwaltung wurde für die beiden Hallen im Jahr 2019 ein Betrieb gewerblicher Art gebildet (Hallen-BgA). Das Anlagevermögen für die beiden Hallen wird von einem Steuerbüro geführt und soll mit den dort geführten Werten in die Eröffnungsbilanz einfließen. Die beiden Hallen wurden aus diesem Grund in die vorliegende Bewertung lediglich nachrichtlich aufgenommen, um die Vollständigkeit der laufenden Nummern zu erfüllen. Die Werte für die Eröffnungsbilanz werden von der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Steuerbüro ermittelt und in die Schnittstellentabelle übernommen.



### 8.6.3. Gebäude nicht im Eigentum der Stadt

Gebäude oder sonstige Aufbauten, die nicht im Eigentum der Stadt stehen oder die aufgrund vertraglicher Regelungen (z.B. bei entsprechenden Erbpachtverträgen) nicht bei der Stadt zu aktivieren sind, wurden nicht bewertet.

Die Wertermittlung bei Gebäuden mit Erbpachtverträgen wird in dieser Dokumentation nachfolgend näher erläutert.

## 8.7. Gebäude mit Erbbaurechtsverträgen

Bei Gebäuden, für die Erbbaurechtsverträge oder ähnliche langfristige Pachtverträge mit Dritten abgeschlossen wurden, ist hinsichtlich der Aktivierung zunächst die abstrakte und konkrete Bilanzierungsfähigkeit zu klären.

Hierzu besagt der Bilanzierungsleitfaden BW (Ziffer 2.1.1.1) Folgendes:

### ***„Definition Vermögensgegenstand***

*„In der Vermögensrechnung (jetzt Bilanz) zu aktivieren sind alle selbständig verwertbaren und bewertbaren Güter, die sich im wirtschaftlichen Eigentum einer Kommune befinden (Aktivierungsgrundsatz). Unter Verwertung wird dabei Veräußerung, die entgeltliche Nutzungsüberlassung sowie der bedingte Verzicht verstanden.“*

*In der Bilanz zu aktivierende Vermögensgegenstände müssen folgende Tatbestände erfüllen (abstrakte Bilanzierungsfähigkeit):*

### ***Wirtschaftlicher Vorteil/Kommunale Aufgabenerfüllung***

*Bilanziert werden Sachen und Rechte dann, wenn sie entweder einen wirtschaftlichen Vorteil für die Kommune darstellen oder im Sinne der kommunalen Aufgabenerfüllung ein Nutzungspotential darstellen.*

### ***Selbständige Bewertbarkeit***

*Bilanziert werden Sachen und Rechte dann, wenn sie im Sinne der Einzelbewertbarkeit einzeln mit einem Wert versehen werden können. Dies dient der Abgrenzung gegen kommunale Nutzungspotentiale, die einzeln nicht erfasst werden können (z.B. Attraktivität für den Fremdenverkehr, gute verkehrliche Anbindung).*



### **Selbständige Verkehrsfähigkeit bzw. Verwertbarkeit**

*Bilanziert werden Sachen und Rechte dann, wenn sie einzeln im Rechtsverkehr veräußert werden können oder gegen Entgelt die Nutzung überlassen werden kann und hierfür zumindest theoretisch ein Markt besteht (die abstrakte Möglichkeit reicht aus, eine momentane Verwertungsmöglichkeit muss nicht gegeben sein; dass Vermögen oftmals aus tatsächlichen Gründen nicht von Dritten erworben wird, wie dies bspw. bei Straßen der Fall ist, steht dem nicht entgegen). Diese Regelung schließt bspw. aus, einen Bebauungsplan oder ein Grünflächenkataster zu bilanzieren, da für solche Dinge auch theoretisch kein Markt existiert.*

*Darüber hinaus kommt ein Ansatz in der Bilanz nur dann in Frage, wenn folgende Tatbestandsmerkmale erfüllt sind (**konkrete Bilanzierungsfähigkeit**):*

### **Wirtschaftliche Zuordnung zur Kommune**

*Für die Zuordnung zur Kommune kommt es auf das wirtschaftliche Eigentum an. Das wirtschaftliche Eigentum liegt bei demjenigen, der tatsächlicher Träger von Nutzen und Lasten ist und damit die tatsächliche Verfügungsmacht über den Vermögensgegenstand ausübt.*

*Das Auseinanderfallen von wirtschaftlichem und juristischem Eigentum liegt vor allem in folgenden Fällen vor:*

- *Gebäude auf fremdem Grund und Boden*
- *Kauf unter Eigentumsvorbehalt*
- *Bestimmte Formen des Finanzierungsleasings*
- *Besitzübergabe von Grundstücken vor Eintragung in das Grundbuch (z.B. Abstufung von übergeordneten Straßen)“*

Bezogen auf das wirtschaftliche Eigentum an Aufbauten oder Einrichtungen an Grundstücken gilt Folgendes:

Nach § 946 BGB ist grundsätzlich der zivilrechtliche Eigentümer des Grundstücks auch wirtschaftlicher Eigentümer der mit dem Grundstück verbundenen Sachen, somit sämtlichen Aufbauten und Einrichtungen, die sich auf dem jeweiligen Grundstück befinden.

Dieser Grundsatz wird jedoch durch die wirtschaftliche Zurechnung, die in § 39 Absatz 2 der Abgabenordnung (AO) gesetzlich geregelt ist, durchbrochen:

#### *„§ 39 Zurechnung*

*(1) Wirtschaftsgüter sind dem Eigentümer zuzurechnen.*

*(2) Abweichend von Absatz 1 gelten die folgenden Vorschriften:*



1. *Übt ein anderer als der Eigentümer die tatsächliche Herrschaft über ein Wirtschaftsgut in der Weise aus, dass er den Eigentümer im Regelfall für die gewöhnliche Nutzungsdauer von der Einwirkung auf das Wirtschaftsgut wirtschaftlich ausschließen kann, so ist ihm das Wirtschaftsgut zuzurechnen.“*

In einem Auszug aus dem Haufe-Office-Verlag wird dies folgendermaßen erläutert:

„Rz. 23

*Die vom bürgerlich-rechtlichen Eigentum abweichende Zurechnung an den wirtschaftlichen Eigentümer setzt regelmäßig voraus, dass diesem durch vertragliche Vereinbarung oder aus anderen Gründen unter Begrenzung der formalen äußeren Rechtsmacht des zivilrechtlichen Eigentümers im Innenverhältnis Befugnisse gegeben sind, die den bürgerlich-rechtlichen Eigentümer für die gewöhnliche Nutzungsdauer wirtschaftlich von der Einwirkung ausschließen.*

### 3.1.1 Ausschluss für die gewöhnliche Nutzungsdauer

Rz. 26

*Ebenso wie für das rechtliche ist auch für das wirtschaftliche Eigentum eine zeitlich unbegrenzte Herrschaft über das Wirtschaftsgut wesensmäßig. Ihre tatsächliche Grenze findet diese Herrschaft allerdings in der Lebensdauer des Wirtschaftsguts selbst. Aus diesem Grund macht § 39 Abs. 2 Nr. 1 S. 1 AO die Annahme wirtschaftlichen Eigentums davon abhängig, dass der (rechtliche) Eigentümer für die gewöhnliche Nutzungsdauer von der Einwirkung auf das Wirtschaftsgut ausgeschlossen ist. Die darin liegende Einschränkung ist nur für abnutzbare Wirtschaftsgüter von Bedeutung. Nicht abnutzbare Wirtschaftsgüter wie Grund und Boden, Anteile an Kapitalgesellschaften und Umlaufvermögen haben keine gewöhnliche Nutzungsdauer. In ihrem Fall muss sich der Ausschluss auf den gesamten Zeitraum bis zum tatsächlichen oder rechtlichen Untergang des Wirtschaftsguts beziehen.*

*Der Ausschluss des zivilrechtlich Berechtigten von der Sachherrschaft für eine lange, unbestimmte Zeit reicht dazu nicht aus.*

*Andererseits kann ein Ausschluss aber auch dann gegeben sein, wenn er nur sehr kurzfristig wirkt. So kann bei einem taggleichen An- und Verkauf von Aktien wirtschaftliches Eigentum an den erworbenen Aktien begründet werden.“*

In einem weiteren Artikel vom Haufe-Office-Verlag - bezogen auf die Aktivierung / Zuordnung des wirtschaftlichen Eigentums an Gebäuden - wird ausgeführt:

„Zivilrechtliches und wirtschaftliches Eigentum fallen folglich auseinander,

- *wenn die Nutzungsdauer des Gebäudes kürzer ist als die vertragliche Miet- oder Pachtdauer oder*





- *wenn der Mieter nach Beendigung der Mietzeit die Erstattung des gemeinen Werts des Gebäudes verlangen kann.“*

Demzufolge wurde bei den Gebäuden und Aufbauten, für die langfristige Verträge mit Dritten abgeschlossen wurden, geprüft, ob das wirtschaftliche Eigentum der Stadt oder aber dem externen Dritten zuzurechnen ist.

War das wirtschaftliche Eigentum dem externen Dritten zuzurechnen, so erfolgte keine Aktivierung der Aufbauten oder Einrichtungen des Grundstücks.

Bei der Stadt Sulzburg wurden für folgende Gebäude bzw. Grundstücke Pacht-/Erbbaupachtverträge abgeschlossen:

- Ernst-Leitz-Haus (Wohnhaus/Garage), Klosterplatz 2 (Ifd. Nr. 10)
- Sportplatz, Sonnmatt 2 (Ifd. Nr. 36)
- Grundstücke des Pflegeheims, Ernst-Leitz-Weg 4 und 4a, Flurstücke Nummern 265 und 265/1 (Ifd. Nr. 37)
- Grundstück mit Kirche, Weinstraße 4, Flurstück 882 (Ifd. Nr. 38)

Da die Prüfung jeweils pro Vertrag durchgeführt wurde, wird die jeweilige Prüfung nachfolgend für jeden Vertrag bzw. für jedes Grundstück, bei welchem ein Vertrag oder Verträge bestanden, beschrieben.

#### 8.7.1. Ernst-Leitz-Haus (Wohnhaus/Garage), Klosterplatz 2 (Ifd. Nr. 10)

Für das Ernst-Leitz-Haus wurde am 08.05.2017 zwischen der Stadt Sulzburg und einer Privatperson ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen.

In diesem wurde vereinbart, dass das Ernst-Leitz-Haus auf Kosten des Erbbauberechtigten bezugsfertig saniert und entsprechend genutzt wird.

Als Nutzung ist ein Beherbergungsbetrieb mit oder ohne Gastronomie vorgesehen.

Die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages beläuft sich auf rd. 20 Jahre und endet grundsätzlich zum 31.12.2036. Alle während dieser Laufzeit anfallenden Unterhaltungsaufwendungen und sonstigen privatrechtlichen und öffentlichen Lasten sind vom Erbbauberechtigten zu tragen.

Für den Fall des sogenannten „Heimfalls“ (Übergang des sanierten Gebäudes/ Beherbergungsbetriebs auf die Stadt Sulzburg) ist sowohl bei vorzeitiger Beendigung des Pachtverhältnisses als auch durch Zeitablauf eine Entschädigung für das dann bestehende Gebäude auf dem städtischen Grundstück zu zahlen. Dieses richtet sich grundsätzlich nach der nachgewiesenen Investitionssumme, bereinigt um Abschreibungen, Inflationsausgleich, Vorsteuerabzug u.ä..



Wer wirtschaftlicher Eigentümer des Gebäudes auf dem Erbbaugrundstück ist, wird im Beitrag aus Finance Office Professional folgendermaßen erklärt:

*„Dagegen ist der Bauende als wirtschaftlicher Eigentümer zu beurteilen, wenn er aufgrund eindeutiger im Voraus getroffener und tatsächlich durchgeführter Vereinbarungen die wirtschaftliche Verfügungsmacht und Sachherrschaft – unter dauerndem Ausschluss des zivilrechtlichen Eigentümers – innehat, weil ihm allein Substanz und Ertrag des Gebäudes für dessen voraussichtliche Nutzungsdauer zustehen. Dies ist der Fall, wenn er aufgrund einer gesicherten Rechtsposition bei grundsätzlicher Unkündbarkeit des Nutzungsvertrags das Wirtschaftsgut bis zu dessen wirtschaftlichem Verbrauch nutzen kann und der Eigentümer auf eine nur formale Eigentümerstellung beschränkt ist.*

*Substanz und Ertrag des Gebäudes sind dem Nutzungsberechtigten aber nicht nur in den Fällen zuzurechnen, in denen das Gebäude nach Ablauf der voraussichtlichen Nutzungsdauer wirtschaftlich verbraucht ist, sondern auch, wenn zwar die voraussichtliche Nutzungsdauer des Gebäudes die Dauer der Nutzungsbefugnis überschreitet, der Nutzungsberechtigte, der die Kosten des Gebäudes getragen hat, aber für den Fall der Nutzungsbeendigung einen Anspruch auf Ersatz des vollen Verkehrswerts des Gebäudes gegen den Grundstückseigentümer hat. Ein solcher Anspruch kann sich aus einer vertraglichen Vereinbarung oder aus dem Gesetz, insbesondere aus Bereicherungsrecht, ergeben.* Wer auf einem fremden Grundstück in der Erwartung, er werde später Eigentümer des Grundstücks werden, ein Gebäude errichtet, hat einen Bereicherungsanspruch nach § 812 Abs. 1 BGB, wenn die Erwartung später enttäuscht wird. Der Anspruch auf Wertersatz richtet sich nicht auf Ersatz der einzelnen wirtschaftlichen Leistungen, sondern auf den Ersatz des Wertes, den das Gebäude als wirtschaftliche Einheit für den Bereicherten zu dem Zeitpunkt hat, in dem die Nutzung durch den Hersteller endet. Dieser gesetzliche Anspruch auf Wertersatz führt dazu, dass der zivilrechtliche Eigentümer insoweit über sein Eigentum wirtschaftlich nicht verfügen kann, weil er im Falle einer rechtlichen Verfügung dem Nutzungsberechtigten oder dessen Rechtsnachfolger Wertersatz zu leisten hätte.

Substanz und Ertrag des Gebäudes stehen daher wirtschaftlich nicht dem zivilrechtlichen Eigentümer, sondern dem in Eigentumserwartung Bauenden zu. Einen gesetzlichen Anspruch auf vollen Wertersatz hat z. B. der Bauende, der in begründeter Erwartung künftigen Eigentumserwerbs eine Wohnung errichtet. Ein vertraglicher Anspruch auf Entschädigung nur i. H. d. "Verkehrswerts des Dauernutzungsrechts", nicht aber i. H. d. vollen Verkehrswerts, ist nicht ausreichend.

Derjenige, der im Einverständnis mit dem zivilrechtlichen Eigentümer auf eigene Rechnung und Gefahr auf einem fremden Grundstück ein Gebäude errichtet hat und der gegenüber dem zivilrechtlichen Eigentümer einen Entschädigungsanspruch hat, kann zu jedem Zeitpunkt über den Wert des Gebäudes verfügen. Der Hersteller und nicht der zivilrechtliche Eigentümer trägt in diesem Fall das Risiko des Verlusts und der Wertminderung des Gebäudes und ihm allein kommen eventuelle Wertsteigerungen zugute. Diese Verfügungsmöglichkeit des Herstellers über die Substanz des Gebäudes rechtfertigt es, ihn als wirtschaftlichen Eigentümer anzusehen.



Zivilrechtliches und wirtschaftliches Eigentum fallen folglich auseinander.

- wenn die Nutzungsdauer des Gebäudes kürzer ist als die vertragliche Miet- oder Pacht-dauer oder
- wenn der Mieter nach Beendigung der Mietzeit die Erstattung des gemeinen Werts des Gebäudes verlangen kann.

*Unter der Voraussetzung eines zivilrechtlichen Anspruchs auf Wertersatz erkennt die Rechtsprechung bei Bauten auf fremdem Grund und Boden wirtschaftliches Eigentum auch ohne "eindeutige Vereinbarung" zwischen nahestehenden Personen an.*

*Steht das Gebäude auf fremdem Grund und Boden im wirtschaftlichen Eigentum des Mieters oder Pächters, kann er Abschreibungen vornehmen. Setzt der zivilrechtliche oder wirtschaftliche Eigentümer das Gebäude zur Erzielung eigener Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung ein, erfüllt er also selbst den Tatbestand der Einkunftserzielung, steht ihm die Abschreibung (AfA) auf die Herstellungs- oder Anschaffungskosten des Gebäudes zu. Seine AfA-Befugnis schließt insoweit die AfA-Befugnis anderer Personen aus."*

(Beitrag von Diplom-Finanzwirt Helmut Bur, <https://www.haufe.de/finance/finance-office-professional/gebaeude-auf-fremden-grund-und-bodenerbbaurechtdrittaufwand>)

Die in diesem Beitrag unterstrichenen Ausführungen treffen auf den zwischen der Stadt Sulzburg und dem Erbbaurechtsnehmer geschlossenen Erbbaurechtsvertrag zu, sodass das zivilrechtliche und wirtschaftliche Eigentum grundsätzlich ab dem Inkrafttreten des Erbbaurechts (mit Unterzeichnung der notariellen Urkunde am 08.05.2017) bis zum Laufzeitende (31.12.2036) auseinanderfallen und das sich auf dem städtischen Grundstück befindende Gebäude wirtschaftlich dem Erbbaurechtsnehmer zuzurechnen und daher bei diesem zu aktivieren ist.

### 8.7.2. Sportplatz, Sonnmatt 2 (Ifd. Nr. 36)

Dieses Grundstück ist laut Auskunft der Verwaltung an den Sportverein verpachtet, jedoch nur über einen „normalen“ Pachtvertrag und nicht mit einem Erbbaupachtvertrag.

Der Verein hat auf diesem Grundstück auf eigene Kosten ein Vereinsheim errichtet.

Somit ist das Vereinsheim wirtschaftlich der Stadt Sulzburg zuzurechnen.

Da jedoch sämtliche Kosten für das Gebäude vom Verein gezahlt werden, lag der Stadt kein Versicherungswert vor.

Somit war eine alternative Bewertung nach Versicherungswert nicht möglich.

Da sämtliche Kosten für die Herstellung des Gebäudes vom Verein getragen wurden, wäre bei einer alternativen Wertermittlung des Gebäudes in gleicher Höhe ein Sonderposten gebildet worden. Restbuchwert und Auflösungsrest hätten sich neutralisiert.



Aus diesem Grunde wurde hier - ausnahmsweise - ein Erinnerungswert von 1,00 Euro in der Eröffnungsbilanz für das Vereinsheim auf dem Sportplatz angesetzt.

### 8.7.3. Grundstücke des Pflegeheims, Ernst-Leitz-Weg 4 und 4a, Flurstücke 265 und 265/1 (Ifd. Nr. 37)

Für die Grundstücke Flurstück Nr. 265 und 265/1 wurden per notariellem Vertrag vom 18. September 2000 zwei Erbbaupachtverträge zwischen der Stadt Sulzburg und dem evangelischen Sozialwerk e.V. geschlossen.

