

an Amt 14

### **Eröffnungsbilanz per 01.01.2012**

hier: ergänzende Stellungnahme zu den Prüfberichten des RPA vom 14.12.2016 und  
16.02.2018  
zur Bilanzposition Grund und Boden

Sehr geehrte Frau Pennewitz,

in einem persönlichen Gespräch am 10.04.2019 gaben Sie weitere Hinweise zu den Bilanzpositionen des Grund und Bodens betreffend.

Folgende offene Punkte wurden durch die Verwaltung bearbeitet:

#### **1. Unterschiedliche Nutzungsarten und die ggf. getrennte Bilanzierung**

*Die Verwaltung hat Flächen mit unterschiedlichen Nutzungsarten der Bilanzposition zugeordnet, worin die hauptsächliche Nutzung lag. Seitens des RPA bestanden Bedenken, ob dies so möglich ist.*

Das statistische Landesamt Sachsen-Anhalt gibt den Kommunen einen Kontenrahmenplan vor. Dieser ist gem. § 161 Abs. 2 und 3 KVG LSA verbindlich zu nutzen. Bei der Darstellung des Grund und Bodens in der Bilanz sieht der Gesetzgeber eine Mindestgliederung vor. Durch diese Gliederung werden die einzelnen Nutzungsarten dargestellt. Unter Berücksichtigung der Mindestgliederung hat die Stadt Köthen (Anhalt) die Einteilung in die Anlage 1 angeführten Anlagegruppen vorgenommen. Dies soll lediglich der besseren Prüfbarkeit dienen.

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

Nach Rücksprache mit dem LRH ist dies möglich und vertretbar, sofern eine Erklärung im Anhang zur Bilanz erfolgte. Dies wurde nun nachgeholt, dem Anhang ist einer Übersicht der Grundstücke beigefügt, deren Nutzung getrennt bilanziert wurde. (hier: Anlage 2)

## **2. Akten in elektronischer Form**

*Das RPA gab den Hinweis, dass eine elektronische Akte für die weitere buchhalterische Bewirtschaftung sinnvoll wäre.*

Dem stimmt die Verwaltung zu. Das Projektteam EÖB wird diesen Hinweis, der Zuständigkeit halber, im Rahmen der Übergabe der Unterlagen an das Fachamt weiterleiten.

## **3. Bewertung der Garagen**

*Die Verwaltung hat die Garagenflächen*

- 1. anhand eines Gutachtens (nach Bilanzstichtag) bewertet und*
- 2. nicht nach Gebäuden getrennt.*

*Seitens des RPA bestanden Bedenken, ob dies so möglich ist.*

Nach Rücksprache des LRH ist das in diesem speziellen Fall der Garagenproblematik vertretbar, sofern dies im Anhang zur Bilanz entsprechend erläutert wird.

Dies holte die Verwaltung nach: *(Auszug Text Anhang zur Bilanz)*

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

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

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

#### **4. Bewertung anhand von Umrechnungskoeffizienten**

*Das RPA beanstandet die Bewertung anhand von Umrechnungskoeffizienten.*

Die Bewertung wurde korrigiert.

#### **5. Bewertung des Grundstücks neben der ARAL-Tankstelle**

*Das RPA bittet um Überprüfung des vorgenommenen Abschlags.*

Die Bewertung wurde überprüft, es ergaben sich keine Änderungen. Zwar ergab ein aktuelles Gutachten einen anderen Verkehrswert, jedoch ist die darin vorgenommene Bewertung nicht mit der vereinfachten Methode zu vergleichen. Faktisch führte jedoch gerade der bereits in der Erstbewertung festgestellte wertmindernde Umstand zum Verkauf unter vollem Wert. (Anlage 3 – Beschlussvorlage StR)

Es könnte jedoch eine Anpassung des Buchwertes (Erstbewertung) in Fragen kommen, sofern der Betrag erheblich von der Erstbewertung abweicht. Derzeit wurde noch keine

Erheblichkeitsgrenze zur rückwirkenden Änderung der Bilanz festgelegt, dies obliegt dann dem zuständigen Fachamt.

## **6. Bewertung des Grund und Bodens Angerstraße 51/52**

*Das RPA bittet um Überprüfung der vorgenommenen Bewertung mit dem Erinnerungswert von 1,00 €.*

Die Bewertung der Fläche der Obdachlosenunterkunft erfolgte mit 1,00 €, da der Boden durch Altöl und diverse andere Müllablagerungen stark verunreinigt wurde und nicht ohne weitere hohe Aufwendungen als Wohnbaufläche nutzbar ist. Hinzu kommt, dass der Zustand des Gebäudes einen Abriss zur Folge haben wird (und hatte). Diese Abrisskosten sind wertmindernd zu berücksichtigen.

Die Erläuterung im Anhang der Bilanz erfolgte entsprechend.

