

Anlage 10:

Ermittlung von Katalogpreisen zur Verkehrsflächenbewertung

Nach der Thüringer Verordnung über die Bewertung für die Eröffnungsbilanz der Gemeinden (Thüringer Gemeindebewertungsverordnung - ThürGemBV) sind Verkehrsflächen grundsätzlich mit den tatsächlichen, historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu bewerten. Können diese nicht mehr oder nicht mit einem vertretbaren Zeitaufwand ermittelt werden, dann besteht die Möglichkeit, die Anschaffungs- oder Herstellungskosten aufgrund von Vergleichswerten aus der Herstellung bzw. dem An- oder Verkauf vergleichbarer Verkehrsflächen - unter Beachtung eines Anpassungsbedarfs an die Besonderheiten der zu bewertenden Verkehrsfläche - anzusetzen.

Zur Ermittlung der Vergleichswerte kann die Gemeinde aufgrund ihrer Unterlagen über abgeschlossene Verkehrsbauten die individuellen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten pro Quadratmeter ermitteln. Dabei soll die anliegende Tabelle helfen, die beliebig erweitert werden kann. Hierzu wird es nötig sein, eine ganze Reihe von Tabellen zu erstellen, um den unterschiedlichen Formen der Verkehrsflächen Rechnung zu tragen. Am Ende steht ein Katalog, der für jede Art der Verkehrsfläche in der Gemeinde einen Quadratmeter-Preis enthält, um gleichartige Verkehrsflächen mit einem gemeindeeinheitlichen Quadratmeter-Preis bewerten zu können.

Der Straßenbau unterscheidet sechs Bauklassen von Straßen (damit wird der unterschiedlichen Beanspruchung Rechnung getragen und die Bauweise individuell angepasst). Jede Straße kann in der Regel in eine dieser sechs Bauklassen eingeteilt werden. In den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus (RStO) sind die standardisierten Bauweisen von Straßen beschrieben. Danach beschreibt die Klasse SV die höchste Beanspruchung für Schwerverkehr, die Klasse II noch eine Hauptverkehrsstraße und schließlich die Klasse VI einen befahrbaren Wohnweg. Die entsprechende Bauklasse ist jeweils anzukreuzen. Die Gemeinde ermittelt nun die durchschnittlichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten für die einzelne Bauklasse in ihrem Einzugsgebiet, in Abhängigkeit der unterschiedlichen Straßenformen (innerorts, außerorts, Anlieger- oder Hauptstraße).

Des Weiteren werden in den darunter liegenden Zeilen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten ausgewiesen, wenn in dem Quadratmeter-Preis die aufgeführten Nebenanlagen enthalten sein sollen. Die Aufzählung ist beispielhaft und sollte von der Gemeinde - unter Berücksichtigung der Festlegungen in der Bewertungsrichtlinie - erweitert werden.

Für die übrigen Verkehrsflächen wie Geh-, Radwege oder Plätze sollten analog Quadratmeter-Preise ermittelt werden. Hier sollte die Vielzahl der Bauklassen reduziert werden. Bei der Ermittlung der durchschnittlichen Quadratmeter-Preise ist unbedingt darauf zu achten, dass Anlagen nicht mehrfach bewertet werden, z.B.: Bordsteine, Rinnen, Schutzplanken usw.

Zu den Herstellungskosten zählen auch die Baunebenkosten für Bauplanung, Bauleitung, Bauüberwachung usw. Soweit diese nicht mit einem vertretbaren Zeitaufwand zu ermitteln sind, kann stattdessen ein 16%iger Zuschlag auf die Baukosten erfolgen.

Die unten ermittelten Anschaffungs- oder Herstellungskosten gelten für das Jahr:

Gemeinde:

Gemeindekennziffer:

[illegible]