Gemäß § 2 des Vertrags läuft der Vertrag über einen Zeitraum von rund 99 Jahren (bis zum 31.12.2099), sodass infolge der Erbbaurechtsbestellung das Eigentum an dem bestehenden Bauwerk gemäß § 12 Absatz 1 Satz 2 ErbbauRVO nunmehr einen Bestandteil des Erbbaurechts bildet und damit in das Eigentum des Erbbauberechtigten übergeht. Die Beteiligten wissen und wollen dies. (siehe § 2 Ziffer 4 des Vertrags)

Besitz, Nutzen und Lasten sind für das Flurstück 265 am 01.11.1999, für das Flurstück 265/1 am 18. September 2000 auf den Erbbauberechtigten übergegangen, sodass beide Flurstücke und damit die sich auf diesen Grundstücken befindenden Gebäude und Aufbauten an diesen Tagen ins Eigentum des Sozialwerks übergegangen sind.

Für den sogenannten Heimfall sind Entschädigungsregelungen in § 8 (Flurstück 265) bzw. § 9 (Flurstück 265/1) des Erbbaupachtvertrags geregelt worden.

Somit ist das Eigentum aller sich auf diesen beiden Grundstücken befindlichen Gebäude und Aufbauten mit Wirkung zum 01. November 1999 bzw. 18. September 2000 auf das Sozialwerk übergegangen, sodass diese nicht mehr bei der Stadt Sulzburg zu aktivieren waren.

### 8.7.4. Grundstück mit Kirche, Weinstraße 4, Flurstück 882/0 (Ifd. Nr. 38)

Das Grundstück mit der Flurnummer 882/0 in der Weinstraße 4 in Laufen gehört laut Grundbuchauszug jeweils zur Hälfte dem Land Baden-Württemberg sowie der Stadt Sulzburg.

Einen Erbbaupachtvertrag mit der evangelischen Kirchengemeinde gibt es nicht.

Für die Prüfung, ob hier das zivilrechtliche und wirtschaftliche Eigentum auseinanderfallen und demnach dennoch die Kirche sowie die anderen Aufbauten des Grundstücks der evangelischen Kirchengemeinde zuzurechnen sind, wurde uns ein Transkript der kopierten Auszüge aus den Akten des Oberkirchenrats zur Baupflicht der Kirche in Laufen vom 14.02.1994 übergeben.

Aus diesem geht hervor, dass aufgrund einer stattgefundenen Revision die Aufteilung und Zuordnung der zu tragenden Gebäudeversicherungswerte anhand der zu tragenden Baulasten/Baupflichten erfolgen sollte.



Entsprechend dieses Transkripts trägt die Kirchengemeinde für die Kirchen in Laufen und St. Ilgen folgende Baupflichten (Auszüge aus dem Transkript):

*„I. Die Baupflicht zur evangelischen Kirche in Laufen verteilt sich nach unseren Akten folgendermaßen:*

- c) Die Kirchspielsgemeinde ist baupflichtig für Kirchhofmauer und vom Innbau für Orgel, Uhr und Glocken mit Glockenstuhl. Außerdem hat sie die Hand- und Fuhrdienste unentgeltlich zu leisten. Für die Verpflichtungen der Kirchspielsgemeinde mit Ausnahme der Baupflicht zu der der politischen Gemeinde gehörenden Turmuhr kommt die Kirchengemeinde auf.*

*II. Die Baupflicht zur evangelischen Kirche in St. Ilgen verteilt sich in folgender Weise:*

- c) Die Kirchspielsgemeinde ist baupflichtig vom Innbau zur Uhr, Glocken und Glockenstuhl. Sie hat ferner die Hand- und Fuhrdienste unentgeltlich zu leisten.“*

Auf der Grundlage der zu tragenden Baupflichten sollte der Gebäudeversicherungswert und mithin der zu tragende Betrag der Gebäudeversicherung aufgeteilt werden. Auch dies ist diesem Transkript zu entnehmen:



„II. Nachricht hiervon den evang. Kirchenräten in Laufen und St. Ilgen (Dek. Müllheim).

Vorstehender Erlaß ist die Antwort auf die Anfrage des großherzoglichen Bezirksamtes am 18. dieses Monats wegen Feststellung der Eigentumsverhältnisse an den dortigen Kirchen anläßlich der Revision der Gebäudeversicherungsanschlüsse für diese. Bei Prüfung der Angelegenheit haben wir der z.Z. bei unserer Oberrevision zur Abhör vorliegenden Baufondrechnung entnommen, daß bezüglich der Verteilung der zu bezahlenden Gebäudeversicherungsbeiträge zwischen Kirchengemeinde bzw. Kirchenfond und Domänenärar und politischer Gemeinde schon früher Verhandlungen stattgefunden haben, so erwähnt der Vorbericht zur Rechnung z. B. wegen der Kirche in Laufen Bestimmungen vom Jahre 1878 und solche vom 25. Juli 1900, wodurch erstere mit Wirkung von 1902 aufgehoben worden sind. Da es sich hier um rechtliche Verpflichtungen handelt, die für die Kirchengemeinden von großer finanzieller Bedeutung sind, wäre es angebracht gewesen, wenn der Kirchenrat bei Anordnungen, die von dritter Seite ergingen, jeweils besonders Bericht an uns erstattet hätte.

Insbesondere ist die aus dem Grundbucheintrag der Kirche St. Ilgen auf den Namen der dortigen Kirchengemeinde abgeleitete Verpflichtung, den ganzen Gebäudeversicherungsbeitrag für diese Kirche auf kirchliche Mittel zu übernehmen, nicht richtig. Ebenso wie in dem an die Oberrevision gerichteten Schreiben des Pfarramtes Laufen vom 4. Oktober 1911 Nr. 112 bezüglich der Kirche in Laufen ausgeführt ist, daß beitragspflichtige Besitzer für die einzelnen Gebäudeteile diejenigen sind, die unterhaltspflichtig für dieselben sind, muß sich auch die Beitragspflicht für die kirchlichen Gebäudeteile in St. Ilgen auf die verschiedenen Baupflichtigen verteilen. Die dem Domänenärar obliegende Pflicht zu Neubau und Unterhaltung und zur verhältnismäßigen Entrichtung der Brandversicherungsbeiträge für die evangelische Kirche in St. Ilgen ist - übereinstimmend mit unseren obigen Ausführungen unter IIa) - von neuem anerkannt in dem Schreiben der Gr. Bezirksbauinspektion Lörrach vom 7. September 1907, daß als Beilage 2 Nr. 1907.08.09 der Baufondrechnung angeschlossen ist.“

Hinsichtlich der Prüfung und Aufteilung / Zuordnung der entsprechenden Gebäudeversicherungswerte auf der Grundlage der jeweiligen Bauverpflichtungen sollte die Angelegenheit nach Wiedervorlage nach einem Zeitraum von drei Monaten geklärt werden.

Da in der Gebäudeversicherungsliste der Stadt noch kein anteiliger Versicherungswert für die Kirchen enthalten sind, ist davon auszugehen, dass bis zum heutigen Tage noch keine Klärung dahingehend stattgefunden hat.

Eine Rückfrage bei der Verwaltung ergab, dass sich der Vertrag mit der evangelischen Kirchengemeinde in juristischer Prüfung befindet.

Hierbei sollen laut Auskunft der Verwaltung die Bauverpflichtungen und auch die Eigentumsverhältnisse einer rechtlichen Prüfung unterzogen werden.

Diese Prüfung war zum Zeitpunkt der Eröffnungsbilanzherstellung noch nicht abgeschlossen.



Dem Transkript ist zu entnehmen, dass von der Prüfung der Eigentumsverhältnisse zum damaligen Zeitpunkt abgesehen wurde:

*„Bezüglich der kirchlichen Gebäude, zu denen das GR. Domänenärar ganz oder teilweise baupflichtig ist, haben die staatlichen und kirchlichen Oberbehörden im Jahre 1898 sich dahin verständigt, daß die Prüfung der Eigentumsverhältnisse ausgesetzt zu bleiben habe und danach von Grundbucheinträgen für diese Gebäude durchweg abzusehen sei (wegen der Befreiung vom Grundbuchzwang s. § 166 Grundbuchdienstanweisung).“*

#### **Fazit bezüglich der Aktivierung des Eigentums an den Kirchengebäuden:**

Mangels fehlenden Vertrags zwischen der Stadt Sulzburg und der evangelischen Kirchengemeinde ist derzeit das wirtschaftliche Eigentum an den Aufbauten des Grundstücks jeweils zur Hälfte dem Land Baden-Württemberg und zur anderen Hälfte der Stadt Sulzburg nach § 946 BGB zuzurechnen.

Demnach müssten sämtliche Gebäude und Aufbauten mit dem hälftigen Anteil bei der Stadt Sulzburg aktiviert werden.

Eine fiktive Bewertung der Gebäude und Aufbauten konnte jedoch nicht durchgeführt werden, da der Stadt die Versicherungswerte nicht vorliegen.

Dem Transkript ist zu entnehmen, dass die Kirche schon vor 1841 errichtet worden sein muss, da bereits zu diesem Zeitpunkt Baupflichten geregelt wurden.

Eine Rücksprache mit der Verwaltung ergab zudem, dass sich die Kirche in einem sehr schlechten Zustand befindet und Sanierungsaufwendungen erforderlich seien.

Aus diesem Grunde wurden die Aufbauten des Kirchengrundstückes nur mit einem Erinnerungswert von 1,00 Euro (Aktivierungsdatum 01.01.1848) bewertet.

#### **Weitere Vorgehensweise:**

Die Verwaltung gab an, dass die juristische Prüfung vollzogen wird. Sobald die Eigentumsverhältnisse und andere Fragen geklärt sind, wird die Bewertung entsprechend angepasst.



## 9. Zuschüsse/Zuwendungen

### 9.1. Zuschüsse/Zuwendungen auf Grundlage von Erfahrungswerten

Gemäß § 62 Absatz 6 GemHVO BW gelten die Vereinfachungsregeln des § 62 Absatz 1 bis 3 für Sonderposten für erhaltene Investitionszuweisungen und -beiträge nach § 52 Abs. 4 Nr. 2 GemHVO BW entsprechend. Dementsprechend können auch für die Sonderposten den Preisverhältnissen entsprechende Erfahrungswerte (vermindert um Auflösungen) angesetzt werden.

Bei der Bewertung von Vermögensgegenständen nach Erfahrungs- oder Pauschalwerten sollen die korrespondierenden Sonderposten ebenfalls nach Erfahrungs- oder Pauschalwerten ermittelt werden.

Als Erfahrungswerte können nach dem Bilanzierungsleitfaden folgende Pauschalsätze entsprechend den durchschnittlichen Fördersätzen nach der jeweiligen Fachförderung (Erfahrungswerte im Sinne von § 62 Absatz 6 GemHVO) zugrunde gelegt und die entsprechenden Abzugskapitalien bis 6 Jahre vor Eröffnungsbilanz ermittelt werden:

▪ Berufliche Schulen	35 %
▪ Feuerwehr	30 %
▪ Grund-, Haupt-, Realschulen	30 %
▪ Gymnasien und Sonderschulen	40 %
▪ Turn- und Sporthallen	20 %
▪ Theater	40 %

Die Berechnung der Sonderposten ist der Excel-Datei für die Bewertung der Gebäude zu entnehmen.

#### 9.1.1. Feuerwehrgerätehaus Markgrafenstraße 2 (Ifd. Nr. 11)

Für das Feuerwehrgerätehaus, welches in 1983 errichtet wurde, konnte kein Zuwendungsbescheid mehr ausfindig gemacht werden.

Aufgrund dessen wurde mit Hilfe des Erfahrungswertes von 30 % der Sonderposten – unter Bezugnahme auf den fiktiv ermittelten Herstellungswert – berechnet und korrespondierend zum Anlagegut aufgelöst.

Die Berechnung und Fortschreibung ergibt sich aus dem Tabellenblatt „Sonderposten Gebäude“.





## 9.2. Zuschüsse/Zuwendungen auf der Grundlage von Zuwendungsbescheiden oder tatsächlich gezahlten Zuschüssen

Für Zuschüsse, die anhand von Bescheiden nachgewiesen werden konnten, wurden Sonderposten in der im Zuschussbescheid ausgewiesenen Höhe gebildet.

Beträge, die in mehreren Raten und damit über einen Zeitraum von mehreren Jahren gezahlt wurden und vom gleichen Zuwendungsgeber (Bund, Land, Kommune o.ä.) geflossen sind, wurden hierbei addiert und in einem Sonderposten zusammengefasst.

Die Passivierung und Auflösung wurde analog dem Aktivierungszeitpunkt und der Nutzungsdauer des bezuschussten Vermögensgegenstandes vorgenommen.

Die Berechnung der Sonderposten ist der Excel-Datei für die Bewertung der Gebäude zu entnehmen.

Für folgende Gebäude wurden Zuschüsse/Zuwendungen gewährt:

### 9.2.1. Rathaus Sulzburg, Hauptstraße 60 (Ifd. Nr.1)

Die umfassenden Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen des aus dem Jahre 1835 und von der Stadt Sulzburg in 1962 erworbenen Rathauses wurden sowohl im Rahmen des Landessanierungsprogramms als auch aus dem Ausgleichstock des Landes bezuschusst.

Dem Schreiben des Regierungspräsidiums Freiburg vom 25.06.2001 ist zu entnehmen, dass gemeindliche Hochbaumaßnahmen mit einer Förderquote von 60 % bezuschusst worden sind.

Dieser Prozentsatz ist auch dem Verwendungsnachweis der Stadt Sulzburg für die Investitionshilfe aus dem Ausgleichstock vom 15.05.2001 zu entnehmen.

Diesem Verwendungsnachweis sind auch die angefallenen Baukosten von 4.884.000 DM sowie die dafür beantragte Förderung aus dem Ausgleichstock von 850.000 DM zu entnehmen.

Somit wurden die Baumaßnahmen des Rathauses – neben der Förderung aus dem Landessanierungsprogramm – zusätzlich zu rd. 17,4 % (= 850.000 DM Förderung / 4.884.000 DM Baukosten \* 100) gefördert.

Demnach ergibt sich eine gesamte Förderquote von 77,4 % für die Hochbaukosten.

Da das Rathaus mit Erfahrungswert bewertet worden ist, wurde der Sonderposten auf der Grundlage des Erfahrungswertes und diesem ermittelten prozentualen Fördersatz berechnet.

Die Berechnung des Sonderpostens ergibt sich aus dem Tabellenblatt „Sonderposten Gebäude“.



Der so ermittelte fiktive Zuwendungsbetrag wurde korrespondierend zum Rathaus – mithin ab dem 01.01.2000 – und mit einer neuen Auflösungsdauer von 50 Jahren bis zum Bilanzstichtag aufgelöst.

### 9.2.2. Ernst-Leitz-Grundschule, Ernst-Leitz-Weg 3 (Ifd. Nr. 4)

Zuwendung für die Generalsanierung zum 01.01.1995:

Die im Zeitraum 1985 bis 1994 durchgeführte Generalsanierung der Schule wurde insgesamt mit 1.879.000 DM (= 1.280.000 DM aus dem Ausgleichstock und 599.000 DM sonstige öffentliche Zuwendungen) gefördert.

Bei den sonstigen öffentlichen Zuwendungen wird davon ausgegangen, dass dies eine Fachförderung für Maßnahmen an Schulen und damit eine Landesförderung war.

Die damaligen Baukosten betragen rd. 2.800.000 DM.

Diese Angaben ergeben sich aus den Erläuterungen und der Aufstellung der Zuwendungen im Verwendungsnachweis vom 14.09.1994.

Demnach betragen die gesamten Landesförderungen - bezogen auf die voraussichtlichen Baukosten von 2.800.000 DM - 67,11 % (= 1.879.000 DM Landesförderung / 2.800.000 DM Gesamtbaukosten \* 100).

Dieser Prozentsatz wurde zur Berechnung des fiktiven Sonderpostens für die Generalsanierung zugrunde gelegt und der Sonderposten ebenfalls ab dem 01.01.1995 über 50 Jahre aufgelöst.

Zuwendung für die Erweiterung zum 01.01.2008:

Aus der Sitzungsvorlage für die Gemeinderatssitzung vom 25.02.2010 sind die damaligen Erweiterungskosten mit 1.933.063,33 DM angegeben.

An Zuwendungen sind

■ ein Fachzuschuss aus Mitteln der Schulförderung mit	542.000 DM
■ <u>sowie Mittel des Ausgleichstocks mit</u>	<u>850.000 DM</u>
somit gesamte Landesförderungen von	1.392.000 DM

aufgeführt.

Bezogen auf die Gesamtbaukosten von 1.933.063,33 DM beträgt demnach die prozentuale Landesförderung insgesamt 72,01 % (= 1.392.000 DM gesamte Landesförderung / 1.933.063,33 DM gesamte Baukosten).



Diese Förderquote wurde - bezogen auf die fiktiv ermittelten nachträglichen Herstellungskosten - zur Berechnung des pauschalen Sonderpostens für die Landesförderung zugrunde gelegt und analog der Erweiterung ab dem 01.01.2008 über die Restnutzungsdauer von 44 Jahren aufgelöst.

Die Berechnung ergibt sich aus dem Tabellenblatt „SOPO bei nachträgl. AHK“.

### 9.2.3. Ehemalige Synagoge, Gustav-Weil-Straße 18 (lfd. Nr. 13)

Sowohl der Erwerb als auch die Restaurierungskosten wurden vom Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu 100 % gefördert.

Dies geht aus den Zuwendungsbescheiden und Schreiben des Landesdenkmalamtes vom 10.04.1990 und 26.09.1994 hervor.

Aus diesem Grunde wurde für die ehemalige Synagoge ein Sonderposten in gleicher Höhe wie die fiktiv berechneten Anschaffungs- und Herstellungskosten gegenübergestellt.

Dieser Sonderposten wurde analog der AHK ab dem 01.01.1994 über die neue Restnutzungsdauer von 50 Jahren bis zum Bilanzstichtag aufgelöst.

### 9.2.4. Kindergarten Laufen, Bachtelgasse 6 (lfd. Nr. 14)

Dem Verwendungsnachweis für die Investitionshilfe aus dem Ausgleichstock vom 17.05.2001 ist zu entnehmen, dass die Gesamtbaukosten für die Erweiterung und Sanierung des Kindergartens 977.000 DM betragen und hierfür eine Investitionshilfe von 550.000 DM gewährt wurde.

Dementsprechend ergibt sich eine Förderquote von 56,29 % ( $550.000 \text{ DM} / 977.000 \text{ DM} * 100$ ).

Diese wurde - in Bezug auf die nach dem Ersatzwertverfahren ermittelten Herstellungskosten - für die Berechnung der Landeszuwendung angesetzt.

Der so ermittelte Sonderposten wurde analog dem bezuschusstem Kindergartengebäude ab dem 01.01.2000 bis zum Bilanzstichtag über die arithmetische Restnutzungsdauer von 25 Jahren aufgelöst.



## 10. Mängel / dauerhafte Wertminderung

Nach Mitteilung der Verwaltung sind keine Mängel oder dauerhaften Wertminderungen an den in der vorliegenden Bewertung aufgeführten Gebäuden bekannt, die besonders berücksichtigt werden müssten.