## **7. Bewertung der Fläche Hallescher Turm**

*Das RPA bittet um Überprüfung der vorgenommenen Bewertung.*

Die Bewertung wurde überprüft. Da es sich um eine betriebsbedingt genutzte Fläche handelt, wurde die Bewertung nicht geändert. Die Überlegung bestand darin, ob ein Verkauf von Fläche und Aufbau bei Wegfall der betrieblichen Nutzung möglich ist. Bei einem Verkauf würde die Bewertung mit 1,00 € absolut aus dem Rahmen dessen fallen, was die Fläche und der Aufbau tatsächlich wert sind. Ein Verkauf hätte dann aus Sicht der Verwaltung einen erheblichen künstlichen Ertrag zur Folge.

In Anbetracht dessen, dass es durchaus möglich ist, dass dieses Szenario eintritt, wurde die Bewertung beibehalten.

## **8. Querprüfung Spielflächen**

*Das RPA nahm eine Querprüfung zu den Spielflächenangaben (aus dem Internet) vor. .*

Hierzu stellt die Verwaltung eine Übersicht zur Verfügung. Es ergaben sich einige Erklärungen. (Anlage 4)

## 9. Übertragungsfehler

*Das RPA bittet um Überprüfung der vorgenommenen Bewertung und der Werte im EAV.*

Die Übertragung der Werte wurde überprüft. Die notwendigen Korrekturen wurden vorgenommen.

In der Hoffnung allen hilfreichen Hinweisen und auch offenen Fragen aus den Prüfberichten nachgekommen zu sein, bittet die Verwaltung, nach erneuter Prüfung Ihrerseits, um Zustimmung der neu ermittelten Bestände und berechneten Werte zu den Bilanzpositionen:

1. 021100 unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
2. 030000 bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
3. 041100 Grund und Boden des Infrastrukturvermögens

Nach vorliegender Zustimmung Ihrerseits wird die Verwaltung diese bestätigten Werte zu den o. g. Bilanzpositionen selbstverständlich in das HKR einbuchen lassen.

Sollten sich weitere Fragen oder Hinweise ergeben, kontaktieren Sie gerne meinen Vorgesetzten Herrn Richter oder meine Person.

Mit freundlichen Grüßen



Juliane Helmstedt

Sachbearbeiterin Stadtkasse

mit zeitweiliger Aufgabenübertragung

zur der EÖB 2012

### 1.2.1 unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

| <b>021100 unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte</b>       | Restwert per 31.12.2011 | Anzahl der Positionen |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 02110010 Grün- und Erholungsflächen                                     | 5.332.972,94 €          | 263                   |
| 02110013 Dauerkleingärten Gartenland                                    | 1.731.710,50 €          | 59                    |
| 02110015 Wasserflächen                                                  | 46.242,02 €             | 106                   |
| 02210010 landwirtschaftliche Flächen                                    | 395.457,35 €            | 88                    |
| 02810010 Sonderfläche                                                   | 1,00 €                  | 16                    |
| 02810011 Friedhöfe                                                      | 327.747,75 €            | 18                    |
| 02910010 sonstige unbebaute Grundstücke                                 | 1.022.465,20 €          | 89                    |
| <b>Summe 021100 unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte</b> | <b>8.856.596,76 €</b>   | <b>639</b>            |

### 1.2.2 bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

| <b>030000 bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte</b>       | Restwert per 31.12.2011 | Anzahl der Positionen |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 03110010 Grund und Boden der Wohngebäude                              | 120.553,00 €            | 9                     |
| 03110011 Grund und Boden der Jugend und Freizeiteinrichtungen         | 23.301,00 €             | 1                     |
| 03110012 Grund und Boden der Kindertagesstätten                       | 254.473,34 €            | 10                    |
| 03110013 Grund und Boden der Horte                                    | 117.585,00 €            | 1                     |
| 03110014 Grund und Boden der Schulen                                  | 408.482,64 €            | 9                     |
| 03110015 Grund und Boden der Sportstätten                             | 1.205.649,11 €          | 14                    |
| 03110016 Grund und Boden der Betriebsgebäude                          | 464.453,40 €            | 24                    |
| 03110017 Grund und Boden der Garagen                                  | 1.562.810,13 €          | 39                    |
| 03110018 sonstige bebaute Grundstücke                                 | 570.288,70 €            | 46                    |
| 03110019 grundstücksgleiche Rechte                                    | 877.126,97 €            | 31                    |
| 03110020 Grund und Boden der Spielflächen                             | 455.458,40 €            | 15                    |
| <b>Summe 030000 bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte</b> | <b>6.060.181,69 €</b>   | <b>199</b>            |

