

2. Prüfvermerk zu den Bilanzpositionen

1.2.1 unbebaute Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte

1.2.2 bebaute Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte

1.2.3.1 Grund und Boden Infrastrukturvermögen

Die überarbeiteten Bewertungsunterlagen wurden dem RPA nochmals am 25.04.2019 übergeben.

Der Wert der drei o.a. Bilanzpositionen beträgt insgesamt **21.811.860,05 €**.

Dokumentation

Aufgrund der Prüffeststellungen vom 16.02.2018 wurde die Bilanzposition vollständig überarbeitet und neu dokumentiert. Die Bilanzsumme wurde von 19.629.418,85 € auf 21.811.860,05 € korrigiert.

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Eigentumsverhältnisse wurden den amtlich geführten Grundbüchern entnommen. Zwischen Bilanzstichtag und Aufstellung der Bilanz vorgenommene Änderungen in den Grundbüchern blieben dabei richtigerweise unberücksichtigt. Die Grundbücher sind Bestandteil der Bewertungsunterlagen.

Für alle im Eigentum der Stadt Köthen (Anhalt) befindlichen Grundstücke wurde eine Grundstücksakte angelegt, welche im Wesentlichen Angaben zu Ort, Ortsteil, Straße; Flur und Flurstück; Größe; tatsächliche Nutzung und die entsprechende Bewertung enthält.

Ebenso sind der Verweis zu dem entsprechenden Grundbuchauszug und die Bodenrichtwertkarte enthalten. Es wird festgestellt, dass die Dokumentation damit übersichtlich und die Bewertung nachvollziehbar vorgenommen wurde. Eine Prüfung auf Vollständigkeit der Bilanzposition erfolgte in Stichproben. Es wurde überprüft, ob die, in den vorliegenden Grundbüchern enthaltenen Grundstücksflächen vollständig erfasst wurden.

Dies kann bestätigt werden. Eine weitere Plausibilitätsprüfung hinsichtlich einer vollständigen Erfassung aller städtischen Grundstücke war dem RPA nicht möglich.

Das statistische Landesamt gibt den Kommunen einen Kontenrahmenplan vor, welcher eine verbindliche Mindestgliederung des Vermögens an Grund und Boden in die Positionen

- 02 unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte;
 - 03 bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und
 - 04 Infrastrukturvermögen
- vorschreibt.

Eine weitergehende Untergliederung der Bilanzpositionen anhand unterschiedlicher Nutzungsarten ist dagegen unverbindlich.

Die Nutzungsarten der Grundstücksflächen wurden der Grundstückssoftware WEBGIS entnommen.

Grundstücksflächen welche unterschiedliche Nutzungsarten aufweisen, wurden bis auf einige wenige Ausnahmen als Einheit in der Bilanzposition aktiviert, in der die hauptsächliche Nutzungsart zu finden ist. Um den Flächenbestand unterteilt nach Nutzungsarten darzustellen, hätte man wesentliche unterschiedliche Nutzungsarten über mehrere „fiktive Teilgrundstücke“ abbilden müssen.

Beispiele, die diese Problematik verdeutlichen:

1. Anlagennummer: 1-0005991 Flur 14 Flst. 14/1 An der Rüsternbreite

Sportfläche:	2.915 m ² x 9,60 € (30% v. BW) =	27.984,00 €
Grünfläche:	4.686 m ² x 5,00 €	= 23.430,00 €
Verkehrsfläche:	600 m ² x 5,00 €	= 3.000,00 €

Die Aktivierung erfolgte unter Sportflächen.

2. Anlagennummer: 1-0004442 Flur 17 Flst. 1006 Ratswall

Verkehrsfläche: $6.043 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €} = 30.215,00 \text{ €}$

Kleingartenanlage: $10.873 \text{ m}^2 \times 1,50 \text{ €} = 16.309,50 \text{ €}$

Wohnbau: $2.052 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €} = 30.780,00 \text{ €}$

Sportfläche: $3.415 \text{ m}^2 \times 4,50 \text{ €} (30 \% \text{ v. BW}) = 15.367,50 \text{ €}$

Landwirtschaftsfläche $13.100 \text{ m}^2 \times 1,30 \text{ €} = 17.030,00 \text{ €}$.