Obersulm, 20.05.2022

**Allevo** Kommunalberatung

Ute Hofmann

Diane Schmitz



13.02.2020

Stadt Sulzburg

Vermögensbewertung Brücken



## Inhalt

1. Ausgangslage .....	3
2. Inventarisierung .....	3
3. Wertermittlung .....	4
3.1. Erfahrungswerte .....	4
3.2. Baupreisindex .....	4
3.3. Abschreibung und Nutzungsdauern .....	4
3.4. Buchhalterische Zuordnung der Brücken .....	6
3.5. Bewertung anhand von Erfahrungswerten .....	6
3.6. Bewertung anhand von Ist-Kosten: .....	6
3.6.1. Badstraße Zufahrt Campingplatz Geuß, Badstraße 57 (lfd. Nr. 8) .....	6
3.7. Abweichende Nutzungsdauern für einzelne Brücken: .....	7
4. Zuschüsse .....	7
4.1.1. Badstraße Zufahrt Campingplatz Geuß, Badstraße 57 (lfd. Nr. 8) .....	7
5. Mängel / dauerhafte Wertminderung .....	7



## 1. Ausgangslage

Die Stadt Sulzburg hat die gesetzlich vorgeschriebene Umstellung des Rechnungswesens von der Kameralistik auf die Doppik zum Stichtag 01.01.2020 vorgenommen. Somit ist zum 01.01.2020 eine Eröffnungsbilanz zu erstellen.

Zur Erstellung der Eröffnungsbilanz ist das gesamte kommunale Vermögen zu erfassen und zu bewerten. Die Stadt Sulzburg hat uns mit folgenden Teilbereichen der Vermögensbewertung beauftragt:

- Grundstücke
- Gebäude
- **Ingenieurbauwerke und sonstige Anlagen**

Gegenstand dieser Dokumentation ist der Teilbereich **Bewertung der Brücken**. Abzugrenzen davon ist die Bewertung der Brückengrundstücke, die separat erfolgt.

Die Wertermittlung der Brückenbauwerke ist in der Excel-Datei „Sulzburg Brückenbewertung und SOPO“ dokumentiert.

## 2. Inventarisierung

Insgesamt gibt es in der Stadt Sulzburg 28 Brücken. Als Grundlage der zu bewertenden Bauwerke wurde uns von der Stadt eine Auflistung der vorhandenen Brücken, Gewölbe und Durchlässe in einer PDF-Datei mit allgemeinen Angaben (Bezeichnung, Zustandsnote, Länge, Breite und Fläche) sowie zu jedem Bauwerk jeweils ein Brückenbuch / Bauwerksbuch mit Foto und weiteren Angaben zu der jeweiligen Brücke zur Verfügung gestellt.

Sowohl die Auflistung mit diesen Angaben als auch die Brückenbücher wurden vom Ingenieurbüro erstellt, welches die Hauptprüfungen der Bauwerke nach DIN 1076 im Zeitraum April bis Juli 2018 durchgeführt hat.

In dieser Auflistung wurden die vorhandenen Bauwerke mit laufenden Nummern versehen. Unter diesen Nummern waren auch die Brückenbücher angelegt. Diese Nummern wurden daher bei der Bewertung der Bauwerke ebenfalls zugrunde gelegt, um eine eindeutige Zuordnung der Unterlagen zu der durchgeführten Bewertung zu gewährleisten.

Aus diesen Unterlagen ergibt sich nach Mitteilung der Verwaltung der gesamte Brücken- und Bachverrohrungsbestand der Stadt.

Darüber hinaus übergab die Stadt Sulzburg einen Lageplan, aus welchem die Lage der einzelnen Bauwerke ersichtlich ist.



## 3. Wertermittlung

### 3.1. Erfahrungswerte

Zur Wertermittlung wurden die Brückenflächen grundsätzlich mit den unter 3.2.6.4 des Leitfadens zur Bilanzierung benannten Pauschalsätzen multipliziert. Diese sind in der Excel-Datei unter dem Reiter „ND und Preise“ hinterlegt.

Die Brücke in der Badstraße (Zufahrt zum Campingplatz Geuß) wurde im Zeitraum 2017 bis 2019 neu hergestellt und war daher mit den tatsächlichen Herstellungskosten zu bewerten.

### 3.2. Baupreisindex

Ausgehend von den Baukosten auf Basis der Pauschalsätze wurden die anzusetzenden Anschaffungs- und Herstellungskosten über Anwendung eines Baupreiskostenindex in Abhängigkeit vom Baujahr / fiktiven Baujahr des entsprechenden Brückenbauwerks ermittelt (bezogen auf das Basisjahr 2016). Die verwendeten Indizes sind im Reiter „Index“ in der Excel-Datei hinterlegt.

Die für die Anwendung der Pauschalsätze erforderliche Einteilung der Brücken in unterschiedliche Brückenklassen wurde seitens der Stadt Sulzburg unter Beteiligung des Bauamts vorgenommen.

### 3.3. Abschreibung und Nutzungsdauern

Die für die Stadt Sulzburg zu Grunde zu legenden Nutzungsdauern sind in der Excel-Datei unter dem Reiter „ND und Preise“ hinterlegt. Die Restbuchwerte der Brückenbauwerke zum Bewertungsstichtag 01.01.2020 wurden unter Anwendung dieser Nutzungsdauern ermittelt. Hierbei wurde bei Brücken, die vor mehr als sechs Jahren vor Erstellung der Eröffnungsbilanz hergestellt worden sind, mit der Abschreibung zum 01.01. des (fiktiven) Herstellungsjahrs begonnen.

Der Bilanzierungsleitfaden für das Land Baden-Württemberg empfiehlt als Nutzungsdauer für Brücken aus Beton, Stahl, Alu oder Stein eine Zeitspanne zwischen 80 und 100 Jahren.

In der Stadt Sulzburg wurde die Nutzungsdauer für die Brücken aus diesen Materialien einheitlich auf 80 Jahre festgelegt. Brücken, für die eine abweichende Nutzungsdauer (z.B. aufgrund höherer Belastung oder Witterungseinflüssen) zugrunde zu legen wäre, gibt es nicht.

Für Holzbrücken wurde die Nutzungsdauer auf 30 Jahre festgelegt, wobei keine Brücke aus Holz mehr existierte.

Für die Brücken konnten die Ursprungsbaujahre nicht mehr ausfindig gemacht werden.





Aufgrund dessen wurden für die Brücken der Stadt Sulzburg fiktive Herstellungszeitpunkte auf der Basis des aktuellen Zustands der Brücken und der danach geschätzten Restnutzungsdauer gemäß § 62 Absatz 2 Satz 2 der Gemeindehaushaltsverordnung BW und Ziffer 2.4.5.4 des Bilanzierungsleitfadens BW wie folgt ermittelt:

Für alle Brücken, Gewölbe und Durchlässe lagen Prüfberichte nach DIN 1076 vor, aus denen sich die Zustandsnote gemäß der im Jahr 2018 durchgeführten Prüfung für das jeweilige Bauwerk ergab.

Da diese Zustandsnote bei Bauwerken anhand verschiedenster Kriterien den Allgemeinzustand von Bauwerken widerspiegelt, wurde angenommen, dass die Gesamtzustandsnote die bisher abgelaufene Nutzungsdauer widerspiegelt.

Somit wurde die bisher verstrichene Nutzungsdauer der Bauwerke folgendermaßen berechnet:

Zulässige Zustandsnoten für Bauwerke: 1 – 4 (wobei die Note 4 den schlechtesten Zustand darstellt):

„Note 3,5 – 4,0: ungenügender Zustand

*Die Standsicherheit und/oder Verkehrssicherheit des Bauwerks sind erheblich beeinträchtigt oder nicht mehr gegeben. Die Dauerhaftigkeit des Bauwerks kann nicht mehr gegeben sein. 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. Umgehende Instandsetzung bzw. Erneuerung erforderlich. Maßnahmen zur Schadensbeseitigung oder Warnhinweise zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit oder Nutzungseinschränkungen sind sofort erforderlich.“*  
(Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: Richtlinie zur einheitlichen Erfassung, Bewertung, Aufzeichnung und Auswertung von Ergebnissen der Bauwerksprüfungen nach DIN 1076 (RI-EBW-PRÜF), 25.03.2013)

- ⇒ Berechnung der verstrichenen Nutzungsdauer zum Zeitpunkt der Brückenprüfung:
- ⇒ = Festgelegte Nutzungsdauer für das Bauwerk / 4,0 (schlechteste mögliche Zustandsnote nach DIN 1076) \* vergebene Zustandsnote im Prüfbericht

Ausgehend auf dieser berechneten, bereits verstrichenen Nutzungsdauer, wurde das fiktive Herstellungsjahr berechnet, indem man diese Nutzungsdauer zum Zeitpunkt der Prüfung in Abzug brachte.

Basierend auf diesen fiktiv berechneten Herstellungs- / Baujahren erfolgte die Wertermittlung auf der Grundlage der auf diesen Zeitpunkt rückindizierten Erfahrungswerte pro qm Fläche.

### **Beispiel:**

Festgelegte Nutzungsdauer für Brücken aus Beton = 80 Jahre



Jahr der Bauwerksprüfung = 2018

Vergebene Zustandsnote laut Prüfbericht = 1,5

- ⇒ Verstrichene Nutzungsdauer = 80 Jahre / 4,0 \* 1,5 = 30 Jahre
- ⇒ Fiktives Herstellungsjahr = 2018 (Jahr der Bauwerksprüfung) - 30 Jahre (ermittelte, verstrichene Nutzungsdauer anhand der Zustandsnote) = 1988
  
- ⇒ Auf Basis des fiktiven Herstellungsjahres 1988 erfolgte die Wertermittlung

### 3.4. Buchhalterische Zuordnung der Brücken

Die Stadt Sulzburg hat kein eigenes Produkt oder eigene Kostenstelle für Ingenieurbauwerke oder für Brücken eingerichtet.

Nach Rücksprache mit der Verwaltung sollen diese – wie bislang – dem Produkt „Straßen, Wege und Plätze“ (54100101) zugeordnet werden, so dass die Zuordnung entsprechend erfolgte.

### 3.5. Bewertung anhand von Erfahrungswerten

Bis auf die neu hergestellte Brücke in der Badstraße wurden alle Brücken anhand von Erfahrungswerten bewertet.

### 3.6. Bewertung anhand von Ist-Kosten

#### 3.6.1. Badstraße Zufahrt Campingplatz Geuß, Badstraße 57 (Ifd. Nr. 8)

Diese Brücke wurde im Zeitraum Anfang 2017 bis Mitte 2019 komplett neu gebaut. Daher waren hier die tatsächlichen Herstellungskosten anzusetzen.

Diese ergeben sich aus der Auflistung der einzelnen Rechnungen aus dem Finanzbuchhaltungssystem. Sie belaufen sich auf insgesamt **252.248,34 Euro**, welche als Herstellungskosten aktiviert worden sind.

Da die Schlussrechnung der Bauunternehmung vom Juni 2019 datiert, ist von einer Fertigstellung im Juni 2019 auszugehen, sodass eine Aktivierung zum 01.06.2019 erfolgte.

Hierbei handelte es sich um einen Ersatzbau, bei dem nur noch ein geringer Teil der Fundamente für die neue Brücke verwendet worden sind.



Aus diesem Grunde wurde bei dieser Brücke ab dem Fertigstellungszeitpunkt eine neue Nutzungsdauer von wiederum 80 Jahren – da es sich um eine Betonbrücke handelt - zugrunde gelegt.

### 3.7. Abweichende Nutzungsdauern für einzelne Brücken

Wie bereits unter Punkt 3.3 dargestellt, gab es in der Stadt Sulzburg keine Brücke, bei der von der grundsätzlich festgelegten Nutzungsdauer von 80 Jahren hätte abgewichen werden müssen.

Alle Brücken wurden daher einheitlich mit einer Nutzungsdauer von 80 Jahren belegt.

## 4. Zuschüsse

### 4.1.1. Badstraße Zufahrt Campingplatz Geuß, Badstraße 57 (Ifd. Nr. 8)

Der Neubau der Brücke wurde über das Sonderprogramm des Landes Baden-Württemberg „Kommunaler Sanierungsfonds Brücken“ mit einem Festbetrag von 67.000 Euro gefördert.

Dies ist dem entsprechendem Förderbescheid vom 19.07.2018 als auch dem Auszug aus dem Finanzbuchhaltungsprogramm zu entnehmen.

In dieser Höhe wurde ein Sonderposten passiviert und analog der bezuschussten Brücke über 80 Jahre aufgelöst.

## 5. Mängel / dauerhafte Wertminderung

Es sind keine Mängel oder dauerhaften Wertminderungen an den in der vorliegenden Bewertung bearbeiteten Bauwerken bekannt, die besonders berücksichtigt werden müssten.

**Allevo Kommunalberatung**

Diane Schmitz



10.03.2021

Stadt Sulzburg

Vermögensbewertung Brunnen



## Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage .....	4
2. Inventarisierung .....	4
3. Wertermittlung .....	4
3.1. Indizierung .....	4
3.2. Anschaffungskosten / Erfahrungswerte / Erinnerungswerte .....	5
3.3. Betriebstechnik von Brunnenanlagen .....	5
3.4. Baujahre .....	5
3.5. Zuordnung zur Bilanzposition .....	5
3.6. Abschreibung und Nutzungsdauern .....	6
4. Ansatz von Erinnerungswerten .....	6
5. Bewertung anhand von Ist-Kosten .....	7
5.1. Riedlin-Brunnen, unterhalb Altenberghalle, Laufen (Ifd. Nr. 4) .....	7
5.2. Brunnen an der Oberen Holzgasse/Wüstgasse, Laufen (Ifd. Nr. 7) .....	7
6. Bewertung anhand von Erfahrungswerten .....	8
6.1. Ermittlung eines Erfahrungswertes für Brunnen für die Stadt Sulzburg .....	8
6.2. Bewertung von Brunnen nach Erfahrungswerten .....	8
6.2.1. Brunnen am Marktplatz, Sulzburg (Ifd. Nr. 1), Otto-Ernst-Sutter-Brunnen am Rathaus (Ifd. Nr. 3) und Brunnen an Meiergasse, nördliches Ende, St. Ilgen (Ifd. Nr. 8) .....	8
7. Sanierete Brunnenanlagen mit neuer arithmetischer Restnutzungsdauer .....	9
8. Abweichende Nutzungsdauern für einzelne Brunnenanlagen .....	9
9. Sonderposten (Zuschüsse oder sonstige Sonderposten) .....	10
9.1. Riedlin-Brunnen, unterhalb Altenberghalle, Laufen (Ifd. Nr. 4) .....	10
9.2. Brunnen an der Oberen Holzgasse/Wüstgasse, Laufen (Ifd. Nr. 7) .....	10



10. Nicht zu aktivierende Brunnen.....	10
11. Mängel / dauerhafte Wertminderung.....	10
12. Anlagen (Bewertung, begründende Unterlagen, Fotos) .....	11



## 1. Ausgangslage

Die Stadt Sulzburg hat die gesetzlich vorgeschriebene Umstellung des Rechnungswesens von der Kameralistik auf die Doppik zum Stichtag 01.01.2020 vorgenommen. Somit ist zum 01.01.2020 eine Eröffnungsbilanz zu erstellen.

Zur Erstellung der Eröffnungsbilanz ist das gesamte kommunale Vermögen zu erfassen und zu bewerten. Die Stadt Sulzburg hat uns mit folgenden Teilbereichen der Vermögensbewertung beauftragt:

- Grundstücke
- Gebäude
- **Ingenieurbauwerke und sonstige Anlagen**

Gegenstand dieser Dokumentation ist der Teilbereich **Bewertung der Brunnenanlagen**. Abzugrenzen davon ist die Bewertung der Brunnengrundstücke, die separat erfolgt.

Die Wertermittlung der Brunnen ist in der Excel-Datei „Sulzburg Brunnenbewertung und SOPO“ dokumentiert.

## 2. Inventarisierung

Insgesamt gibt es in der Stadt neun Brunnen. Als Grundlage der zu bewertenden Bauwerke wurde uns von der Stadt eine Auflistung der vorhandenen Brunnen in PDF mit den erforderlichen Angaben wie Bezeichnung, Standort, Baujahr, Angaben zu Herstellungskosten oder Sanierungskosten (sofern vorhanden) sowie Fotos übergeben.

Die Brunnen wurden mit laufenden Nummern versehen und die dazugehörenden Dokumente ebenfalls unter dieser laufenden Nummer gespeichert, um einen Bezug zur Bewertung zu haben.

Dokumente, die sich auf alle Brunnenanlagen bezogen, wurden unter Angabe „Alle Brunnen...“ abgelegt.

## 3. Wertermittlung

### 3.1. Indizierung

Für die Rückindizierung des Wertes auf den Herstellungszeitpunkt wurde die Indextabelle für Brücken in Analogie zugrunde gelegt.



### 3.2. Anschaffungskosten / Erfahrungswerte / Erinnerungswerte

Brunnenanlagen sind gemäß Ziffer 3.2.7.3.3 des Bilanzierungsleitfadens grundsätzlich mit Anschaffungs- und Herstellungskosten zu bewerten.

Sofern diese nicht vorliegen, können Erfahrungswerte (z.B. Versicherungswerte) zugrunde gelegt werden.

Brunnen, die als Kunstwerk anzusehen sind, können – sofern auch keine Erfahrungswerte vorliegen – mit einem Erinnerungswert angesetzt werden.

Die Brunnen, für die die Anschaffungs- oder Herstellungswerte ermittelt werden konnten, wurden mit diesen Werten angesetzt.

### 3.3. Betriebstechnik von Brunnenanlagen

Auf den separaten Ansatz von Betriebstechnik als Betriebsvorrichtung wurde verzichtet. Die Betriebstechnik wurde dementsprechend zusammen mit dem Brunnen aktiviert und über dessen Nutzungsdauer abgeschrieben.

### 3.4. Baujahre

Die Baujahre der einzelnen Brunnen wurden **Allevo Kommunalberatung** seitens der Verwaltung in der Auflistung der einzelnen Brunnenanlagen mitgeteilt (siehe Angaben in „Alle Brunnen\_Angaben zu den einzelnen Brunnen von der Verwaltung“).

Vielfach steht das Ursprungsbaujahr auch auf den Bauwerken (siehe Fotos).

Für die zwei Brunnen

- Brunnen am Marktplatz, Sulzburg (Ifd. Nr. 1) und
- Brunnen an Meiergasse, nördliches Ende, St. Ilgen (Ifd. Nr. 8)

konnten auch nach ausgiebiger Recherche keine Baujahre mehr ausfindig gemacht werden.

Laut Angabe der Verwaltung sind diese beiden Brunnen jedoch sehr alt (weit über 50 Jahre).

Daher wurde – in Absprache mit der Verwaltung – für diese beiden Brunnenanlagen das fiktive Baujahr 1920 zugrunde gelegt.

### 3.5. Zuordnung zur Bilanzposition

Grundsätzlich sind Brunnenanlagen als Ingenieurbauwerke anzusehen und in der Eröffnungsbilanz als sonstige Bauten des Infrastrukturvermögens auszuweisen.





Sofern sich der Brunnen jedoch in einer Park- oder Gartenanlage oder sonstigen Erholungsfläche befindet, ist dieser als Aufbau der jeweiligen Grünfläche zuzuordnen.

Als Kunstwerk anzusehende Brunnen sind grundsätzlich als Kulturdenkmäler auszuweisen.