#### 1.2.3.1. Grund und Boden des Infrastrukturvermögens

| <b>041100 Grund und Boden des Infrastrukturvermögens</b>       | Restwert per 31.12.2011 | Anzahl der Positionen |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 04110010 Grund und Boden Verkehrsfläche                        | 6.895.081,60 €          | 1290                  |
| <b>Summe 041100 Grund und Boden des Infrastrukturvermögens</b> | <b>6.895.081,60 €</b>   |                       |

### 2.1. Vorräte

#### 2.1.1. Gewerbeflächen

| <b>155200 Gewerbeflächen (Vorräte)</b>       | Restwert per 31.12.2011 | Anzahl der Positionen |
|----------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 155200 Grund und Boden Gewerbefläche         | 3.059.503,00 €          | 111                   |
| <b>Summe 155200 Gewerbeflächen (Vorräte)</b> | <b>3.059.503,00 €</b>   | <b>111</b>            |



# Anlage 2 Berlegte Flächen

| AnlNr     | InvNr                  | Menge       | Einheit | AnlGruppe |
|-----------|------------------------|-------------|---------|-----------|
| 1-0004337 | 151839-001-01050/000-1 | 215,0000    | qm      | 03110016  |
| 1-0004534 | 151839-001-01050/000-2 | 312,0000    | qm      | 04110010  |
| 1-0003963 | 151839-002-00030/000-1 | 3.072,0000  | qm      | 02210010  |
| 1-0004539 | 151839-002-00030/000-2 | 602,0000    | qm      | 04110010  |
| 1-0003967 | 151839-004-00032/000-1 | 936,0000    | qm      | 02210010  |
| 1-0005779 | 151839-004-00032/000-2 | 2.876,0000  | qm      | 02810010  |
| 1-0003971 | 151839-004-01035/000-1 | 5.376,0000  | qm      | 02210010  |
| 1-0004550 | 151839-004-01035/000-2 | 5.376,0000  | qm      | 04110010  |
| 1-0008362 | 151840-001-00203/003   | 7.168,0000  | qm      | 02810010  |
| 1-0003974 | 151840-001-00203/003-1 | 4.714,0000  | qm      | 02210010  |
| 1-0003976 | 151840-001-00247/000-1 | 207,0000    | qm      | 02210010  |
| 1-0004558 | 151840-001-00247/000-2 | 1.168,0000  | qm      | 04110010  |
| 1-0003977 | 151840-001-01031/000-1 | 592,5000    | qm      | 02210010  |
| 1-0006520 | 151840-001-01031/000-3 | 2.681,5000  | qm      | 02810011  |
| 1-0003984 | 151840-003-01036/000-1 | 1.559,0000  | qm      | 02210010  |
| 1-0005805 | 151840-003-01036/000-2 | 1.651,0000  | qm      | 02110010  |
| 1-0003989 | 151845-002-00010/019-1 | 1.017,0000  | qm      | 02210010  |
| 1-0005817 | 151845-002-00010/019-2 | 1.017,0000  | qm      | 02110010  |
| 1-0005827 | 151845-003-00053/000-1 | 5.537,0000  | qm      | 02110010  |
| 1-0003990 | 151845-003-00053/000-2 | 789,0000    | qm      | 02210010  |
| 1-0004340 | 151845-003-00125/001-1 | 148,0000    | qm      | 03110016  |
| 1-0004594 | 151845-003-00125/001-2 | 780,0000    | qm      | 04110010  |
| 1-0004002 | 151860-005-00042/032-1 | 56,0000     | qm      | 02910010  |
| 1-0005889 | 151860-005-00042/032-2 | 29.994,0000 | qm      | 02110010  |
| 1-0004012 | 151860-005-01057/000-1 | 6.880,0000  | qm      | 02210010  |
| 1-0005899 | 151860-005-01057/000-2 | 4.365,0000  | qm      | 02110010  |
| 1-0005904 | 151860-006-01008/000-1 | 455,0000    | qm      | 02910010  |
| 1-0004684 | 151860-006-01008/000-2 | 387,0000    | qm      | 04110010  |
| 1-0005905 | 151860-006-01008/000-3 | 1.002,0000  | qm      | 02110015  |
| 1-0004014 | 151860-007-00036/000-1 | 10.006,0000 | qm      | 02210010  |
| 1-0005909 | 151860-007-00036/000-2 | 4.294,0000  | qm      | 02110010  |
| 1-0004015 | 151860-007-00043/000-1 | 10.500,0000 | qm      | 02210010  |
| 1-0006523 | 151860-007-00043/000-2 | 26.437,0000 | qm      | 02810011  |
| 1-0004016 | 151860-007-00058/001-1 | 438,0000    | qm      | 02210010  |
| 1-0005911 | 151860-007-00058/001-2 | 276,0000    | qm      | 02110010  |
| 1-0004023 | 151860-007-00143/004-1 | 1.747,0000  | qm      | 02210010  |
| 1-0005930 | 151860-007-00143/004-2 | 51.997,0000 | qm      | 02110010  |
| 1-0005944 | 151860-007-01002/000-1 | 1.139,0000  | qm      | 02110010  |
| 1-0004696 | 151860-007-01002/000-2 | 1.139,0000  | qm      | 04110010  |
| 1-0004060 | 151860-014-00022/068-1 | 1.863,0000  | qm      | 02110013  |
| 1-0004061 | 151860-014-00022/068-2 | 8.390,0000  | qm      | 03110017  |
| 1-0004069 | 151860-015-00163/000-1 | 339,0000    | qm      | 03110017  |
| 1-0004941 | 151860-015-00163/000-2 | 2.051,0000  | qm      | 04110010  |
| 1-0004096 | 151860-019-00238/000-1 | 11.387,0000 | qm      | 03110017  |
| 1-0005070 | 151860-019-00238/000-2 | 4.808,0000  | qm      | 04110010  |
| 1-0004097 | 151860-019-00239/000-1 | 24.823,0000 | qm      | 02110013  |
| 1-0007633 | 151860-019-00239/000-2 | 2.684,0000  | qm      | 03110017  |
| 1-0004099 | 151860-019-00241/000-1 | 1.032,0000  | qm      | 03110017  |
| 1-0005072 | 151860-019-00241/000-2 | 404,0000    | qm      | 04110010  |
| 1-0004447 | 151860-020-00033/007-1 | 1.560,0000  | qm      | 03110017  |
| 1-0006071 | 151860-020-00033/007-2 | 1.892,0000  | qm      | 03110020  |
| 1-0004448 | 151860-020-01026/000-1 | 1.830,0000  | qm      | 03110017  |
| 1-0005098 | 151860-020-01026/000-3 | 28.380,0000 | qm      | 04110010  |
| 1-0004114 | 151860-026-00245/002-1 | 942,0000    | qm      | 03110017  |
| 1-0006124 | 151860-026-00245/002-2 | 1.012,0000  | qm      | 02910010  |
| 1-0004115 | 151860-026-00250/000-1 | 1.026,0000  | qm      | 02210010  |
| 1-0005192 | 151860-026-00250/000-2 | 1.919,0000  | qm      | 04110010  |