Die Aktivierung erfolgte unter sonstige unbebaute Flächen.

3. Anlagennummer 1-0005538 Flur31 Flst. 1003 Ratswall

Verkehrsfläche: $9.484 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €} = 47.420,00 \text{ €}$

Wasserfläche: $772 \text{ m}^2 \times 0,10 \text{ €} = 77,20 \text{ €}$

Grün-und Erholungsfläche: $1.523 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €} = 7.615,00 \text{ €}$

Sportfläche: $2.198 \text{ m}^2 \times 4,50 \text{ €} = 9.891,00 \text{ €}$

Die Aktivierung erfolgte unter sonstige unbebaute Flächen.

Zu 1.2.1 unbebaute Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte

Der Wert dieser Bilanzposition beträgt 8.856.596,76 € und umfasst 639 Positionen.

Die Bewertungsrichtlinie LSA gibt für alle Grundstücksarten entsprechende Bewertungsmethoden vor. Grund und Boden wird grundsätzlich nicht abgeschrieben.

Die Bestandsliste der unbebauten Grundstücke wurde in Grün-und Erholungsflächen, Dauerkleingärten, Wasserflächen, Landwirtschaftliche Flächen, Sonderflächen, Friedhöfe und sonstige unbebaute Grundstücke gegliedert. Wie bereits oben erläutert, ist diese Untergliederung aber wenig aussagefähig. Vom Grundsatz unbebaute Grundstücke mit Anschaffungs-und Herstellungskosten zu bewerten kann abgewichen werden, wenn diese nicht ermittelbar sind. Ersatzweise ist mittels Vergleichswertverfahren mit dem aktuellen Bodenrichtwert, hilfsweise mit dem niedrigsten Bodenrichtwert umliegender vergleichbarer Grundstücke zu bewerten. Abweichungen aufgrund von Eintragungen im Grundbuch, Baulastenverzeichnis oder Altlastenkataster sind durch Zu-und Abschläge zu berücksichtigen. Da laut Aussage im Anhang zur Bilanzposition, die Ermittlung der Anschaffungskosten mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden war, wurde generell nach Bodenrichtwerten, welche zum Bilanzstichtag gültig waren, bewertet. Entsprechend den Vorgaben der Bewertungsrichtlinie LSA wurden die ermittelten Werte bei mit Geh-, Fahr-oder Leitungsrechten belasteten Grundstücksflächen pauschal um 20 % reduziert und auch entsprechend dokumentiert. Besondere unbebaute Flächen wie zum Beispiel Wasserflächen wurden mit 0,10 €/m² oder Grün-und Erholungsflächen mit 1,50 €/m² bewertet. Die Bewertung von Friedhofsflächen erfolgte mit 10% vom Bodenrichtwert und entspricht den Vorgaben der Bewertungsrichtlinie LSA. Ebenso wurden Ackerflächen mit der zum Bilanzstichtag gültigen Ackerzahl bewertet.

Mittels stichprobenhaften Prüfungen festgestellte Bewertungsfehler und Unstimmigkeiten zwischen Bewertungsakten und Bestandslisten wurden zwischenzeitlich korrigiert. Es ergaben sich keine weiteren Beanstandungen.

Zu 1.2.2 bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

Die Bilanzposition umfasst 199 Positionen und wurde mit einem Wert von 6.060.181,69 € in der Eröffnungsbilanz aktiviert.

Bei der Bilanzposition ist besonders darauf zu achten, dass in kommunal und nicht kommunal genutzte Grundstücke zu unterscheiden ist. Beide Kategorien sind nach dem Vergleichswertverfahren mit Bodenrichtwerten zu bewerten, wobei für kommunal genutzte Grundstücke ein Abschlag in Höhe von 70% vom Bodenrichtwert vorzunehmen ist. Die

Bewertung erfolgte gemäß dieser Vorschrift. Ebenso wurden ev. Abrisskosten wertmäßig berücksichtigt.