Nach Rücksprache mit der Verwaltung sollen alle vorhandenen Brunnen, da sich diese überwiegend auf öffentlichen Plätzen sowie an Straßen befinden, den Straßen, Wegen und Plätzen zugeordnet werden.

### 3.6. Abschreibung und Nutzungsdauern

Für die Abschreibung der Brunnenanlagen wurde die in der Abschreibungstabelle für Baden-Württemberg (Anlage 3 zum Bilanzierungsleitfaden) empfohlene Nutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt und die Brunnen ab dem Aktivierungsdatum bis zum Eröffnungsbilanzstichtag über diese Nutzungsdauer abgeschrieben.

Bei älteren Brunnen, bei denen nicht mehr der genaue Fertigstellungs- / Inbetriebnahmezeitpunkt ausfindig gemacht werden konnte, wurde als Aktivierungsdatum und auch Abschreibungsbeginn jeweils der 01.01. des (fiktiven) Baujahrs zugrunde gelegt.

## 4. Ansatz von Erinnerungswerten

Brunnen, die vor dem (fiktiven) Baujahr 1920 hergestellt wurden, wurden ausnahmsweise nicht zu rückindizierten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Dies deshalb, da bei einer Rückindizierung der Herstellungskosten anhand von Erfahrungswerten der fiktive Wert sich sowieso gegen 0,00 Euro belaufen hätte und zudem diese Brunnen aufgrund ihres Alters schon mehrfach die festgelegte Nutzungsdauer von 50 Jahren überschritten haben.

Aus diesem Grunde wurden diese Brunnen nur noch mit einem Erinnerungswert von jeweils 1,00 Euro angesetzt.

Es handelt sich hierbei um folgende Brunnen:

- Brunnen an der Klostersgasse, Sulzburg (Ifd. Nr. 2)
- Brunnen an der Weinstraße/Brunnengasse, Laufen (Ifd. Nr. 5)
- Brunnen an der Weinstraße/Hohlenbergstraße, Laufen (Ifd. Nr. 6)
- Brunnen an Meiergasse bei Kirche/Dorfplatz, St. Ilgen (Ifd. Nr. 9).



## 5. Bewertung anhand von Ist-Kosten

### 5.1. Riedlin-Brunnen, unterhalb Altenberghalle, Laufen (Ifd. Nr. 4)

Der Riedlin-Brunnen wurde zwar bereits 1960 errichtet, jedoch in 2019 grundlegend saniert und an anderer Stelle aufgebaut.

Für die Sanierung sind Gesamtkosten von 9.441,72 Euro entstanden, die aus der beigefügten Anordnungsübersicht in den Angaben der Verwaltung zu den Brunnen ersichtlich sind.

Da es sich um eine grundlegende Sanierung handelt, ist von einer neuen Restnutzungsdauer von wiederum 50 Jahren auszugehen, die somit wieder angesetzt wurde.

Gemäß Presseartikel der Badischen Zeitung wurde der Brunnen im September 2019 feierlich eingeweiht und offiziell den Bürgerinnen und Bürgern übergeben. Somit wurde als Inbetriebnahmedatum der 01. September 2019 zugrunde gelegt und der Brunnen ab diesem Zeitpunkt bis zur Eröffnungsbilanz abgeschrieben.

### 5.2. Brunnen an der Oberen Holzgasse/Wüstgasse, Laufen (Ifd. Nr. 7)

Die Herstellungskosten des Brunnens wurden durch die Verwaltung zusammengestellt (siehe Auflistung der einzelnen Ausgaben zu der Haushaltsstelle in „Alle Brunnen\_Angaben zu den einzelnen Brunnen von der Verwaltung“).

Sie beliefen sich auf insgesamt **9.938,00 Euro**, die somit als Herstellungskosten aktiviert wurden.

Laut Angaben der Verwaltung wurde der Brunnen vermutlich im September 1987 eingeweiht, sodass mit der Abschreibung zum 01. September 1987 begonnen wurde.



## 6. Bewertung anhand von Erfahrungswerten

### 6.1. Ermittlung eines Erfahrungswertes für Brunnen für die Stadt Sulzburg

Brunnen, für die keine Anschaffungs- oder Herstellungskosten mehr ausfindig gemacht werden können, können anhand von Erfahrungswerten bewertet werden.

Für eine fiktive Bewertung anhand von Erfahrungswerten wurden die Herstellungskosten für den Brunnen in der Oberen Holzgasse/Wüstgasse aus dem Jahr 1987 herangezogen.

Nur für diesen Brunnen lagen die tatsächlichen Herstellungskosten vor.

Die Kosten für die Sanierung des Riedlin-Brunnens wurden zur Ermittlung eines Erfahrungswertes nicht zugrunde gelegt, da es sich hierbei lediglich um eine grundlegende Sanierung, nicht jedoch um einen Neubau des Brunnens handelte.

Da der Brunnen an der Oberen Holzgasse 1987 hergestellt wurde, wurde für die fiktive Wertermittlung der Preisindex des Jahres 1987 (= 66,1) zugrunde gelegt.

Für die Berechnung der Erfahrungswerte der einzelnen Brunnen wurde der Preisindex des jeweiligen Baujahrs des Brunnens zugrunde gelegt und eine Rückindizierung anhand der Preisindizes auf das jeweilige Baujahr vorgenommen.

### 6.2. Bewertung von Brunnen nach Erfahrungswerten

#### 6.2.1. Brunnen am Marktplatz, Sulzburg (Ifd. Nr. 1), Otto-Ernst-Sutter-Brunnen am Rathaus (Ifd. Nr. 3) und Brunnen an Meiergasse, nördliches Ende, St. Ilgen (Ifd. Nr. 8)

Die Bewertung von Brunnen auf der Grundlage des ermittelten Erfahrungswertes wurde für die Brunnen

- am Markplatz in Sulzburg (Ifd. Nr. 1)
- Otto-Ernst-Sutter-Brunnen am Rathaus (Ifd. Nr. 3) sowie
- am nördlichen Ende der Meiergasse in St. Ilgen (Ifd. Nr. 8) durchgeführt.

Für die beiden Brunnen „Am Marktplatz (Ifd. Nr. 1) und „am nördlichen Ende der Meiergasse in St. Ilgen (Ifd. Nr. 8) wurde – da das Ursprungsbaujahr nicht mehr ausfindig gemacht werden konnte – das fiktive Baujahr 1920 zugrunde gelegt.

Dementsprechend erfolgte eine Rückindizierung der fiktiven Herstellungskosten auf das Baujahr 1920 und sodann die Abschreibung bis zum Bilanzstichtag. Aufgrund der bereits abgelaufenen Nutzungsdauern der beiden Brunnen waren beide Brunnen zum Stichtag der Eröffnungsbilanz bereits abgeschrieben und nur noch mit einem Erinnerungswert anzusetzen.



Der Otto-Ernst-Sutter-Brunnen am Rathaus (Ifd. Nr. 3) stammt aus dem Jahr 1976. Dies ergibt sich aus dem Auszug des Landesarchivs, der der Bewertung als begründende Unterlage beigelegt ist.

Daher wurde für die fiktive Bewertung dieses Brunnens der Erfahrungswert auf das Baujahr 1976 rückindiziert.

Da aus dem Auszug des Landesarchivs nicht der genaue Zeitpunkt der Einweihung (ob dies das Datum der Laufzeit vom 21. August 1976 war, war nicht konkret ersichtlich), wurde der Brunnen zum 01.01.1976 aktiviert und ab diesem Zeitpunkt bis zum Bilanzstichtag abgeschrieben.

## 7. Sanierte Brunnenanlagen mit neuer arithmetischer Restnutzungsdauer

Eine neue arithmetische Restnutzungsdauer ist dann zu ermitteln, wenn Bauwerke so umfassend saniert worden sind, dass die Restnutzungsdauer aufgrund der Sanierung verlängert wird.

Hierbei müssen - vergleichbar bei einer umfassenden Sanierung bei Gebäuden - die wesentlichen Ausstattungsmerkmale der Brunnenanlage umfassend saniert werden. Dies ist im Einzelfall zu prüfen.

In der Stadt Sulzburg wurde der Riedlin-Brunnen unterhalb der Altenberghalle in Laufen (Ifd. Nr. 4) grundlegend saniert. Daher wurde dieser Brunnen mit dem Fertigstellungszeitpunkt der Sanierung und einer erneuten Nutzungsdauer von wiederum 50 Jahren aktiviert.

Brunnen, bei denen eine fiktive arithmetische Restnutzungsdauer aufgrund einer Sanierung hätte zugrunde gelegt werden müssen, waren somit nicht vorhanden.

## 8. Abweichende Nutzungsdauern für einzelne Brunnenanlagen

In der Stadt Sulzburg gab es keinen Brunnen, bei dem von der jeweils grundsätzlich festgelegten Nutzungsdauer eine abweichende Nutzungsdauer hätte zugrunde gelegt werden müssen.

Alle Brunnen wurden daher einheitlich über den festgelegten Zeitraum von 50 Jahren abgeschrieben.



## 9. Sonderposten (Zuschüsse oder sonstige Sonderposten)

### 9.1. Riedlin-Brunnen, unterhalb Altenberghalle, Laufen (Ifd. Nr. 4)

Für die Sanierung des Brunnens wurden von privaten Unternehmen insgesamt **5.500 Euro**, von Vereinen und einer Privatperson und damit vom übrigen Bereich, **700 Euro**, gespendet.

Einige Spender sind der am Brunnen angebrachten Stiftungstafel zu entnehmen.

Die Beträge ergeben sich aus dem Auszug des Buchungsjournals der Kommune.

Die erhaltenen Spenden wurden passiviert und korrespondierend zum Brunnen (ab dem 01.09.2020) bis zum Bilanzstichtag aufgelöst.

### 9.2. Brunnen an der Oberen Holzgasse/Wüstgasse, Laufen (Ifd. Nr. 7)

Die Herstellung des Brunnens wurde wie folgt gefördert:

- Geldpreis „Unser Dorf soll schöner werden“ (vom Landwirtschaftsministerium) 2.000 Euro
- Spende vom Dorfverschönerungsverein 5.000 Euro

Der erhaltene Geldpreis vom Ministerium und die Spende des Vereins wurden als Sonderposten passiviert und – wie der Brunnen – ab dem 01. September 1987 bis zum Bilanzstichtag aufgelöst.

## 10. Nicht zu aktivierende Brunnen

Alle aufgelisteten Brunnen stehen laut Auskunft der Verwaltung im Eigentum der Stadt. Mithin waren sämtliche Brunnenanlagen zu aktivieren.

## 11. Mängel / dauerhafte Wertminderung

Es sind keine Mängel oder dauerhaften Wertminderungen an den in der vorliegenden Bewertung bearbeiteten Bauwerken bekannt, die besonders berücksichtigt werden müssten.

**Allevo** Kommunalberatung

Diane Schmitz

## 12. Anlagen (Bewertung, begründende Unterlagen, Fotos)



Kommunale Brunnen

Farbenerklärung:														Eingabefelder		Rechenfelder		Pflichtfelder für Schnittstelle SAP		Kannfelder für Schnittstelle SAP		Ist-AHK erforderlich ab									
														01.01.2014																	
Lfd. Nr.	Bezeichnung des Brunnens (gemäß Angaben der Verwaltung in "Alle Brunnen, Angaben zu den einzelnen Brunnen von der Verwaltung")	Ort	Standort hier bitte angeben: Park- oder Gartenanlage Dorfplatz (öffentlicher Platz)	Handelt es sich bei dem Brunnen um ein Kunstwerk? (Beispielsweise Brunnen mit Figuren, die vom Künstler hergestellt worden sind)	Bemerkungen (zum Beispiel ehrenamtlich entliehen, 2017 umfassend saniert, durch Landesansierungsprogramm gefördert o.ä.) für die Bewertung	Material: Holz, Stahl, Stein, Alu oder Beton o.a.	Baujahr	Ist-AHK oder Erfahrungswert oder Erinnerungswert von 1,00 Euro (bei Brunnen mit Baujahr vor 1920) bzw. rückindizierte AHK bei Bewertung Brunnen nach Erfahrungswerten (orange hinterlegte Brunnen)	Monate AIA		Buchungskreis (4-stellig) Fester Wert für SAP: 1000	Anlagenklasse (bei Brunnen je nach Zuordnung (Ingenieurbauwerk = A2380; Brunnen als Aufbau in Park- und Gartenanlagen = A1550 oder als Kunstwerk = A3000) Friedhöfe = A2360	Aktivierungsdatum Baujahr	Anlagenbezeichnung 1 (50-stellig) Pflichtfeld	Produkt oder Kostenstelle (3-stellig) (gemäß Aufbau der Haushaltsstruktur der jeweiligen Gemeinde)	Investitionsmaßnahme INV bei Aussage Rechenzentrum immer: 1000 für Kernhaushalt	Bewertungsbereich (2-stellig) Fester Wert für SAP: 01	AIA-Beginn (10-stellig)	Abschreibungs-schlüssel (4-stellig) für SAP gds: 2002 (linear AHK pro rata bis Null mit Zins) => oder gghs ohne Einbuchung in den Haushalt	ND (für Brunnen und Zielbrunnen einheitlich 50 Jahre gemäß Bilanzierungs-richtlinien)	Kumulierte AHK	Kumulierte Normal-AIA									
									01.01.2020	RBW																					
1	Brunnen am Marktplatz	Sulzburg	Marktplatz Sulzburg	nein	mit Erfahrungswert bewertet (Berechnung Erfahrungswert siehe Tabellenblatt "Berechn. Erfahrungswert Brunnen")	Stein	1920	1.127,61	1.200	1.00	1000	A2380	01.01.1920	Brunnen am Marktplatz, Sulzburg	54100103	1000	01	01.01.1920	2002	50	1.127,61	-1.126,61									
2	Brunnen an der Klostergasse	Sulzburg		nein	mit Erinnerungswert angesetzt	Alu	1776	1,00		1,00	1000	A2380	01.01.1776	Brunnen an der Klostergasse, Sulzburg	54100103	1000	01	01.01.1776	2002	50	1,00	0,00									
3	Otto-Ernst-Sutter-Brunnen am Rathaus	Sulzburg	Kurpark in Sulzburg	nein	mit Erfahrungswert bewertet (Berechnung Erfahrungswert siehe Tabellenblatt "Berechn. Erfahrungswert Brunnen")	Stein	1976	6.645,38	528	797,45	1000	A2380	01.01.1976	Otto-Ernst-Sutter-Brunnen am Rathaus, Sulzburg	54100103	1000	01	01.01.1976	2002	50	6.645,38	-5.847,93									
4	Riedlin-Brunnen, unterhalb Altenberghalle	Laufen	Unterhalb der Altenberghalle	nein	In 2019 erfolgte grundlegende Sanierung und Verlegung des Brunnens, AHK wurden durch Verwaltung beziffert. Ebenso die Spenden. Einweihung in 09-2019 -> Afa ab 09-2019.	Stein	2019	9.441,72	4	9.378,78	1000	A2380	01.09.2019	Riedlin-Brunnen, unterhalb Altenberghalle, Laufen	54100103	1000	01	01.09.2019	2002	50	9.441,72	-62,94									
5	Brunnen an der Weinstraße/Brunnengasse	Laufen		nein	mit Erinnerungswert angesetzt	Stein	1773	1,00		1,00	1000	A2380	01.01.1773	Brunnen an der Weinstraße/Brunnengasse, Laufen	54100103	1000	01	01.01.1773	2002	50	1,00	0,00									
6	Brunnen an der Weinstraße/Hohlenbergstraße	Laufen		nein	mit Erinnerungswert angesetzt	Stein	1826	1,00		1,00	1000	A2380	01.01.1826	Brunnen an der Weinstraße/Hohlenbergstraße, Laufen	54100103	1000	01	01.01.1826	2002	50	1,00	0,00									
7	Brunnen an der Oberen Holzgasse/Wüstgasse	Laufen		nein	HK = 9.938 Euro gemäß Auflistung: Einweihung 09-1987.	Stein	1987	9.938,00	388	3.511,43	1000	A2380	01.09.1987	Brunnen an der Oberen Holzgasse/Wüstgasse, Laufen	54100103	1000	01	01.09.1987	2002	50	9.938,00	-6.426,57									
8	Brunnen an Meiergasse, nördliches Ende	St. Ilgen		nein	mit Erfahrungswert bewertet (Berechnung Erfahrungswert siehe Tabellenblatt "Berechn. Erfahrungswert Brunnen")	Stein	1920	1.127,61	1.200	1,00	1000	A2380	01.01.1920	Brunnen an Meiergasse, nördliches Ende, St. Ilgen	54100103	1000	01	01.01.1920	2002	50	1.127,61	-1.126,61									
9	Brunnen an Meiergasse bei Kirche/Dorfpl.	St. Ilgen	vor der Kirche	nein	mit Erinnerungswert angesetzt	Stein	1768	1,00		1,00	1000	A2380	01.01.1768	Brunnen an Meiergasse bei Kirche/Dorfpl., St. Ilgen	54100103	1000	01	01.01.1768	2002	50	1,00	0,00									

Kommunale Brunnen

Farbenerklärung:													Eingabefelder		Rechenfelder		Pflichtfelder für Schnittstelle SAP		Kannfelder für Schnittstelle SAP		Ist-AHK erforderlich ab						
Monate AIA													01.01.2014														
Lfd. Nr.	Bezeichnung des Brunnens (gemäß Angaben der Verwaltung in "Alle Brunnen, Angaben zu den einzelnen Brunnen von der Verwaltung")	Ort	Standort Hier bitte angeben: Park- oder Gartenanlage Dorfplatz (öffentlicher Platz)	Handelt es sich bei dem Brunnen um ein Kunstwerk? (Beispielsweise Brunnen mit Figuren, die vom Künstler hergestellt worden sind)	Bemerkungen (zum Beispiel ehrenamtlich errichtet, 2017 umfassend saniert, durch Landes-sanierungsprogramm gefördert o.ä.)	Material: Holz, Stahl, Stein, Alu oder Beton o.a.	Baujahr	Ist-Zuschuss	01.01.2020	RBW	Buchungskreis (4-stellig) Fester Wert für SAP: 1000	Anlagenklasse (bei Brunnen je nach Zuordnung (Ingenieurbauwerk = A3280, Brunnen als Aufbau in Park- und Gartenanlagen = A1550 oder als Kunstwerk = A3300) Frischhofe = A2260	Passivierungs- datum  Baujahr	Anlagenbezeichnung 1 (50-stellig) Pflichtfeld	Produkt oder Kostenstelle (8-stellig) (gemäß Aufbau der Haushaltsstruktur der jeweiligen Gemeinde)	Investitionsmaßnahme INV laut Aussage Rechenzentrum immer: 1000 für Kernhaushalt	Bewertungs- bereich (2-stellig) Fester Wert für SAP: 01	AIA- /Auflösungs- beginn (10-stellig)	Abschreibungs- schlüssel (4-stellig) für SAP grds.: 2002 (linear AHK pro rata bis Null mit Zins) => aber ggfs. ohne Einbuchung in den Haushalt!	ND (für Brunnen und Zierbrunnen einheitlich 50 Jahre gemäß Bilanzierungs- leitfaden)	Kumulierter SOFO	kumulierte Normal- Auflösung					
4	Riedlin-Brunnen	Laufen	Unterhalb der Altenberghalle	nein	Spende der C&D-Farelli (4.000 Euro) und Volksbank (1.500 Euro)	Stein	2019	5.500,00	4	-5.463,33	1000	A9070	01.09.2019	Riedlin-Brunnen, unterhalb Altenberghalle, Laufen	54100103	1000	01	01.09.2019	2002	50	-5.500,00	36,67					
4	Riedlin-Brunnen	Laufen	Unterhalb der Altenberghalle	nein	Spende von Gera Riedlin (200 Euro) und Verein "Unser Dorf Laufen und St. Ilgen e.V." (500 Euro)	Stein	2019	700,00	4	-695,33	1000	A9080	01.09.2019	Riedlin-Brunnen, unterhalb Altenberghalle, Laufen	54100103	1000	01	01.09.2019	2002	50	-700,00	4,67					
7	Brunnen an der Oberen Holzgasse/Wüstgasse	Laufen		nein	Geldpreis "Unser Dorf soll schöner werden", (2.000 Euro) vom Landwirtschaftsministerium	Stein	1987	2.000,00	388	-706,67	1000	A9010	01.09.1987	Brunnen an der Oberen Holzgasse/Wüstgasse, Laufen	54100103	1000	01	01.09.1987	2002	50	-2.000,00	1.293,33					
7	Brunnen an der Oberen Holzgasse/Wüstgasse	Laufen		nein	Spende vom Dorfverschönerungsverein (5.000 Euro) für Herstellung des Brunnens	Stein	1987	5.000,00	388	-1.766,67	1000	A9080	01.09.1987	Brunnen an der Oberen Holzgasse/Wüstgasse, Laufen	54100103	1000	01	01.09.1987	2002	50	-5.000,00	3.233,33					



## Berechnung Erfahrungswert für Brunnen

### Von der Herstellung des Brunnens an der Oberen Holzgasse/Wüstgasse (Ifd. Nr. 7)

Herstellungskosten gemäß Auflistung der Verwaltung (Ausgaben HH-Stelle)

**9.938,00**

Da diese Herstellungskosten aus dem Jahr 1987 stammen, ist hierfür folgender Preisindex zugrunde zu legen (siehe Baukosten-Index):

Basisjahr	Preisindex
1987	66,1

Diese Herstellungskosten sind auf das (fiktive) Baujahr der einzelnen Brunnen zurück zu indizieren.