| AnlNr     | InvNr                  | Menge       | Einheit | AnlGruppe |
|-----------|------------------------|-------------|---------|-----------|
| 1-0004117 | 151860-026-00309/000-1 | 4.656,0000  | qm      | 02210010  |
| 1-0005196 | 151860-026-00309/000-2 | 1.370,0000  | qm      | 04110010  |
| 1-0006140 | 151860-026-00384/000-1 | 1.489,0000  | qm      | 02110010  |
| 1-0008368 | 151860-026-00384/000-2 | 970,0000    | qm      | 15520010  |
| 1-0006153 | 151860-026-01000/000-1 | 1.192,0000  | qm      | 02110010  |
| 1-0008369 | 151860-026-01000/000-2 | 456,0000    | qm      | 15520010  |
| 1-0006186 | 151860-026-01117/000-1 | 1.527,0000  | qm      | 02110010  |
| 1-0008370 | 151860-026-01117/000-2 | 226,0000    | qm      | 15520010  |
| 1-0004166 | 151860-028-00008/000-1 | 289,0000    | qm      | 02210010  |
| 1-0005399 | 151860-028-00008/000-2 | 300,0000    | qm      | 04110010  |
| 1-0004482 | 151860-028-00034/000-1 | 848,0000    | qm      | 03110017  |
| 1-0006213 | 151860-028-00034/000-2 | 13.547,0000 | qm      | 02110010  |
| 1-0006214 | 151860-028-00034/000-3 | 4.790,0000  | qm      | 02110015  |
| 1-0004173 | 151860-028-01023/000-2 | 90,0000     | qm      | 03110017  |
| 1-0006222 | 151860-028-01023/000-3 | 1.444,0000  | qm      | 03110020  |
| 1-0005442 | 151860-029-00088/000   | 1.185,0000  | qm      | 04110010  |
| 1-0004176 | 151860-029-00088/000-1 | 2.515,0000  | qm      | 02210010  |
| 1-0006317 | 151860-030-00001/000-1 | 12.522,0000 | qm      | 02110010  |
| 1-0005519 | 151860-030-00001/000-2 | 3.766,0000  | qm      | 04110010  |
| 1-0006318 | 151860-030-00001/000-3 | 7.712,0000  | qm      | 02110015  |
| 1-0004259 | 151860-031-00015/010-1 | 228,0000    | qm      | 02910010  |
| 1-0005537 | 151860-031-00015/010-2 | 1.819,0000  | qm      | 04110010  |
| 1-0004264 | 151860-032-00114/000-1 | 1.738,0000  | qm      | 02910010  |
| 1-0006335 | 151860-032-00114/000-2 | 4.560,0000  | qm      | 02110015  |
| 1-0004371 | 151860-032-00121/000-1 | 3.600,0000  | qm      | 02210010  |
| 1-0005544 | 151860-032-00121/000-3 | 32,0000     | qm      | 04110010  |
| 1-0004268 | 151860-033-00076/000-1 | 4.479,0000  | qm      | 02210010  |
| 1-0005551 | 151860-033-00076/000-2 | 2.265,0000  | qm      | 04110010  |
| 1-0004271 | 151860-036-00019/003-1 | 15.200,0000 | qm      | 02210010  |
| 1-0004497 | 151860-036-00019/003-2 | 920,0000    | qm      | 03110015  |
| 1-0006367 | 151860-036-00019/003-3 | 10.757,0000 | qm      | 02110010  |
| 1-0004276 | 151860-037-00055/005-1 | 14.706,0000 | qm      | 02210010  |
| 1-0006374 | 151860-037-00055/005-2 | 65.758,0000 | qm      | 02110010  |
| 1-0006375 | 151860-037-00055/005-3 | 32.420,0000 | qm      | 02110015  |
| 1-0004277 | 151860-037-00091/000-1 | 1.417,0000  | qm      | 02210010  |
| 1-0005569 | 151860-037-00091/000-2 | 3.704,0000  | qm      | 04110010  |
| 1-0004295 | 151860-040-01024/000-1 | 25.398,0000 | qm      | 03110017  |
| 1-0006403 | 151860-040-01024/000-2 | 21.266,0000 | qm      | 02110013  |
| 1-0005645 | 151860-040-01024/000-3 | 1.353,0000  | qm      | 02110010  |
| 1-0004296 | 151860-040-01026/000-1 | 3.378,0000  | qm      | 02110013  |
| 1-0004297 | 151860-040-01026/000-2 | 4.545,0000  | qm      | 03110017  |
| 1-0006404 | 151860-040-01026/000-3 | 1.333,0000  | qm      | 02110010  |
| 1-0006421 | 151866-001-00067/000-1 | 5.627,0000  | qm      | 02110010  |
| 1-0006422 | 151866-001-00067/000-2 | 3.122,0000  | qm      | 02110015  |
| 1-0004306 | 151866-002-00011/000-1 | 998,0000    | qm      | 02210010  |
| 1-0006433 | 151866-002-00011/000-2 | 988,0000    | qm      | 02110015  |
| 1-0004323 | 151866-007-00095/000-1 | 86,0000     | qm      | 02210010  |
| 1-0006474 | 151866-007-00095/000-2 | 850,0000    | qm      | 02110015  |
| 1-0004512 | 151883-001-00063/000-1 | 162,0000    | qm      | 03110010  |
| 1-0006485 | 151883-001-00063/000-2 | 4.031,0000  | qm      | 02110010  |
| 1-0004326 | 151883-001-00274/000-1 | 211,0000    | qm      | 02210010  |
| 1-0005728 | 151883-001-00274/000-2 | 2.593,0000  | qm      | 04110010  |
| 1-0004515 | 151883-003-00014/000-1 | 165,0000    | qm      | 03110018  |
| 1-0005732 | 151883-003-00014/000-2 | 2.533,0000  | qm      | 04110010  |
| 1-0004332 | 151883-003-00111/000-1 | 6.432,0000  | qm      | 02210010  |
| 1-0006512 | 151883-003-00111/000-2 | 7.554,0000  | qm      | 02110010  |