Der Bodenwert eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes beträgt das 18,6-fache des Erbbauzinses und wurde entsprechend richtig ermittelt.

Die Garagengrundstücke der Stadt Köthen (Anhalt) wurden mit einem Wert von 1.562.810,13 € bilanziert. Hierbei handelt es auch um Garagenkomplexe, welche zwischenzeitlich veräußert wurden. Die zum Zwecke der Veräußerung, nach Bilanzstichtag erstellten Verkehrswertgutachten dienten als Grundlage der Bewertung des Grund und Bodens. Die ermittelten Werte der Gutachten sind zum Teil das Ergebnis aus der Kombination von Ertragswerten und Bodenrichtwerten. Mit der Begründung, dass sich seit dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Änderungen ergeben haben, wurde diese Verfahrensweise gewählt.

Auch bei dieser Position wurden durch Prüfung festgestellte Fehler bereits bereinigt.

Zu 1.2.3.1 Grund und Boden des Infrastrukturvermögens

Es wurden 1290 Flurstücke den Verkehrsflächen zugeordnet und in Höhe von 6.853.397,20 € in der Eröffnungsbilanz zum Ansatz gebracht.

Die Verkehrsflächen wurden mit einem pauschalen Festwert von 1,50 €/m² im ländlichen und 5 €/m² im städtischen Bereich entsprechend den Vorschriften der Bewertungsrichtlinie LSA bewertet. Die Einteilung erfolgte gemäß der gültigen Typisierung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung innerorts im Stadtgebiet mit 5 €/m² und außerorts und Ortschaften mit 1,50 €/m². Da seitens des Gesetzgebers keine eindeutigen Vorgaben hinsichtlich der Definition von "ländlichem und städtischem Bereich" gemacht wurden, ist die Vorgehensweise nicht zu beanstanden.

17 städtische Verkehrsflächen wurden nicht bilanziert, da die Stadt, gem. § 42 Straßengesetz LSA nicht Straßenbaulastträger ist und damit das wirtschaftliche Eigentum an die jeweils zuständige Behörde übergeht. Eine Prüfung des Sachverhaltes war dem RPA nicht möglich. Seitens der Verwaltung konnten keine entsprechenden Nachweise erbracht werden. Auf Nachfrage wurde lediglich mündlich bestätigt, dass es sich abschließend um diese 17 Fälle handelt und es im umgekehrten Fall keine Grundstücksflächen gibt, für welche die Stadt zum 01.01.2012 die Straßenbaulastträgerfunktion innehatte aber nicht grundbuchrechtlicher Eigentümer der Grundstücksfläche ist. Diese Grundstücke wären gem. Straßengesetz bei der Stadt Köthen (Anhalt) zu bilanzieren.

Im Anhang zur Bilanzposition 1.2.3.2 Verkehrsflächen wird erläutert, dass die Straßengrößen einen abweichenden Wert von den allgemeinen Flur- und Flurstücksdaten aufweisen und die WebGIS-Flurstücksinformationen nur dem Eigentumsnachweis dienen und keinesfalls Grundlage für die Berechnung der Straßengröße sein kann. Erläuterungen zur Ermittlung der Straßengrößen fehlen im Anhang zur Bilanzposition 1.2.3.2 Verkehrsflächen. Ein stichprobenweiser Abgleich zwischen Straßengrößen gem. Position 1.2.3.2 Verkehrsflächen (Aufbau) und Verkehrsflächengrößen gem. Bilanzposition 1.2.3.1 (Grund und Boden) ergaben erhebliche Abweichungen. Eine Plausibilitätsprüfung war somit nicht möglich.

Durch stichprobenhafte Prüfungen festgestellte Fehler bei der Erfassung und Bewertung wurden auch hier zwischenzeitlich korrigiert.

Der Wert der o.a. Bilanzpositionen kann unter Vorbehalt der Vollständigkeit bestätigt werden.



Pennewitz

Amtsleiterin Rechnungsprüfungsamt