Demnach ergibt sich für die Brunnen, die auf der Grundlage von Erfahrungswerten bewertet wurden, folgender fiktiv anzusetzender Wert:

#### 1.) Für die Brunnen am Marktplatz (Ifd. Nr. 1) und an der Meiergasse (Ifd. Nr. 8)

Für diese beiden Brunnen konnte kein Baujahr mehr ausfindig gemacht werden. Nach Rücksprache mit der Verwaltung soll für diese beiden Brunnen (da diese sehr alt sind), das fiktive Baujahr 1920 zugrunde gelegt werden (siehe Dokumentation).

Für das Baujahr 1920 ist folgender Preisindex zugrunde zu legen:

Basisjahr	Preisindex
1920	7,5

Demnach ergeben sich fiktive Herstellungskosten für 1920 von

**1.127,61 Euro**

#### 2.) Für den Otto-Ernst-Sutter-Brunnen am Rathaus (Ifd. Nr. 3)

Dieser Brunnen wurde im Jahr 1976 eingeweiht (siehe Auszug aus dem Landesarchiv), sodass folgender Preisindex für die Rückindizierung zugrunde zu legen ist:

Basisjahr	Preisindex
1976	44,2

Demnach ergeben sich fiktive Herstellungskosten für 1976 von

**6.645,38 Euro**

<b>Bauart</b>	<b>Nutzungsdauer</b>	<b>Abschreibungs- tabelle BW Anl. 3 Bilanzierungsleitfaden<sup>1)</sup></b>	<b>ND lt. BMF<sup>2)</sup></b>
<b>Brunnen, Zierbrunnen und dergleichen</b>	<b>50</b>	50	20

1) Anlage 3 zum Bilanzierungsleitfaden Stand Juni 2017

2) Fundstelle in Afa-Tabelle BMF

Jahr	Index Brücken StaBA 1)	Leiffaden Gebäude S.84	Index Basis Bewertung
<b>2016</b>	109,6		<b>109,6</b>
2015	108,5		<b>108,5</b>
2014	107,7		<b>107,7</b>
2013	106,5		<b>106,5</b>
2012	105,2		<b>105,2</b>
2011	103,0		<b>103,0</b>
<b>2010</b>	100,0		<b>100,0 2)</b>
2009	99,2		<b>99,2</b>
2008	98,3		<b>98,3</b>
2007	94,0		<b>94,0</b>
2006	88,1		<b>88,1</b>
2005	86,2		<b>86,2</b>
2004	84,4		<b>84,4</b>
2003	82,8		<b>82,8</b>
2002	83,2		<b>83,2</b>
2001	83,7		<b>83,7</b>
2000	83,9		<b>83,9</b>
1999	83,6		<b>83,6</b>
1998	84,3		<b>84,3</b>
1997	84,7		<b>84,7</b>
1996	86,0		<b>86,0</b>
1995	86,5		<b>86,5</b>
1994	85,4		<b>85,4</b>
1993	84,3		<b>84,3</b>
1992	81,6		<b>81,6</b>
1991	77,9		<b>77,9</b>
1990	73,8		<b>73,8</b>
1989	69,5		<b>69,5</b>
1988	67,2		<b>67,2</b>
1987	66,1		<b>66,1</b>
1986	65,0		<b>65,0</b>
1985	63,8		<b>63,8</b>
1984	63,6		<b>63,6</b>
1983	62,8		<b>62,8</b>
1982	62,2		<b>62,2</b>
1981	61,2		<b>61,2</b>
1980	58,7		<b>58,7</b>
1979	53,5		<b>53,5</b>
1978	49,0		<b>49,0</b>
1977	46,0		<b>46,0</b>
1976	44,2		<b>44,2</b>

Jahr	Index Brücken StaBA 1)	Leiffaden Gebäude S.84	Index Basis Bewertung
1975	43,1		43,1
1974	42,5		42,5
1973	40,4		40,4
1972	38,3		38,3
1971	36,8		36,8
1970	33,9		33,9
1969	28,5		28,5
1968	26,3		26,3
1967	25,4		25,4
1966	26,3		26,3
1965	25,9		25,9
1964	25,5		25,5
1963	24,8		24,8
1962	24,0		24,0
1961	22,4		22,4
1960	21,4		21,4
1959	20,2		20,2
1958	19,2	324,8	19,2
1957		314,6	18,6
1956		303,8	18,0
1955		296,2	17,5
1954		280,9	16,6
1953		279,6	16,5
1952		289,2	17,1
1951		271,3	16,0
1950		234,4	13,9
1949		245,9	14,5
1948		263,1	15,6
1947		199,4	11,8
1946		170,7	10,1
1945		159,9	9,5
1944		154,8	9,2
1943		151,6	9,0
1942		148,4	8,8
1941		136,9	8,1
1940		130,6	7,7
1939		128,7	7,6
1938		126,8	7,5
1937		125,5	7,4
1936		122,9	7,3
1935		122,9	7,3

Jahr	Index Brücken StaBA 1)	Leiffaden Gebäude S.84	Index Basis Bewertung
1934		122,9	<b>7,3</b>
1933		117,2	<b>6,9</b>
1932		123,6	<b>7,3</b>
1931		145,9	<b>8,6</b>
1930		159,2	<b>9,4</b>
1929		166,2	<b>9,8</b>
1928		163,7	<b>9,7</b>
1927		156,7	<b>9,3</b>
1926		154,8	<b>9,2</b>
1925		159,2	<b>9,4</b>
1924		129,3	<b>7,6</b>
1923		-	<b>7,5 3)</b>
1922		-	<b>7,5 3)</b>
1921		1.688,0	<b>7,5</b>
1920		1.000,0	<b>7,5</b>
1919		349,7	<b>7,5</b>
1918		212,7	<b>7,5</b>
1917		153,5	<b>7,5</b>
1916		123,6	<b>7,3</b>
1915		112,1	<b>6,6</b>

1) einschließlich Umsatzsteuer

2) Basisjahr StaBA ist 2010

3) wegen Verwerfungen aufgrund extremer Inflation Mittelwert zwischen 1916 und 1924 angesetzt



Anlagenklasse	Kurzbezeichnung	Bezeichnung der Anlagenklasse	NK	Konfind	Bilddarbau	Konfind	Konto	Bezeichnung	Sachkontenbeschreibung
<b>unbebaute Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte</b>									Grund und Boden: Im Eigentum befindliche unbebaute und unbebaute Bodenflächen einschließlich zugehöriger Oberflächengewässer. Dazu gehören Bodenverbesserungen, die physisch nicht von dem Grund und Boden getrennt werden können (z. B. Hochwasserschutzleiche). Nicht dazu gehören auf dem Boden befindliche Gebäude und andere Bauwerke bzw. Anbaukulturen, Baum und Viehbestände, die zu den produzierten Vermögensgütern gehören. Auch Bodenschätze, nichtkultivierte biologische Ressourcen sowie unterirdische Wasservorkommen zählen nicht dazu. Der Grund und Boden umfasst Bauland, land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen, Erholungsflächen und sonstige Flächen. Zur Abgrenzung bebauter und unbebauter Grundstücke siehe §§ 72, 73 und 74 Bewertungsgesetz
A1000	Grünflächen Grund+B.	Grünflächen Grund und Boden	01	K1000	1000	K1000	01110000	Grünflächen	Erholungsflächen: In kommunalem Besitz befindlicher Grund und Boden, der als Parkanlagen oder als sonstige Freizeit- und Erholungsflächen genutzt wird, einschließlich der zugehörigen Oberflächengewässer, Tierparks und botanische Gärten, wenn keine Bauten vorhanden sind, bzw. Bauten von ungeordneter Bedeutung sind.
A1550	GAB Kultur-Sport...	Geb., Aufb.+Betriebsvor.b.Kultur-, Sport+Gartenan	01	K1550	1000	K1550	02420000	Geb., Aufb.u.Betriebsvor.bei K, Sp.u.G.	
<b>Infrastrukturvermögen</b>									Dazu gehören u.a. Brücken, Hochstraßen und Tunnel, Schienenstrecken, Start- und Landebahnen, sowie Rollbahnen, U-Bahnbaufahrten, städtische Entwässerungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen, Abfallbeseitigungsanlagen, Straßen und Wege, Kabelnetze, Energieübertragungsleitungen, Fernrohrleitungen, Wasserleitungen und -straßen, Häfen, Dämme und sonst. Wasserbauten Bei den Sachkonten 032*-039* incl. technische Anlagen und Betriebsvorrichtungen, die im Zusammenhang mit dem Infrastrukturvermögen stehen
A2360	Friedhöfe + Bestat.	Friedhöfe und Bestattungseinrichtungen	02	K2360	2000	K2360	03810000	Friedhöfe und Bestattungseinrichtungen	
A2380	Sonst. Bauten Infras	Sonstige Bauten des Infrastrukturvermögens	02	K2380	2000	K2380	03910000	Sonstige Bauten des Infrastrukturverm.	z.B. Fernmeldenetze, sonst. Verkehrsanlagen (Seilbahn, Luftfahrt), sonst. Versorgungsanlagen z.B. Funk- und Fernmeldewesen, Öl, Fernwärme, soweit nicht unter Energieversorgungsanlagen), Spring-, Trink- und Zierbrunnen (soweit nicht Kulturdenkmäler), Schutzbauwerke und Bunker.
<b>Kunstgegenstände, Maschinen, Fahrzeuge, Betriebs- u. Geschäftsausstattung, GWG, Tiere</b>									
A3000	Kunstgegenstände	Kunstgegenstände	03	K3000	3000	K3000	05110000	Kunstgegenstände	Antiquitäten und Kunstgegenstände: Gemälde, Skulpturen usw., die als Kunstwerke anerkannt sind, und Antiquitäten.
A3050	Baudenkmäler	Baudenkmäler	03	K3050	1000	K3050	05510000	Baudenkmäler	Baudenkmäler einschließlich Grund und Boden, soweit nicht bereits in den Kontengruppen 01-03 zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt anhand der Hauptnutzung. Bsp. ist ein denkmalgeschütztes Rathaus dem Konto 029* zuzuordnen. Baudenkmäler, die weder den Wohnbauten noch den Nichtwohnbauten zugeordnet werden können, aber auch bauliche Anlagen sind (Kulturdenkmäler Kriegerdenkmäler)
A3100	Bodendenkmäler	Bodendenkmäler	03	K3100	1000	K3100	05610000	Bodendenkmäler	Denkmäler, die Bodendenkmäler die nach landesrechtl. Definition darstellen, sofern es sich nicht um Baudenkmäler handelt.
<b>Anlagen im Bau</b>									
A4000	Anlagen im Bau -EP	Anlagen im Bau - Einzelpostengenaue Abrechnung	04	K4000	4000	K4000	09610000	Anlagen im Bau	
A4010	AiB - EP - Hochbau	Anlagen im Bau - Einzelpostenabr. - Hochbau	04	K4010	4000	K4010	09611000	Anlagen im Bau - Hochbaumaßnahmen	
A4020	AiB - EP - Tiefbau	Anlagen im Bau - Einzelpostenabr. - Tiefbau	04	K4020	4000	K4020	09612000	Anlagen im Bau - Tiefbaumaßnahmen	
A4030	AiB - EP - Sonstige	Anlagen im Bau - Einzelpostenabr. - Sonst., Baumaßn	04	K4030	4000	K4030	09613000	Anlagen im Bau - sonstige Baumaßnahmen	
A4050	technische AiB -Inv.	technische Anlagen im Bau - aus Auftrag (INV AiB)	08	K4000	4000	K4000	09611000	Anlagen im Bau ...	
A4100	AiB (Altdatenübern.)	Anlage im Bau aus Altdatenübernahme	04	K4000	4000	K4000	09611000	Anlagen im Bau ...	
A4520	Gel.Anzahlung imm.V.	Geleistete Anzahlungen auf immaterielles Vermögen	04	K4520	4000	K4520	00910000	Anz.g.imm. Vermögen	
A4530	Gel.Anzahlung Sach.V.	Geleistete Anzahlungen auf bewegliches Vermögen	04	K4530	4000	K4530	09110000	Anz.g.Sachanlagevermögen	
<b>Sonderposten für Zuweisungen und Beiträge</b>									
A9000	Sopo aus Zuw. Bund	SoPo Zuweisungen Bund	09	K9000	5000	K9000	21100000	SoPo Zuweisungen Bund	
A9010	Sopo aus Zuw. Land	SoPo Zuweisungen Land	09	K9010	5000	K9010	21110000	SoPo Zuweisungen Land	
A9020	Sopo aus Zuw. Kommune	SoPo Zuweisungen Kommunen	09	K9020	5000	K9020	21120000	SoPo Zuweisungen Kommunen	
A9030	SoPo Zuw. Zweckv.	SoPo Zuweisungen Zweckv.	09	K9030	5000	K9030	21130000	SoPo Zuweisungen Zweckverband	
A9040	SoPo Zuw. sonst. öff. Ber.	SoPo Zuweisungen sonst. öff. Ber.	09	K9040	5000	K9040	21140000	SoPo Zuweisungen sonst. öffentlicher Bereich	Sonderposten aus Zuwendungen und Umlagen für Vermögensgegenstände
A9050	SoPo Zuw. verb. Unt.	SoPo Zuweisungen verb. Unt.	09	K9050	5000	K9050	21150000	SoPo Zuweisungen verbundenen Unternehmen	
A9060	SoPo Zuw. sonst. Öff. Sond.	SoPo Zuweisungen sonst. Öff. Sond.	09	K9060	5000	K9060	21160000	SoPo Zuweisungen sonst. öffentl. Sonderrechnungen	
A9070	SoPo Zuw. priv. Untern.	SoPo Zuweisungen priv. Untern.	09	K9070	5000	K9070	21170000	SoPo Zuweisungen privat Unternehmen	
A9080	SoPo Zuw. übr. Bereich	SoPo Zuweisungen übr. Bereich	09	K9080	5000	K9080	21180000	SoPo Zuweisungen übriger Bereich	
A9200	Sopo Beiträge	SoPo aus Beiträgen und ähnl. Entgelten	09	K9200	5000	K9200	21200000	SoPo aus Beiträgen und ähnl. Entgelten	Sonderposten aus Beiträgen und ähnlichen Entgelten
A9400	Sonst. Sonderposten	Sonstige Sonderposten	09	K9400	5000	K9400	21910000	Sonstige SoPo	
A9900	AiB-EP-SoPo Bund	AiB -EP- Sonderposten Bund	09	K9900	5000	K9900	21100000	SoPo Zuweisungen Bund	
A9901	AiB-EP-SoPo Land	AiB -EP- Sonderposten Land	09	K9901	5000	K9901	21110000	SoPo Zuweisungen Land	
A9902	AiB-EP-SoPo Kommune	AiB -EP- Sonderposten Kommune	09	K9902	5000	K9902	21120000	SoPo Zuweisungen Kommunen	
A9903	AiB-EP-SoPo Zweckver	AiB -EP- Sonderposten Zweckverband	09	K9903	5000	K9903	21130000	SoPo Zuweisungen Zweckverband	
A9904	AiB-EP-SoPo s.öff.B.	AiB -EP- Sonderposten s.öff.Ber.	09	K9904	5000	K9904	21140000	SoPo Zuweisungen sonst. öffentlicher Bereich	Sonderposten aus Zuwendungen und Umlagen für Vermögensgegenstände (AiB)
A9905	AiB-EP-SoPo verb.Unt.	AiB -EP- Sonderposten verb. Untern.	09	K9905	5000	K9905	21150000	SoPo Zuweisungen verbundenen Unternehmen	
A9906	AiB-EP-SoPo s.öff.SR	AiB -EP- Sonderposten s.öff.SR	09	K9906	5000	K9906	21160000	SoPo Zuweisungen sonst. öffentl. Sonderrechnungen	
A9907	AiB-EP-SoPo priv.Unt.	AiB -EP- Sonderposten priv.Untern.	09	K9907	5000	K9907	21170000	SoPo Zuweisungen privat Unternehmen	
A9908	AiB-EP-SoPo übr.Ber.	AiB -EP- Sonderposten übr.Ber.	09	K9908	5000	K9908	21180000	SoPo Zuweisungen übriger Bereich	
A9910	AiB-SP-Altdatenübern	AiB -SP (Altdatenübernahme)	09	K9910	5000	K9910	21910000	Sonstige SoPo	
A9920	Anz. Beiträge u. sonst. Entgelte	Anzahlungen auf Beiträge und sonstige Entgelte	09	K9920	5000	K9920	21210000	SoPo aus Beiträgen und ähnl. Entgelten	Sonderposten aus Beiträgen und ähnlichen Entgelten (Anzahlungen)