**Stadt Köthen (Anhalt)**  
Der Oberbürgermeister

**Beschlussvorlage**

**2019034/2**

|                     |                                      |                                                  |
|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Dezernat: <b>OB</b> | aktuelles Gremium<br><b>Stadtrat</b> | Sitzung am: <b>28.02.2019</b><br>TOP: <b>3.6</b> |
| Amt: <b>Amt 10</b>  | öffentlich<br><b>nein</b>            | Vorlagen-Nr.:<br><b>2019034/2</b>                |
|                     | Az.:                                 | erstellt am: <b>01.02.2019</b>                   |

**Betreff**

**Verkauf eines Grundstückes**

**Beratungsfolge**

| Nr. | Gremium                    | Ist-Termin | Ergebnis |
|-----|----------------------------|------------|----------|
| 1   | 19.02.2019: Hauptausschuss | 19.02.2019 | laut BV  |
| 2   | 28.02.2019: Stadtrat       | 28.02.2019 | laut BV  |

**Beschlussentwurf**

1. Der Stadtrat beschließt die Aufhebung des Beschlusses Nr. 97/STR/33/016.
2. Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) beschließt die Veräußerung des Grundstückes Gemarkung Köthen, Flur 26 Flst. 1309 an Herrn Mirko Flegel, Ascherslebener Allee 13 in 06366 Köthen, zum einem Kaufpreis in Höhe von **21.520,00 €**.
3. Es wird einer Belastungsvollmacht für den Käufer zugestimmt.