Buchungskreis 4-stellig	Anlagenklasse 8-stellig	Aktivierungsdatum 10-stellig	Anlagenbezeichnung 1 50-stellig	Kostenstelle 8-stellig	Investitionsmaßnahme INV 12-stellig	Bewertungsbereich 01 2-stellig	Abschreibungsbeginn 10-stellig	Abschreibungsschlüssel 4-stellig	Nutzungsdauer (Jahre) 3-stellig	kum. AHK 16-stellig	kum. Normal-AfA 16-stellig
Pflichtfeld	Pflichtfeld	Pflichtfeld	Pflichtfeld	Pflichtfeld	Pflichtfeld	Pflichtfeld	Pflichtfeld	Pflichtfeld	Pflichtfeld	Pflichtfeld	Pflichtfeld
1000	A2380	01.01.1920	Brunnen am Marktplatz, Sulzburg	54100103	1000	01	01.01.1920	Z002	50	1.127,61	-1.126,61
1000	A2380	01.01.1776	Brunnen an der Klostergasse, Sulzburg	54100103	1000	01	01.01.1776	Z002	50	1,00	0,00
1000	A2380	01.01.1976	Otto-Ernst-Sutter-Brunnen am Rathaus, Sulzburg	54100103	1000	01	01.01.1976	Z002	50	6.645,38	-5.847,93
1000	A2380	01.09.2019	Riedlin-Brunnen, unterhalb Altenberghalle, Laufen	54100103	1000	01	01.09.2019	Z002	50	9.441,72	-62,94
1000	A2380	01.01.1773	Brunnen an der Weinstraße/Brunnengasse, Laufen	54100103	1000	01	01.01.1773	Z002	50	1,00	0,00
1000	A2380	01.01.1826	Brunnen an der Weinstraße/Hohlenbergstraße, Laufen	54100103	1000	01	01.01.1826	Z002	50	1,00	0,00
1000	A2380	01.09.1987	Brunnen an der Oberen Holzgasse/Wüstgasse, Laufen	54100103	1000	01	01.09.1987	Z002	50	9.938,00	-6.426,57
1000	A2380	01.01.1920	Brunnen an Meiergasse, nördliches Ende, St. Ilgen	54100103	1000	01	01.01.1920	Z002	50	1.127,61	-1.126,61
1000	A2380	01.01.1768	Brunnen an Meiergasse bei Kirche/Dorfpl., St. Ilgen	54100103	1000	01	01.01.1768	Z002	50	1,00	0,00

Buchungskreis 4-stellig	Anlagenklasse 8-stellig	Aktivierungsdatum 10-stellig	Anlagenbezeichnung 1 50-stellig	Kostenstelle 8-stellig	Investitionsmaßnahme INV 12-stellig	Bewertungsbereich 01 2-stellig	Abschreibungsbeginn 10-stellig	Abschreibungsschlüssel 4-stellig	Nutzungsdauer (Jahre) 3-stellig	kum. AHK 16-stellig	kum. Normal-AfA 16-stellig
Pflichtfeld	Pflichtfeld	Pflichtfeld	Pflichtfeld	Pflichtfeld	Pflichtfeld	Pflichtfeld	Pflichtfeld	Pflichtfeld	Pflichtfeld	Pflichtfeld	Pflichtfeld
1000	A9070	01.09.2019	Riedlin-Brunnen, unterhalb Altenberghalle, Laufen	54100103	1000	01	01.09.2019	Z002	50	-5.500,00	36,67
1000	A9080	01.09.2019	Riedlin-Brunnen, unterhalb Altenberghalle, Laufen	54100103	1000	01	01.09.2019	Z002	50	-700,00	4,67
1000	A9010	01.09.1987	Brunnen an der Oberen Holzgasse/Wüstgasse, Laufen	54100103	1000	01	01.09.1987	Z002	50	-2.000,00	1.293,33
1000	A9080	01.09.1987	Brunnen an der Oberen Holzgasse/Wüstgasse, Laufen	54100103	1000	01	01.09.1987	Z002	50	-5.000,00	3.233,33



## Alle Brunnen\_Kostenstelle für Brunnen

**Von:** [Häckelmoser Fabian](#)  
**An:** [Diane Schmitz](#)  
**Betreff:** AW: Vermögensbewertung Stadt Sulzburg - Treppenanlagen  
**Datum:** Montag, 12. Oktober 2020 13:50:35

---

Hallo Frau Schmitz,

vielen Dank für Ihre Rückmeldung.

Bezüglich der Bewertung der Treppenanlagen habe ich KC Becker eine Mail geschrieben.

Für Treppenbauwerke habe ich keine eigene Kostenstelle angelegt, ich würde das unter die Kostenstelle 54100101 Straßen, Wege, Plätze subsumieren.

Die öffentlichen Brunnen werden unter der KST 54100103 dargestellt.

Viele Grüße aus Sulzburg

**Fabian Häckelmoser**  
Rechnungsamtsleiter

---

### Stadt Sulzburg

**Anschrift:** Hauptstraße 60, 79295 Sulzburg  
**Telefon:** 07634 5600 - 30  
**Telefax:** 07634 5600 - 930  
**E-Mail:** [haeckelmoser@sulzburg.de](mailto:haeckelmoser@sulzburg.de)

Besuchen Sie uns im Internet unter: [www.sulzburg.de](http://www.sulzburg.de)

---

---

**Von:** Diane Schmitz [mailto:Diane.Schmitz@kommunalberatung.de]  
**Gesendet:** Mittwoch, 30. September 2020 12:10  
**An:** Häckelmoser Fabian  
**Betreff:** AW: Vermögensbewertung Stadt Sulzburg - Treppenanlagen

Hallo Herr Häckelmoser!

Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zu den Brunnen und Treppen. Diese sind sehr schön aufbereitet und ich denke, dass ich damit alles soweit bewerten kann.

Aber noch zwei Fragen/Bitten an Sie vor der Bewertung:

Treppenanlagen:

Prüfen Sie bitte, ob keine dieser Anlagen schon in der Straßenbewertung enthalten ist (anhand der Netzknotenpläne von KC Becker).

## Alle Brunnen\_Kostenstelle für Brunnen

Damit eine Doppelerfassung vermieden wird.

Brunnen und Treppen:

Bitte teilen Sie mir noch die Produkte/Kostenstellen mit.

Ich werde dann bald mit der Bewertung beginnen.

Freundliche Grüße

Diane Schmitz

---

**Von:** Häckelmoser Fabian <[Haeckelmoser@sulzburg.de](mailto:Haeckelmoser@sulzburg.de)>

**Gesendet:** Dienstag, 29. September 2020 16:08

**An:** Diane Schmitz <[Diane.Schmitz@kommunalberatung.de](mailto:Diane.Schmitz@kommunalberatung.de)>

**Betreff:** Vermögensbewertung Stadt Sulzburg - Treppenanlagen

Hallo Frau Schmitz,

unser Praktikant aus Kehl hat für mich alle Treppenanlagen in Sulzburg inventarisiert und mit Bildern dokumentiert.

Er hat sich auch schon erste Gedanken zur Bewertung gemacht.

Die Datei habe ich Ihnen im Anhang beigefügt.

Bei Rückfragen können Sie sich gerne jederzeit bei mir melden.

Mit freundlichen Grüßen

**Fabian Häckelmoser**

Rechnungsamtsleiter

---

**Stadt Sulzburg**

**Anschrift:** Hauptstraße 60, 79295 Sulzburg

**Telefon:** 07634 5600 - 30

**Telefax:** 07634 5600 - 930

**E-Mail:** [haeckelmoser@sulzburg.de](mailto:haeckelmoser@sulzburg.de)

Besuchen Sie uns im Internet unter: [www.sulzburg.de](http://www.sulzburg.de)

---

# Alle Brunnen\_Angaben zu den einzelnen Brunnen von der Verwaltung

## Brunnen der Stadt Sulzburg

### Restbuchwert zum 01.01.2020

#### Sulzburg:

- Marktplatz abgeschieden
- Klostergasse abgeschieden
- Otto-Ernst-Sutter-Brunnen ?

#### Laufen:

- Riedlin-Brunnen 9.378,78 Euro
- Weinstraße/Brunnengasse abgeschieden
- Weinstraße/Hohlenbergstraße abgeschieden
- Obere Holzgasse/Wüstgasse 3.511,43 Euro

#### St. Ilgen

- Meiergasse, nördliches Ende abgeschieden
- Meiergasse bei Kirche / Dorfplatz abgeschieden

## Marktplatz-Brunnen

Baujahr: ?

Vermögensbewertung: Abgeschrieben

Marktplatz Sulzburg



## Alle Brunnen\_Angaben zu den einzelnen Brunnen von der Verwaltung

Nach Rücksprache mit dem Kulturamtsleiter und Archivar der Stadt Sulzburg konnten für den Brunnen auf dem Marktplatz von Sulzburg keinerlei Unterlagen gefunden werden. Grund hierfür ist vermutlich das hohe Alter des Brunnens. Eine exakte Bezifferung der damaligen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Brunnens ist daher nicht möglich, sondern muss gegebenenfalls durch Schätz- und Erfahrungswerte erfolgen.

Auch das Baujahr des Brunnens konnte nicht exakt bestimmt werden. Es ist allerdings mit Sicherheit davon auszugehen, dass der Brunnen bereits weit über 50 Jahre alt und daher bei einer Abschreibungsdauer von 50 Jahren (siehe Bilanzierungsleitfaden) bereits seit langer Zeit abgeschrieben ist.



## Brunnen Klostergasse

Baujahr: 1776

Vermögensbewertung: Abgeschrieben

Klostergasse, bei St. Cyriak/Dormitorium

Sulzburg



## Alle Brunnen\_Angaben zu den einzelnen Brunnen von der Verwaltung

Nach Rücksprache mit dem Kulturamtsleiter und Archivar der Stadt Sulzburg konnten für den Brunnen in der Klostergasse, bei der Kirche St. Cyriak, keinerlei Unterlagen gefunden werden. Grund hierfür ist vermutlich das hohe Alter des Brunnens. Eine exakte Bezifferung der damaligen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Brunnens ist daher nicht möglich, sondern muss gegebenenfalls durch Schätz- und Erfahrungswerte erfolgen.

Zudem wäre der Brunnen aufgrund des vermeintlichen Baujahres 1776 und bei einer Abschreibungsdauer von 50 Jahren (siehe Bilanzierungsleitfaden) bereits seit langer Zeit abgeschrieben.



## Otto-Ernst-Sutter-Brunnen

Baujahr: 1976

Vermögensbewertung: ?

Rathaus/Kurpark Sulzburg





## Alle Brunnen\_Angaben zu den einzelnen Brunnen von der Verwaltung

Nach Rücksprache mit dem Kulturamtsleiter und Archivar der Stadt Sulzburg konnten für den Otto-Ernst-Sutter-Brunnen zwischen Rathaus und Kurpark keinerlei Unterlagen gefunden werden. Eine exakte Bezifferung der damaligen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Brunnens ist daher nicht möglich, sondern muss gegebenenfalls durch Schätz- und Erfahrungswerte erfolgen. Es konnte lediglich festgestellt werden, dass der Brunnen im Jahr 1976 errichtet wurde. Bei einer Abschreibungsdauer von 50 Jahren (siehe Bilanzierungsleitfaden) wäre er 2026, also bereits in wenigen Jahren, abgeschrieben.



# Alle Brunnen\_Angaben zu den einzelnen Brunnen von der Verwaltung Sulzburg: Einweihung Otto Ernst Sutter-Brunnen; Bürgermeister und Bildhauer Weber am Brunnen

Archivaliensignatur:	Landesarchiv Baden-Württemberg, Abt. Staatsarchiv Freiburg, W 134 Nr. 106924
Kontext:	Sammlung Willy Pragher I: Filmnegative I, Bildordner 3-307 >> Badenweiler und Umgebung [Filmnegative, Ordner 0119] >> Sulzburg
Laufzeit:	21. August 1976
Provenienz:	Filmnegative, Ordner 119 Badenweiler
Urheber:	Autor/Fotograf: Willy Pragher
Archivalientyp:	Fotos
Sonstige Erschließungsangaben:	Rechteinhaber: Landesarchiv Baden-Württemberg  Art der Vorlage: Negativ
Digitalisat im Angebot des Archivs:	<a href="https://www.landearchiv-bw.de/plink/?f=5-515904-1">https://www.landearchiv-bw.de/plink/?f=5-515904-1</a>
Bestand:	Landesarchiv Baden-Württemberg, Abt. Staatsarchiv Freiburg, W 134 (Filmnegative I) Sammlung Willy Pragher I: Filmnegative I, Bildordner 3-307



Bild 1

## Riedlin-Brunnen

Baujahr: 1960er Jahre

Sanierung und Verlagerung: 2019

Vermögensbewertung: Restbuchwert zum  
01.01.2020 = 9.378,78 Euro

Abschreibung bis 2069

Unterhalb der Altenberghalle in Laufen



## Alle Brunnen\_Angaben zu den einzelnen Brunnen von der Verwaltung

Der Riedlin-Brunnen wurde in den 1960er-Jahren im Ortsteil Laufen aufgestellt. Im Jahr 2019 erfolgte eine grundlegende Sanierung und Verlagerung des Brunnens an die neue Altenberghalle in Laufen. Hierfür sind Kosten in Höhe von 9.441,72 Euro entstanden, welche durch Spenden in Höhe von insgesamt 6.200 Euro teilweise gedeckt wurden.

Der Brunnen ist mit den Sanierungskosten in Höhe von 9.441,72 Euro zu bewerten bzw. zu bilanzieren und auf 50 Jahre (siehe Bilanzierungsleitfaden) abzuschreiben. Aus der jährlichen Abschreibung in Höhe von 188,83 Euro ergibt sich, dass der Brunnen monatlich um run 15,74 Euro abgeschrieben wird.

Der Brunnen wurde im September 2019 feierlich eingeweiht. Im Sinne einer monatsgetreuen Abschreibung wurde der Brunnen im Jahr 2019 also noch vier Monate abgeschrieben. Die Abschreibung im Jahr 2019 betrug dementsprechend 62,94 Euro. Hieraus ergibt sich ein Restbuchwert des Brunnens zum 01.01.20 in Höhe von 9.378,78 Euro.



## Ein Denkmal Riedlins in neuem Glanz

Restaurierter Brunnen des Laufener Künstlers Adolf Riedlin steht jetzt vor der neuen Altenberghalle

Von Volker Münch

SULZBURG-LAUFEN. Adolf Riedlin war zu Lebzeiten ein bedeutender Künstler. Jetzt wurde in seinem Geburtsort Laufen der von ihm gestaltete Brunnen nach einer umfassenden Restaurierung an exponierter Stelle vor der Altenberghalle aufgestellt. Die Angehörigen des im Jahr 1969 gestorbenen Künstlers wohnten der Feier voller Stolz bei.

Genau 50 Jahre nach seinem Tod hatten die Stadt Sulzburg und der Laufener Ortschaftsrat in dieser Woche zur Einweihungsfeier des Brunnens eingeladen. Erstmals aufgestellt wurde der Brunnen, der mit abstrakten Flächen ähnlich der Formen in vielen Bildern Riedlins gestaltet wurde, in den 1960er-Jahren. In den vergangenen Jahren war der rechteckige Brunnen mit seinen abgerundeten Ecken vor der Schule gestanden.

Im Laufe der Jahrzehnte nagte der Zahn der Zeit an dem steinernen Brunnen, Schmutz setzte der Oberfläche zu. Eine aufwändige Renovierung wurde notwendig. Über die Kosten schwieg sich Bürgermeister Dirk Blens aus. Dafür gewann er Unterstützer wie den Dorfverein „Unser Dorf Laufen und St. Ilgen“, mehrere Mitglieder der Familie Riedlin, die Staudengärtnerei Gräfin von Zeppelin und die örtliche Volksbank, die das Projekt ermöglichen.

Der neue Standort am Fuße der Böschung zwischen der neu gestalteten Seilergasse und der neuen Altenberghalle rückt nun den Brunnen ins rechte Licht. „Der Brunnen rundet das Gesamtprojekt quasi wie ein Schlussstein ab“, erklärte Bürgermeister Blens.

Wie bedeutend Adolf Riedlin für die Kunst am Oberrhein war, verdeutlichte Jost Großpietsch von der Stadtverwaltung Sulzburg. Er verwies auf verschiedene Ausstellungen, etwa vor zwei Jahren im Dreiländermuseum in Lörrach, im Markgräfler Museum in Müllheim und im Freiburger Augustinermuseum. „Dieser badische Ausnahmekünstler spiegelt das 20. Jahrhundert wider“, sagte Großpietsch



Die Familie von Adolf Riedlin freut sich über die offizielle Einweihung des überarbeiteten Brunnens. Bürgermeister Dirk Blens (links) und Ortsvorsteher Helmut Grether (rechts) waren auch dabei.

FOTO: VOLKER MÖNCH

und ordnete Riedlin in die Riege bekannter Künstler ein. Gefördert wurden diese Ausstellungen nach den Worten des Referenten von der Familie, die aus ihrem Besitz zahlreiche Leihgaben zur Verfügung gestellt hatten. Immer wieder hätte die Familie die eigenen Häuser für Besichtigungen geöffnet und die vielen in Familienbesitz befindlichen Werke Riedlins

der Öffentlichkeit zugänglich gemacht hätten.

Auch das Sulzburger Rathaus beherbergt zahlreiche Riedlin-Bilder. Es sei aber auch vorgekommen, dass Bilder aus einer Ausstellung herausgenommen wurden – und damit den Protest des Künstlers herausforderte. Beispielsweise eines seiner Lieblingsbilder die „Tanzende Mark-

gräferin“ sorgte für scharfen Protest, den Adolf Riedlin über das Markgräfler Tagblatt publizierte. Riedlin, so Großpietsch, hatte eine eigene, klare Meinung, erklärte seine Werke und zeigte dabei eine klare Haltung.

Geboren wurde der Künstler 1892 in Laufen. Er absolvierte eine handwerkliche Ausbildung als Maler, besuchte ab 1911 die Kunstgewerbeschule in Karlsruhe. Es folgten zwei Semester an der Großherzoglichen Kunstschule in Karlsruhe. Zunächst arbeitete er dann als selbständiger Kirchenmaler. Dann bildete er sich an der Kunstakademie in Stuttgart als Schüler von Adolf Hölzel weiter. Der Professor gilt als einer der Wegbereiter der abstrakten Malerei, die auch Riedlin begeisterte. Porträtmalerei, heimische Landschaft und abstrakte Gestaltungen – waren Themen, die Adolf Riedlin pflegte.

Seine Heimatmotive wurden laut Großpietsch vom Kubismus wie auch vom Realismus geprägt. Das führte dazu, dass die Nationalsozialisten Adolf Riedlin dem Vorwurf ausgesetzt hatten, der „entarteten Kunst“ nachzugehen. Die Haltung schien aber nicht immer konsequent: So seien mehrere Werke in Freiburg entsprechend beschlagnahmt worden, andere wurden wieder ausgestellt. Nach der Nazi-Zeit widmete er sich wieder Bildern des ländlichen Raums, die er gut verkaufte und damit seinen Lebensunterhalt bestritt. Nach dem Zweiten Weltkrieg, als er aus amerikanischer Gefangenschaft zurückgekehrt war, gehörte er wieder der Künstlergruppe „Badische Secession“ an. Von 1947 an wandte er sich der ungenständlichen Malerei zu.