**Gesetzliche Grundlagen :**

- § 45 (2) Nr. 7 Kommunalverfassungsgesetz Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
- § 115 (1) Satz 2 KVG LSA
- § 109 (1) KVG LSA
- § 7 (2) Ziff. 12. der Hauptsatzung der Stadt Köthen (Anhalt)



## Darlegung des Sachverhalts / Begründung

### 1. Veräußerung von Vermögensgegenständen

Die Stadt Köthen (Anhalt) darf nach § 115 (1) Satz 1 KVG LSA Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht benötigt, veräußern.

Ziel dieser Vorlage ist die Entscheidung über den Verkauf städtischer Vermögensgegenstände, hier Gemarkung Köthen, Flur 26 Flst. 1309, Güstener Straße. Das Grundstück ist das letzte der im Wohngebiet West zur Bebauung mit Einfamilienhäusern erschlossenen Grundstücke, das bisher noch nicht verkauft werden konnte.

Das Grundstück war zwischenzeitlich zur Gewinnung von Rasenschnitt und zur Erhaltung der Bebauungsfähigkeit verpachtet worden. Aber auch der Pachtvertrag, der den Aufwand zur Unterhaltung des Grundstückes reduzierte, wurde wieder gekündigt. Die Stadt Köthen (Anhalt) unterhält das Grundstück derzeit mit einem jährlichen Grünpflegeaufwand von 313,36 €/Jahr.

Da die Fläche sich aber grundsätzlich zur Bebauung mit einem Einfamilienhaus bei Einhaltung der Einfügungskriterien des § 34 BauGB eignet, und dafür auch erworben und vorgehalten wird, ist eine Veräußerung anzustreben. Das Grundstück diene somit nie der Erfüllung längerfristiger kommunaler Aufgaben.

### 2. Voraussetzung zum „vollen Wert“

Nach § 115 (1) Satz 2 KVG LSA darf die Stadt, soweit sie Vermögensgegenstände veräußert, dies in der Regel nur tun, wenn diese zum vollen Wert veräußert werden. Der volle Wert ist in der Regel der Verkehrswert. Dieser wird auf der Grundlage eines Verfahrens nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) (Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren) ermittelt (Punkt 5.6. der Bewertungsrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt). Im vorliegenden Fall wurde die zur Veräußerung stehende Fläche zum einen in der Eröffnungsbilanz der Stadt Köthen (Anhalt) bewertet und zum anderen auf der Grundlage eines neuen Verkehrswertgutachtens aus dem Jahr 2018.

#### Bewertung

| Flur/Flurstück | Fläche (qm) | Buchwert (€) in EÖB | Verkehrswertgutachten (€) | Differenz zum Buchwert |
|----------------|-------------|---------------------|---------------------------|------------------------|
| 26/1309        | 1.076       | 19.368,00           | 35.000,00                 | 15.632,00              |

Die vorsichtige Bewertung in der Eröffnungsbilanz hing schon mit den geringeren Vermarktungschancen auf Grund des bisher nicht zu Stande gekommenen Verkaufes zusammen. Im Zuge der Bildung des Baugebietes wurde durch den Stadtrat gemäß Beschluss Nr. 97/STR/33/016 ein Verkaufspreis von 99,50 DM/m<sup>2</sup> (49,75 €/m<sup>2</sup>) festgelegt. Folglich wäre sogar ein Kaufpreis von **53.531,00 €** für das Gesamtgrundstück zu erzielen. Weder in der Höhe des Gesamtkaufpreises noch im Bedarf werden die Gründe für die Nichtverkaufbarkeit in der Vergangenheit gesehen. Alle anderen Grundstücke konnten zu den vom Stadtrat beschlossenen Kaufpreisbedingungen veräußert werden. Vielmehr sind der schmale Grundstückszuschnitt sowie die unmittelbare Nachbarschaft zur ARAL-Tankstelle Gründe für die bisherige Zurückhaltung.

#### 2.1. Ausnahmen von der Regel des § 115 (1) Satz 2 KVG LSA, Verkauf „unter vollem Wert“

Gemäß einschlägiger Kommentierung ist als grundsätzlicher Maßstab bei der Frage der Veräußerung von Grundstücken unter deren vollem Wert, die Aufgabenstellung der

Kommune einerseits und deren finanzielle Leistungskraft andererseits zu sehen. Durch die Gesetzesformulierung „in der Regel“ wird berücksichtigt, dass der Markt nicht immer einen Verkaufserlös des Gegenstandes zum Verkehrswert ermöglicht oder eine Veräußerung unter Wert unter anderem aus Gründen der Wirtschaftsförderung oder sozialen Gesichtspunkten erfolgen kann.