„Der Brunnen ist ebenfalls ein abstraktes Moment und passt zu seinem vorherrschenden Malstil“, erklärte Jost Großpietsch. Bürgermeister Blens dankte den Sponsoren und verwies ebenfalls auf die Bedeutung Riedlins. Ortsvorsteher Helmut Grether wies auf verschiedene Wandbilder des Laufener Künstlers hin, die auch die Fassade der Winzergenossenschaft in Laufen und die alte Schule schmücken. „Wir Riedlins freuen uns sehr, dass der Brunnen so einen schönen Platz gefunden hat“, bedankte sich Sohn Gert Riedlin.

# Alle Brunnen\_Angaben zu den einzelnen Brunnen von der Verwaltung

## Ausgaben

Anordnungsnummer	Nr Referenzbeleg	Belegart	Buchungsdatum	Betrag (Zahlungsbudget) Fk-Währung	Transaktionsw ährung	Debitor	Kreditor	Name 1	Referenz	Text	Bezeichnung der Finanzposition	Finanzposition
1001022414	4019002158	KR	9/17/2019	326.54 EUR			458	DS FOLTEC	RE192472	KDNR D257 Beschilderung Sanierung Riedlinbrunnen	Unterh.d.grundst. u.	1.7690.500000
1001022690	4019002555	KR	10/31/2019	8,070.52 EUR			1474	Johannes Abel	159/00/2019	Sanierung Riedlin-Brunnen Laufen	Unterh.d.grundst. u.	1.7690.500000
1001022988	4019003032	KR	12/12/2019	428.40 EUR			1474	Johannes Abel	175/00/2019	Überarbeitung Brunnendeckung Riedlinbrunnen	Unterh.d.grundst. u.	1.7690.500000
1001023003	4019003049	KR	12/12/2019	562.72 EUR			134	Marquart Sanitärtechnik	81801729	KDNR 10035 Wasseranschluss Riedlin Brunnen	Unterh.d.grundst. u.	1.7690.500000
1001023065	4019003170	KR	12/31/2019	53.54 EUR			444	Forstunternehmen Harald Kaltenbach	191208	Steine setzen Riedlinbrunnen	Unterh.d.grundst. u.	1.7690.500000
				9,441.72								1.7690.500000
				9,441.72								

## Einnahmen

Anordnungsnummer	Nr Referenzbeleg	Belegart	Buchungsdatum	Betrag (Zahlungsbudget) Fk-Währung	Transaktionsw ährung	Debitor	Kreditor	Name 1	Referenz	Text	Bezeichnung der Finanzposition	Finanzposition
1002140844	5019012002	DR	10/24/2019	-200.00 EUR		5738		Gert Riedlin	514160000019	*Spende Riedlinbrunnen Laufen	Spenden	1.7690.177000
1002140845	5019012003	DR	10/24/2019	-500.00 EUR		5739		Unser Dorf Laufen & St. Ilgen e.V.	514160000027	*Spende Riedlinbrunnen Laufen	Spenden	1.7690.177000
1002142802	5019013826	DR	11/19/2019	-4,000.00 EUR		5762		Staudengärtnerei Gräfin von	514160000035	*Spende Riedlin Brunnen	Spenden	1.7690.177000
1002143000	5019013974	DR	12/13/2019	-1,500.00 EUR		5841		Volksbank Breisgau-Markgräflerland	514160000043	*Spende Riedlin Brunnen	Spenden	1.7690.177000
				-6,200.00								1.7690.177000
				-6,200.00								

3,241.72 €

## Brunnen Weinstraße/Brunnengasse

Baujahr: 1773/1806

Vermögensbewertung: Abgeschrieben

Abzweigung Weinstraße in Brunnengasse

Laufen



## Alle Brunnen\_Angaben zu den einzelnen Brunnen von der Verwaltung

Nach Rücksprache mit dem Kulturamtsleiter und Archivar der Stadt Sulzburg konnten für den Brunnen bei der Abzweigung der Weinstraße in die Brunnengasse im Ortsteil Laufen keinerlei Unterlagen gefunden werden. Grund hierfür ist vermutlich das hohe Alter des Brunnens. Eine exakte Bezifferung der damaligen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Brunnens ist daher nicht möglich, sondern muss gegebenenfalls durch Schätz- und Erfahrungswerte erfolgen.

Zudem wäre der Brunnen aufgrund **des vermeintlichen Baujahres 1773** bei einer Abschreibungsdauer von 50 Jahren (siehe Bilanzierungsleitfaden) bereits seit langer Zeit abgeschrieben.





## Brunnen Weinstraße/Hohlenbergstraße

Baujahr: 1826

Vermögensbewertung: Abgeschrieben

Weinstraße, Abzweigung zur Hohlenbergstraße

Laufen



## Alle Brunnen\_Angaben zu den einzelnen Brunnen von der Verwaltung

Nach Rücksprache mit dem Kulturamtsleiter und Archivar der Stadt Sulzburg konnten für den Brunnen bei der Abzweigung von der Weinstraße in die Hohlenbergstraße im Ortsteil Laufen keinerlei Unterlagen gefunden werden. Grund hierfür ist vermutlich das hohe Alter des Brunnens. Eine exakte Bezifferung der damaligen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Brunnens ist daher nicht möglich, sondern muss gegebenenfalls durch Schätz- und Erfahrungswerte erfolgen.

Zudem wäre der Brunnen aufgrund des vermeintlichen **Baujahres 1826** bei einer Abschreibungsdauer von 50 Jahren (siehe Bilanzierungsleitfaden) bereits seit langer Zeit abgeschrieben.



## Brunnen Obere Holzgasse/Wüstgasse

Baujahr: 1987

Vermögensbewertung: Restbuchwert zum

01.01.2020 = 3.511,43 Euro

Abschreibung bis einschl. August 2037

Ecke Wüstgasse/Obere Holzgasse

Laufen



## Alle Brunnen\_Angaben zu den einzelnen Brunnen von der Verwaltung

Bei der Errichtung des Brunnens zwischen Oberer Holzgasse und Wüstgasse im Stadtteil Laufen sind im Jahr 1987 Kosten in Höhe von 9.938,00 Euro entstanden. Diese konnten teilweise durch Spenden in Höhe von insgesamt 7.000,00 Euro gedeckt werden. Der Brunnen wird mit seinen Herstellungskosten in Höhe von 9.938,00 Euro und gemäß Bilanzierungsleitfaden auf 50 Jahre abgeschrieben.

Die jährlichen Abschreibungen belaufen sich auf 198,76 Euro. Der Brunnen wurde vermutlich im September 1987 eingeweiht und von diesem Monat an abgeschrieben. Somit ergibt sich ein Restbuchwert des Brunnens zum Stichtag der Eröffnungsbilanz am 01.01.2020 von 3511,43 Euro.



## Alle Brunnen\_Angaben zu den einzelnen Brunnen von der Verwaltung

### Herstellungskosten Brunnen Wüstgasse/obere Holzgasse

Baujahr 1987, Haushaltsstelle 769.935

#### Einnahmen

Name	Text	Betrag
Landwirtschaftsministerium	Geldpreis "Unser Dorf soll schöner werden"	2,000.00 €
Dorfverschönerungsverein	Anteil Brunnen in der Holzgasse	5,000.00 €
		<b>7,000.00 €</b>

#### Ausgaben

Name	Text	Betrag
Markgräfler Transportbeton GmbH	Brunnen Laufen	107.15 €
Markgräfler Baustoff- und Mineralölhändler	Laufen Brunnen Wüstgasse	506.27 €
Erhardt Sanitär GmbH	Brunnen Laufen	47.64 €
Theodor Schwab Steinmetzmeister	Brunnenanlage, Brunnenstock	9,245.00 €
Robert Marquart Blechnerei	Brunnen Laufen	31.94 €
		<b>9,938.00 €</b>

## Brunnen Meiergasse

Baujahr: ?

Vermögensbewertung: Abgeschrieben

Nördliche Meiergasse, vor Abzweigung Hohlenbergstraße

St. Ilgen



## Alle Brunnen\_Angaben zu den einzelnen Brunnen von der Verwaltung

Nach Rücksprache mit dem Kulturamtsleiter und Archivar der Stadt Sulzburg konnten für den Brunnen am nördlichen Ende der Meiergasse im Ortsteil St. Ilgen keinerlei Unterlagen gefunden werden. Grund hierfür ist vermutlich das hohe Alter des Brunnens. Eine exakte Bezifferung der damaligen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Brunnens ist daher nicht möglich, sondern muss gegebenenfalls durch Schätz- und Erfahrungswerte erfolgen.

Auch das Baujahr des Brunnens konnte nicht bestimmt werden. Es ist allerdings davon auszugehen, dass der Brunnen über 50 Jahre alt und damit bei einer Abschreibungsdauer von 50 Jahren (siehe Bilanzierungsleitfaden) bereits seit längerer Zeit abgeschrieben ist.



## Brunnen Dorfplatz St. Ilgen

Baujahr: 1768

Vermögensbewertung: Abgeschrieben

Südliche Meiergasse, vor der Kirche

St. Ilgen





## Alle Brunnen\_Angaben zu den einzelnen Brunnen von der Verwaltung

Nach Rücksprache mit dem Kulturamtsleiter und Archivar der Stadt Sulzburg konnten für den Dorfplatzbrunnen im Ortsteil St. Ilgen keinerlei Unterlagen gefunden werden. Grund hierfür ist vermutlich das hohe Alter des Brunnens. Eine exakte Bezifferung der damaligen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Brunnens ist daher nicht möglich, sondern muss gegebenenfalls durch Schätz- und Erfahrungswerte erfolgen.

Zudem wäre der Brunnen aufgrund des vermeintlichen Baujahres 1768 bei einer Abschreibungsdauer von 50 Jahren (siehe Bilanzierungsleitfaden) bereits seit langer Zeit abgeschrieben.



## Projektbeschreibung

Stadt Sulzburg



Erfassung und Bewertung der kommunalen Infrastruktur der Stadt Sulzburg

aufgestellt:  
Breisach, den 15.10.2021



kosima GmbH  
79206 Breisach

## Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung .....	3
2	Grundlagen.....	3
3	Allgemeine Herangehensweise.....	3
4	Ermittlung der Zustandswerte der Infrastruktur mittels einer kinematischen Erfassung .....	4
5	Kostenermittlung .....	8
6	Netzknottenplan.....	9
7	Die Befahrung und die Ergebnisse anhand mehrerer Beispiele.....	11
8	Datenzusammenstellung .....	13
	8.1 Nummerierung Teilobjekte .....	13
9	Videodokumentation der Bewertungsobjekte.....	13
10	Doppische Bewertung .....	14
11	Verwendete Literatur .....	15

## 1 Aufgabenstellung

Erfassung und Bewertung der kommunalen Infrastruktur der Stadt Sulzburg zur Aufstellung der Datengrundlage für ein Infrastruktur-Erhaltungsmanagement und Nutzung der resultierenden Vermögensdaten zur Aufstellung einer Eröffnungsbilanz.

### Basisdaten

Bundesland:	Baden-Württemberg
Landkreis:	Breisgau-Hochschwarzwald
Fläche der Gemeinde:	22,73 km <sup>2</sup>
Einwohner (Stand 31.12.2020):	2732
Bevölkerungsdichte:	120 Einwohner pro km <sup>2</sup>
Territorialer Gebietschlüssel:	08 3 15 111
Sitz der Gemeindeverwaltung:	Hauptstraße 60 79295 Sulzburg

## 2 Grundlagen

- Empfehlungen für das Erhaltungsmanagement von Innerortsstraßen E-EMI 2003 (Herausgeber: Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, FGSV Verlag, Köln – FGSV 987)
- Arbeitspapier 9 / K (Kommunal) zur Systematik der Straßenerhaltung
- Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen RStO 01 (Ausgabe 2001)
- Anweisung 'Straßen-Daten-Bank' (ASB) des Bundesministers für Verkehr
- Leitfaden zur Bilanzierung Baden-Württemberg 3. Auflage

### Hinweis:

Die Klassifizierung der vorhandenen Infrastruktur erfolgte in Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt Sulzburg.

Die zur Wertermittlung erforderlichen Anschaffungs- oder Herstellungsdaten wurden anhand der vorliegenden Zustände fiktiv ermittelt.

## 3 Allgemeine Herangehensweise

Das Infrastrukturvermögen stellt in den meisten Kommunen die wertmäßig größten Bilanzpositionen dar. Das Infrastrukturvermögen umfasst insbesondere Versorgungseinrichtungen und Versorgungsbauten, Verkehrseinrichtungen und Verkehrsbauten.

Zu den Verkehrsbauten zählen die Straßen, aber auch Wege und Plätze.

Eine Straße besteht grundsätzlich aus dem Straßenkörper und weiteren Bestandteilen, dem Straßenzubehör und dem Straßeninventar.

In Abstimmung mit der Stadt Sulzburg wurden die zu bewertenden Infrastruktureile entsprechend den Vorgaben der Bewertungsrichtlinie in ihrer Klassifizierung in einer Datenbank hinterlegt.

## 4 Ermittlung der Zustandswerte der Infrastruktur mittels einer kinematischen Erfassung

Auf der Grundlage des bestätigten Netzknotenplanes und des bereitgestellten Katasters sowie der Klassifizierung der Straßen der Stadt Sulzburg, wurden neben der im Eigentum der Stadt Sulzburg befindlichen Infrastruktur, auch die Infrastruktur mit gemeindeeigenen Nebenanlagen (z.B. Gehweg an Kreisstraßen) erfasst.

Die Flächen, sowie der Straßenzusatzbestand und die Verläufe wurden digitalisiert und sind in einer Datenbank abgelegt.

Auf Grundlage der Befahrungsdaten werden alle befestigten Verkehrsflächen einer Zustandsbewertung unterzogen. Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Regelwerke der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV).

Die Arbeitspapiere 9 Reihe V und Reihe A bieten hierfür die Grundlage. Ergänzend werden die Ausführungen der E EMI 2012 (Empfehlungen für das Erhaltungsmanagement von Innerortsstraßen) sowie die Reihe K berücksichtigt.

Vor Durchführung der Bewertung wurden die Straßen einzelnen Funktionsklassen zugewiesen (Abbildung 4.1), um die Nutzung der Straße, sowie die Bauklasse entsprechend zu berücksichtigen.

Straßenart	FKL	Bauklasse	Alternative Bezeichnung
<b>Schnellverkehrsstraße</b>	1	SV / I / II	
<b>Hauptverkehrsstraße</b>	1	II / III	Örtliche Einfahrtstraße (HS III) / Kreisstraße / Landesstraße
<b>Industriesammelstraße</b>	1	SV / I / II	
<b>Gemeindeverbindungsstraße</b>	2	III/IV	
<b>Industriestraße</b>	2	II / III	Gewerbestraße (HS IV)
<b>Wohnsammelstraße</b>	2	IV	Quartierstraße (ES IV) / Hauptgeschäftsstraße (ES IV)
<b>Wohnstraße</b>	2	V	Wohnstraße (ES V)
<b>Fußgängerzone mit Ladeverkehr</b>	2	III / IV	
<b>Anliegerstraße</b>	3	V	
<b>befahrbarer Wohnweg</b>	3	VI	Wohnweg (ES V) / Privatstraße
<b>Fußgängerzone</b>	3	VI	
<b>Wirtschaftsweg (befestigt)</b>	3	VI	
<b>Wirtschaftsweg (teil- und unbefestigt)</b>	4	VI	
<b>Sonstige (Fußweg, Gehweg, Radweg)</b>	4	VI	

Abb.: 4.1: Berücksichtigte Straßenarten und zugeordnete Funktionsklassen

Für die Bewertung werden folgende Zustandsgrößen visuell erfasst:

Belag	Schadensart	Bemerkung
<b>Asphalt</b>	Verformungen	Im Quer- und Längsprofil
	Risse	Einzel- oder NetZRisse
	Kornausbrüche / Ausmagerungen	
	Schlaglöcher	
	Kantenabbrüche	
<b>Beton</b>	Stufen und Verkantungen	Nur bei Betondecken
	Oberflächenschäden	
	Kantenabbrüche	Nur bei Betondecken
	Risse	
<b>Pflaster</b>	Rinnen und Wellen oder Stufen	
	Oberflächenschäden	
	Kantenabbrüche oder Bruch	
	Auflösung und/oder Lockerung des Pflaster- bzw. Plattenverbundes	
	Ausbrüche und Verdrückungen an Rändern	
<b>Unbefestigt</b>	Spurrinnen und Aufhöhungen	Aufhöhungen insbesondere am Wegesrand
	Verdrückungen	Eingedrückte Fahrspuren, Aufhöhungen
	Raue und offene Oberfläche der Wegbefestigung	Herauslösen Feinanteil aus Oberfläche
	Spurrinnen und Aufhöhungen	Aufhöhungen insbesondere am Wegesrand
	Schlaglöcher und Rollschotter	Rollschotter durch Herauslösen von Grobkörnern
	Verschmutzungen	
	<b>Legende:</b>	
	Verformungen (Gebrauchsmerkmale AUN, SPT)	
	Oberflächenschäden (Substanzmerkmale RIS, FLI, OBS)	

Für die einzelnen Zustandsgrößen sind folgende Zustandswerte in Abhängigkeit Ihrer Funktionsklasse hinterlegt worden:

## Zustandsgröße Allgemeine Unebenheiten

Ausprägung	ZGAUN [-]
sehr schwach	1
sehr schwach - schwach	2
schwach	3
schwach - deutlich	4
deutlich	5
deutlich - stark	6
stark	7
stark - sehr stark	8
sehr stark	9

Ausprägung	ZGSPT [-]	ZGSPT [mm] FKL1	ZGSPT [mm] FKL2	ZGSPT [mm] FKL3
sehr schwach	1	0	0	0
sehr schwach - schwach	2	4	4	4
schwach	3	5.5	6.75	8
schwach - deutlich	4	7	9.5	12
deutlich	5	8.5	12.25	16
deutlich - stark	6	10	15	20
stark	7	15	20	25
stark - sehr stark	8	20	25	30
sehr stark	9	25	30	35

## Funktionsklasse 1

ZM	ZI	Asphalt			Beton			Pflaster			Sonstige		
AUN	-	2	6	8	2	6	8	2	6	8	2	6	8
SPT	mm	4	10	20	4	10	20	4	10	20	4	10	20
RIO1	%	1	5	10	1	23	35	1	5	10	1	5	10
RIO2	%	1	10	15	1	23	35	1	10	15	1	10	15
RIO3	%	1	25	40	1	23	35	1	25	40	1	25	40

## Funktionsklasse 2

ZM	ZI	Asphalt			Beton			Pflaster			Sonstige		
AUN	-	2	6	8	2	6	8	2	6	8	2	6	8
SPT	mm	4	15	25	4	15	25	4	15	25	4	15	25
RIO1	%	1	15	25	1	23	35	1	15	25	1	15	25
RIO2	%	1	15	25	1	23	35	1	15	25	1	15	25
RIO3	%	1	25	40	1	23	35	1	25	40	1	25	40

Funktionsklasse 3

ZM	ZI	Asphalt			Beton			Pflaster			Sonstige		
AUN	-	2	6	8	2	6	8	2	6	8	2	6	8
SPT	mm	4	20	30	4	20	30	4	20	30	4	20	30
RIO1	%	1	25	40	1	23	35	1	25	40	1	25	40
RIO2	%	1	25	40	1	23	35	1	25	40	1	25	40
RIO3	%	1	25	40	1	23	35	1	25	40	1	25	40

Funktionsklasse 4

ZM	ZI	Asphalt			Beton			Pflaster			Sonstige		
AUN	-	2	6	8	2	6	8	2	6	8	2	6	8

Für jeden Bewertungsabschnitt (von NKP nach NKP) wird eine Zustandsbewertung erstellt.

In diesem sind die Leitdaten erfasst, damit der Abschnitt entsprechend eindeutig identifiziert werden kann.

Weiter finden sich auf dem Bewertungsbogen die Zustandsgrößen wieder.

Die Zustandsgrößen werden entsprechend der Normierung in Zustandsklassen / Kreuzklassen überführt.

In der nachfolgenden Tabelle (4.2) ist das Bewertungsschema ersichtlich. Es werden entsprechende Teilzielwerte gebildet (TWGEB, TWSUB, GW) aus denen eine der 8 Zustandsklassen gebildet wird (Tabelle 4.3).

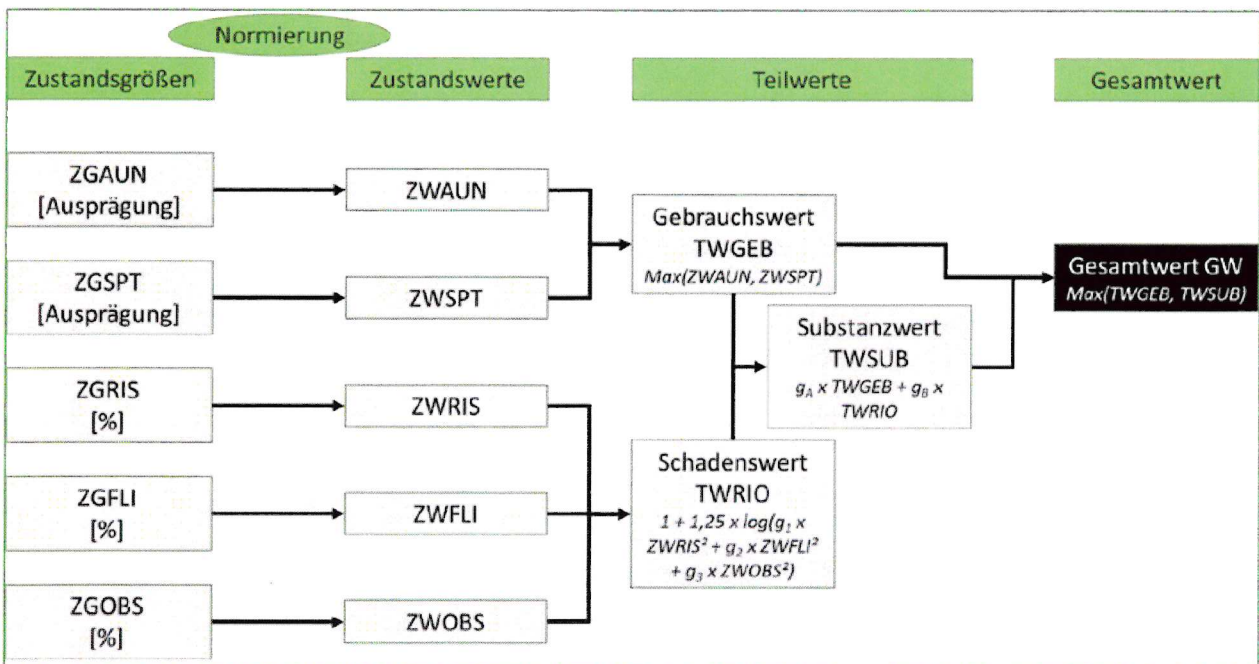


Abb.: 4.2 (Quelle FGSV)



Wertebereich Gesamtwert	Zustandsklasse
< 1,5	1
>= 1,5 bis < 2,0	2
>= 2,0 bis < 2,5	3
>= 2,5 bis < 3,0	4
>= 3,0 bis < 3,5	5
>= 3,5 bis < 4,0	6
>= 4,0 bis < 4,5	7
>= 4,5	8

Tabelle 4.3: Farbcodes zur Darstellung von Zustandsklassen

Durch das Notensystem wird die Überwachung der einzelnen Straßenabschnitte erleichtert. Aus dem Zustandswert lassen sich die wesentlichen Orientierungsstufen ableiten.

Diese lauten:

#### Zustandswert

bis 1,5	blau	<b>1,5 = Zielwert</b>
		nahezu neuwertig
		sehr guter Zustand
ab 1,5 bis 2,5	helles grün	guter Zustand
ab 2,5 bis 3,5	dunkles grün	akzeptabler Zustand
		Maßnahmen mittelfristig planen
ab 3,5 bis 4,5	gelb/orange	<b>3,5 = Warnwert</b>
		Zustand beobachten und Handlungsoptionen überprüfen und vorbereiten
ab 4,5 und mehr	rot	<b>4,5 = Schwellenwert</b>
		Straßenzustand schlecht / kritisch.
		Dringend Prüfung von Maßnahmen

Tabelle 4.4: Orientierungsstufen für die Straßenerhaltung

## 5 Kostenermittlung

Grundsätzlich sind zwei Wege zur Ermittlung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten (AHK) möglich.

Entweder es werden die, nach einem Neubau explizit der Anlage zurechenbaren Baukosten angesetzt oder es wird über ein Ersatzwert (Baukostenpreis je m<sup>2</sup>) ermittelt. Zur Verfahrensweise wurden mit der Stadt Sulzburg folgende Festlegungen getroffen:

### **Festlegung:**

1. Die Erfassung der kommunalen Infrastruktur erfolgte komplett mittels einer kinematischen Erfassung
2. Die Bewertung über das Ersatzwertverfahren wird angewendet
3. Die Berechnung des fiktiven Anschaffungs- oder Herstellungsjahres erfolgt aus den bewerteten Zustandswerten.
4. Kaufmännisch erfolgt eine lineare Abschreibung.
5. Nebenanlagen an klassifizierten Straßen in Straßenbaulast der Stadt Sulzburg sind Bestandteil der Bewertung. Die Bewertung der Fahrbahnflächen erfolgte gemäß den Festlegungen im Bewertungsleitfaden.
6. Ingenieurbauwerke (Brücken, Treppen, etc.) sind eigenständige Bauteile welche nicht beauftragt und in der Bewertung nicht enthalten sind.

Bei der Digitalisierung der Infrastrukturf lächen wurde in folgende Flächenarten unterschieden:

1. Straßen, Plätze, Nebenflächen
2. Busbuchten
3. Gehwege
4. Geh- und Radwege
5. Wirtschaftswege
6. Grundstückszufahrten (nicht bewertet)
7. Grünflächen (nicht bewertet)

Die Baukosten pro m<sup>2</sup> zur Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zur Ermittlung des Restbuchwertes wurden aus der Bewertungsrichtlinie übernommen.

Bei der Straßenbewertung aus der kinematischen Erfassung sind die Zustandsklassen entsprechend dem bereits oben erläuterten Bewertungsmodell als eine „Note“ (Zustandsklasse) und eine sogenannte Kreuzklassifizierung ermittelt.

## **6 Netzknotenplan**

Vor Beginn der Befahrung wurde auf der Basis der Amtlichen Liegenschaftskarte (ALK) ein digitaler Netzknotenplan erstellt. Hier sind die Verläufe der Straßen, Wege und Plätze anhand digitaler Netzknoten eindeutig festlegt.

Dieser Plan wurde vor Befahrungsbeginn mit dem Bauamt der Stadtverwaltung abgestimmt und nach der Erstellung übergeben.

Nach diesem Plan wurde die Befahrung durchgeführt und ist somit eine der Grundlagen der Erfassung und Bewertung der kommunalen Infrastruktur.



Abb.: Netzknotenplan Stadt Sulzburg (Ausschnitt)



Der Netzknotenplan ist das wichtigste Instrument bei der Bearbeitung und Auswertung des betrachteten Gebietes.  
 Alle Abschnitte sind dort eindeutig benannt und damit als Bezug konkret festgelegt.  
 Auch bei der monetären Bewertung für die Abteilung Finanzen ist der Netzknotenplan immer der Referenzbezug.

## 7 Die Befahrung und die Ergebnisse anhand mehrerer Beispiele



Abb.: Bilder aus Befahrungsvideo Stadt Sulzburg

Anhand des bestätigten Netzknotenplans wurden die Straßen mit den einzelnen Abschnitten visuell erfasst.

Untergliedert sind die Abschnitte in einzelne Teilobjekte wie Gehweg, Parkplatz, Nebenflächen und Gerinne.

Jedes Teilobjekt ist über die, aus dem vorhandenen Zustand, ermittelte Zustandsklasse referenziert.

Aufgrund der Vielzahl der Teilobjekte und der detaillierten Auswertung ist die Bewertung sehr genau und somit sehr umfangreich. Alle Objekte sind flächenmäßig erfasst und anhand der vorhandenen Oberfläche und Funktion differenziert dargestellt.

Die Basis der weiteren Berechnung ist also die Flächengröße und die Art der Oberfläche.

Die Länge der Strecke ist über eine digitale Messung der Entfernung zwischen den entsprechenden Netzknoten im GIS-System jederzeit messbar.

K.I.H. - Version 1.6.0.8

Objekt-Explorer

- ↳ Bernauerweg
- ↳ Berberger Straße
- ↳ Biergrabenweg
- ↳ Brühlmaten
- ↳ Büppinger Gasse
- ↳ Erlenweg
- ↳ Ernst-Bark-Gasse
- ↳ Ernst-Letz-Weg
- ↳ Gewinn-Schleifmatt
- ↳ Gustaf\_Viel\_ Straße
- ↳ Hauptstraße
- ↳ Im Brühl
- ↳ Im Eichhölzle
- ↳ Im Viechental
- ↳ Im Winkel
- ↳ Joh.-Dan-Schöpfen-Weg
- ↳ Johannes-Fachl-Straße
- ↳ Kirchbachweg
- ↳ Klostergasse
- ↳ Klosterwaldstraße
- ↳ Kutelpasse
- ↳ Langmatzstrasse
- ↳ Markgrafenstraße
- ↳ Verkehrsflächen
- ↳ Neubergweg
- ↳ Oberalstraße
- ↳ Salmatten
- ↳ Schlossbergstraße
- ↳ Sonnmatt

Markgrafenstraße - Verkehrsflächen

Status	ID	Strassenschlüssel	Strassen-Nr.	Typ	Art	B	V	Abchnitt	Von NKP	Bis NKP	Station Anfang	Station Ende	Abchnittlänge	DDP	ZUS	BEP
	214314		0	Fahrbahn	Wohnstraße				010_01	0300004	0300003	0	15	15		
	214313		0	Fal	Objekt-Details											
	213701		0	Ent												
	214310		0	Fal												
	213700		0	Ge	Leitdaten											
	213699		0	So												
	214309		0	Fal												
	213695		0	Ne												
	213691		0	Ne												
	213690		0	Ne												
	213694		0	Ne												
	213689		0	Ne												
	213693		0	Ne												
	213695		0	Ge												
	213698		0	Ge												
	213696		0	Ge												
	213697		0	Fal												
	213695		0	Ent												
	213694		0	Ent												
	213697		0	Str												
	213688		0	Str												
	213690		0	Str												
	214300		0	Fal												
	214307		0	Fal												
	213000		0	Ge												
	213001		0	Ge												
	213670		0	Ge												
	213692		0	Pe												

Objekt-Details

Strassenschlüssel: 040\_01 | Abschnitt: 040\_01 | Typ: Fahrbahn

Von NKP: 0300002 | Bis NKP: 0301037 | Art, FK: Wohnstraße

Station Anfang: 0 | Station Ende: 64

Abchn.länge: 64 | Baujahr: 1900 | Strassen-Nr.: 0

Zustand: Asphalt, VI | Reibart: Asphalt, VI | Einbautel 1: Rinne(n) teilweise | Einbautel 2: | Einbautel 3: | Fahrtreifen: | Alg. Unebenheiten: schwach | Spurrinnentiefe: schwach | RIS, FLJ, CBS: 15 % | 20 % | 5 % | Mess-/Bew.datum: 28.07.2016 | 21.11.2016 | Erfasst von: | Berechnungen: ZWAUH: 2 | ZWVPT: 2 | ZVRSI: 3,5 | ZVFLI: 4 | ZVVOES: 1,53 | Gebrauchswert [TWGEB]: 7 | Schadenswert [TWRI0]: 3,09 | Substanzwert [TWSUB]: 3,5 | Substanzwert [TWSUG]: 3,5 | Gesamtwert [GVG]: 3,50

Benutzer: Kai Tejl | Rolle: Admin (Kosima) | Mandant: Sulzberg | Angemeldet seit: 9/13/2021 1:29:13 PM

### Beispiel: Erfassungs- und Zustandsdaten

Von der Einstufung der Rangigkeit einer werterhaltenden Maßnahme (Sanierung) am konkreten Objekt bis hin zur konkreten Leistungsausschreibung, der Einstellung der erforderlichen Mittel in den Gemeindehaushalt und die Vergabe an ein Bauunternehmen.

Grundsätzlich wird bei der Bewertung der Infrastruktur vom Zustand der Oberfläche ausgegangen. Eine tiefer gehende Untersuchung z.B. durch Bohrkern verursacht u.U. hohe Kosten.

Aus diesem Grund wird hier keine Aussage über die Kosten der Wiederherstellung, aber eine Handlungsempfehlung gegeben.

In einem zweiten Schritt, der nicht Bestandteil des Auftrages ist, muss sich nun die genauere Untersuchung der betrachteten Straßenabschnitte und empfohlenen Handlungsbedarfe anschließen, um damit konkrete Maßnahmen mit konkreten Preisen zu unterlegen.

## 8 Datenzusammenstellung

Folgende Daten wurden übergeben:

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| 1.) Netzknotenplan          | PDF-Plan (über IB Unger)                |
| 2.) Videobefahrung          | Videodaten inkl. Player (über IB Unger) |
| 3.) Flächenerfassung        | PDF-Plan (über IB Unger)                |
| 4.) Zustandsbewertung       | PDF-Plan (über IB Unger)                |
| 5.) Kaufmännische Bewertung | Gesamtübersicht als Excel Datei         |

### 8.1 Nummerierung Teilobjekte

Die Nummerierung der Teilobjekte wurde nach folgendem System erarbeitet.

Jedes Teilobjekt bekommt eine eigene Nummer und wird damit eindeutig zuordenbar.

Diese Nummer besteht aus:

1. **Straßennummer**
2. **Abschnitt-Nummer der Straße**
3. **eindeutige ID**

## 9 Videodokumentation der Bewertungsobjekte

Bei der Befahrung der einzelnen Straßen, Wege und Plätze wurde für jedes Bewertungsobjekt mindestens ein Videofilm erstellt. Durch die gegliederte Kamera-Einstellung, also Frontkamera und je eine Seitenkamera (links und rechts) wird hierbei eine nahezu vollständige Erfassung der Anlage und ihrer Anlagenteile realisiert. Die Videodaten wurden der Stadt nach Fertigstellung übergeben.

Mit einem Videoplayer lassen sich alle Kameras gleichzeitig darstellen oder jeweils die Frontkamera oder einzeln die beiden Seitenkameras.

Gleichzeitig tastet ein, auf dem Fahrzeug installiertes, Lasersystem ständig die befahrene Strecke ab und ist in der Lage genaue Streckenquerschnitte zu erstellen.

Die befahrenen Strecken werden im Nachgang manuell digitalisiert, den entsprechenden Teilflächen zugeordnet und die Zustandsbewertung durchgeführt.

Weiterhin werden aus der Videodokumentation die Straßenzusatzbestände ermittelt.



Abb.: Videoplayer Front- und Seitenkameras

## 10 Kaufmännische Bewertung

Ein weiterer Teil der Aufgabenstellung ist die Bereitstellung der Vermögenswerte der Infrastruktur der Stadt Sulzburg als Teil der zu erstellenden Eröffnungsbilanz bei der Umstellung des Haushaltes von der Kameralistik auf die Doppik.

Die Basis dazu ist die Bewertungsrichtlinie des entsprechenden Bundeslandes zum Zeitpunkt der Beauftragung.

Nach der Ermittlung der Größe der zu bewertenden Flächen, der entsprechenden Oberfläche sowie des vorhandenen Zustandes, wurden entsprechend der Vorgaben der Bewertungsrichtlinie die Anschaffungs- oder Herstellungskosten jedes einzelnen Teilobjektes ermittelt. Die angewendeten Ersatzwerte sind in der Abbildung aufgelistet.

Entsprechend den Vorgaben der Bewertungsrichtlinie erfolgte dann eine Rückindizierung der Baukosten auf das Herstellungsjahr. Diese rückindizierten Baukosten wurden nachfolgend linear abgeschrieben und nachfolgend ggf. eine Wertkorrektur aus dem vorliegenden Zustand durchgeführt.

Für die Straßenarten wurden auf Grundlage des Bewertungsleitfadens folgende Gesamtnutzungsdauern von der Gemeinde festgelegt:

Straßenart	Straßentyp	Empfohlene Nutzungsdauer
<b>Straßenart I</b>	Schnellverkehrsstraße, Industriesammelstraßen	50 Jahre
<b>Straßenart II</b>	Hauptverkehrsstraße, Industriestraße, Straße im Gewerbegebiet	50 Jahre

<b>Straßenart III</b>	Wohnsammelstraße, Fußgängerzone mit Ladeverkehr	50 Jahre
<b>Straßenart IV</b>	Anliegerstraße, befahrbarer Wohnweg, Fußgängerzone, asphaltierte/betonierte Feldwege	50 Jahre
<b>Straßenart V</b>	Nicht asphaltierte/betonierte Wege mit Unterbau	30 Jahre

Ausgehend von der Festlegung des Baujahres der Straßen aus dem vorliegenden Zustand zu ermitteln, wird folgender Ansatz für die Berechnung des fiktiven Baujahres angewendet.

Die Rückindizierung bezieht sich auf den im Anschaffungs- oder Herstellungsjahr gültigen Baupreisindex (BPI), entsprechend der Tabelle (Straßenbau) des Statistischen Bundesamtes (Fachserie 17, Reihe 4, 5 /2016).

Um den Bezug zu realen Baupreisen zu bekommen, erfolgt vor der Rückindizierung auf das Herstellungsjahr eine Indizierung auf den Bewertungsstichtag (Bezug 2010=100%) und anschließend eine Rückindizierung auf das fiktive Herstellungsjahr.

Da aus dem Zustand das Baujahr fiktiv ermittelt wurde, wurde außer der Altersabnutzung (AfA) keine weitere Wertberichtigung angesetzt. Die Werte der Indizes sind in der Datentabelle dem Teilprojekt zugeordnet.

Die angezeigten AHK sind die bereits rückindizierten Anschaffungs- oder Herstellungskosten!

Weiter werden die Restbuchwerte zum Wertermittlungsstichtag berechnet, welche in die Anlagenbuchhaltung übernommen werden können.

## 11 Verwendete Literatur

- [1] Erfassung und Bewertung kommunalen Vermögens  
(Leitfaden zur Bilanzierung, Stand 3. Auflage 2017)
- [2] Straßenkataster der Stadt Sulzburg
- [3] FGSV Forschungsgesellschaft Straßenverkehr AP 9
- [4] E EMI 2012 FGSV