Im vorliegenden Fall liegt die Aufgabe der Stadt Köthen (Anhalt) aus Sicht der Verwaltung darin, die Bebauung des Wohngebietes West mit Eigenheimen entsprechend des B-Planes mit dem Verkauf des letzten Grundstückes abzuschließen und das dafür angeschaffte Vermögen an Grund und Boden zweckentsprechend einzusetzen. Bei einer Veräußerung entfällt auch der derzeitige Pflegeaufwand für die Stadt. Andere denkbare Nutzungen auch aus städtebaulicher Sicht und in Anbetracht des B-Planes werden nicht gesehen. In Anbetracht des Zuschnittes des Grundstückes und der Lage zur ARAL-Tankstelle kann dies aber offensichtlich nicht zu einem Verkaufspreis entsprechend des Stadtratsbeschlusses aus 1997 noch zu dem aus dem Verkehrswertgutachten aus 2018 erreicht werden. Das zeigen die Verkaufsversuche der letzten Jahre und die letzte Ausschreibung des Grundstückes Ende 2018. Um das Ziel trotzdem zu erreichen, liegt aus Sicht der Verwaltung ein Ausnahmetatbestand vor, um von der Regel des § 115 (1) Satz 2 KVG LSA abzuweichen.

### **3. Verfahren bei der Veräußerung von Grundstücken**

Für das Verfahren der Veräußerung von Vermögensgegenständen gilt die Richtlinie der Stadt Köthen (Anhalt) über den Verkauf von Grundstücken. Diese schreibt vor, dass Grundstücke, die verkauft werden sollen, grundsätzlich auszuschreiben sind. Das Grundstück wurde in den Amtsblättern der Stadt Köthen (Anhalt) und des Landkreises Anhalt-Bitterfeld sowie auf der Homepage der Stadt Köthen (Anhalt) in der Zeit von November bis Dezember 2018, letztmalig auf der Grundlage des neuen Verkehrswertgutachtens mit einem Mindestgebot von 35.000,00 €, ausgeschrieben. Gebote konnten bis zum 14.01.2019 bei der Stadt Köthen (Anhalt) eingereicht werden.

Nachfolgend aufgeführtes einziges Gebot wurde eingereicht:

| <b>Bieter</b> | <b>Gebot (€)</b> | <b>Buchwert (€)<br/>In EÖB</b> | <b>Verkehrswert<br/>(€)</b> | <b>Differenz Gebot<br/>zum Buchwert<br/>(€)</b> |
|---------------|------------------|--------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------|
| Mirko Flegel  | 21.520,00        | 19.368,00                      | 35.000,00                   | <b>2.152,00</b>                                 |
| Köthen        |                  |                                |                             |                                                 |

### **4. Zuständigkeit für die Verkaufsentscheidung**

§ 45 (2) Nr. 7 KVG LSA legt fest, dass grundsätzlich der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) über das Vermögen der Stadt Köthen (Anhalt) verfügt, das eine von ihm festgelegte Wertgrenze überschreitet. In § 7 (2) Ziff. 12. der Hauptsatzung der Stadt Köthen (Anhalt) legte dieser fest, dass bis zu einer Wertgrenze von 30.000 € der Oberbürgermeister bei Vorliegen aller Voraussetzungen die Veräußerungsentscheidung treffen darf.

Da der Verkehrswert gemäß Gutachten bei 35.000,00 € liegt, ist der Stadtrat für die Veräußerung zuständig, unabhängig davon, dass der vorgeschlagene Kaufpreis unter der Wertgrenze von 30.000 € liegt. Ortschaftsbelange sind von dieser Veräußerung nicht betroffen.

## 5. Entscheidungsvorschlag

Das Gebot von **21.520,- €** liegt mit **32.011 €** unter den Preisvorstellungen des Stadtrates aus 1997 und mit **13.480,00 €** unter dem vollen Wert des Verkehrswertgutachtens aus 2018, aber mit **2.152,00 €** über dem Buchwert, so dass bei einer Veräußerung ein Ertrag in der Ergebnisrechnung in dieser Höhe zu erwarten wäre und diese nicht mit zusätzlichen Abschreibungen belastet würde. Da entsprechend der anhaltenden Entwicklung seit 1997 keine Aussicht mehr besteht, das Grundstück für den 1997 festgelegten m<sup>2</sup>-Preis oder zum vollen Wert nach dem Verkehrswertgutachten zu veräußern, empfiehlt die Verwaltung dem Stadtrat, auf Grund des Vorliegens der Voraussetzungen gemäß § 115 (1) Satz 2 KVG LSA von der Regel „voller Wert“ abzuweichen, das Grundstück zu veräußern.

Diese setzt aber voraus, dass der Stadtrat im ersten Teil der vorliegenden Beschlussempfehlung seine Kaufpreisbindung von 1997 aufhebt.

Ein genehmigungspflichtiger Beschluss durch die Kommunalaufsichtsbehörde gemäß § 109 (1) KVG LSA entsteht damit trotzdem nicht, da keine Sicherheiten zugunsten Dritter bestellt werden müssen, d.h. der Bieter benötigt keinen Kredit für die Kaufpreiszahlung.

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) auf der Grundlage des Vorliegens der rechtlichen Voraussetzungen zur Veräußerung, des Haushaltsplanentwurfs 2019, der entsprechende Verkaufserlöse zur Sicherung seiner Finanzierungstätigkeit vorsieht, und zur Reduzierung des Verwaltungsaufwandes bei der Unterhaltung des Grundstückes, die Veräußerung des Grundstückes an den einzigen Bieter, **Herrn Mirko Flegel, Ascherslebener Alle 13 in 06366 Köthen.**

### Anlagen:

1. Lageplan
2. Luftbild



Anlage 4  
Quervergleich  
Spieleflächen

| Anl. Nr.  | Spielplatz                          | Ort                 | Fl. Und Flst. | qm² in Bewertung | qm² aus Internet | Bemerkung                            |
|-----------|-------------------------------------|---------------------|---------------|------------------|------------------|--------------------------------------|
| 1-0006101 | Abenteuerrwiese                     | Köthen              | 24-251        | 11.158           | 9626             |                                      |
| 1-0006224 | Melwitz                             | Köthen              | 29-28         | 2.226            | 2215             |                                      |
| 1-0005766 | Arensndorf                          | Arensndorf          | 01-77-        | 1.734            | 1900             |                                      |
| -----     | Baasdorf                            | Baasdorf            | 4-1019        | 0                | 3145             | Bestandteil Gartensparte             |
| 1-0005831 | Dohndorf                            | Dohndorf            | 3-1007        | 1.132            | 1130             |                                      |
| 1-0006020 | Edderitzer Straße                   | Köthen              | 16-1047       | 6.738            | 4400             |                                      |
| 1-0005553 | Elsdorf                             | Köthen              | 34-52         | 0                | 1163             | Bestandteil Straße, da Verkehrsinsel |
| 1-0005988 | Fußgängerzone                       | Köthen              | 12-1142       | 278              | keine Angaben    | Platz = Bestandteil der Straße       |
| 1-0005781 | Gahrendorf                          | Arensndorf          | 4-1036        | 546              | 1900             | Grün- und Erholungsfläche            |
| 1-0005995 | Geschwister-Scholl-Str.             | Köthen              | 14-22/63      | 546              | 4400             | Grün- und Erholungsfläche            |
| 1-0005736 | Großwülknitz                        | Wülknitz            | 3- 60-        | 627              | 900              |                                      |
| 1-0005950 | Heinrichpark                        | Köthen              | 9-25-         | 0                | keine Angaben    | Bewertung als Park                   |
| -----     | Hohsdorf                            | Merzien             | 7-28/1        | 0                | 500              | privat                               |
| 1-0006146 | Hoymer Ring                         | Köthen              | 26-396/86     | 1.904            | 1900             |                                      |
| 1-0006028 | Hugo-Junkers-Straße                 | Köthen              | 16-1016       | 6.738            | 1680             |                                      |
| 1-0005968 | Karlsplatz                          | Köthen              | 10-175        | 2.059            | 2064             |                                      |
| 1-0006498 | Kleinwülknitz                       | Wülknitz            | 1-1017        | 4.923            | 4200             |                                      |
| 1-0006222 | Kleipzig                            | Köthen              | 28-1023       | 1.444            | 800              |                                      |
| 1-0006409 | Löbnitz                             | Löbnitz a. d. Linde | 6-21-         | 2.232            | 3500             |                                      |
| 1-006024  | Lohmannstraße                       | Köthen              | 16-46         | 1.579            | 2580             |                                      |
| 1-0006071 | Maxim-Gorki-Straße                  | Köthen              | 20-33/7       | 1.892            | 2290             |                                      |
| 1-0004072 | Mendelssohnstraße                   | Köthen              | 15-283/33     | 911,67           | 706              |                                      |
| -----     | Merzien                             | Merzien             | 1-128/4       | 0                | 780              | privat                               |
| 1-0006142 | Plötzkauer Ring                     | Köthen              | 26-395        | 1.024            | 1024             |                                      |
| 1-0004379 | Porst                               | Köthen              |               | 0                | 1050             | Bestandteil Sportplatz               |
| 1-0005909 | Siebenbrunnenpromenade/Goethestraße | Köthen              | 6-1025        | 2.000            | 2518             |                                      |
| -----     | Tierpark                            | Köthen              |               | 0                | 1520             | privat                               |
| 1-0006450 | Zehringen                           | Merzien             | 5-50-         | 766              | 570              |                                      |

Nicht aufgeführt im Internet Friedrichsplatz, jedoch hier auch als Platz (=Straße) bewertet.



