

an Amt 14

Eröffnungsbilanz per 01.01.2012

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

Sehr geehrte Frau Pennewitz,
sehr geehrter Herr Spiegel,

Ihre Hinweise zur Bilanzposition Vorräte habe ich mit Prüfbericht vom 02.06.2016 dankend erhalten. Für die abgegebene Position Grund und Boden gingen mir Ihre Hinweise mit Prüfvermerk vom 16.02.2018 zu.

Grundsätzlich sind wir Ihrem Wunsch der vollständigen Neuerfassung und Bewertung der Bilanzpositionen unbebauter Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, bebauter Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, Grund und Boden des Infrastrukturvermögens sowie Gewerbeflächen (als Vorräte) gefolgt. Eine Darstellung von Änderungen zu vorher eingereichten Bewertungen wird nicht beigefügt, da lediglich die Richtigkeit der aktuellen Positionen zu überprüfen ist.

Nach erneuter Prüfung möchte ich zunächst ein paar allgemeine Hinweise zur besseren Nachvollziehbarkeit geben. Daran wird die Stellungnahme zu Ihren einzelnen Prüfpunkten anknüpfen.

Die Bilanzposition Vorräte besteht nach erneuter Überarbeitung ausschließlich aus neuerschlossenen Gewerbeflächen der Gewerbegebiete Ost und West. Da es sich um städtischen Grund und Boden handelt, wird diese Bilanzposition mit drei weiteren in dieser Stellungnahme abgearbeitet.

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 nachfolgend angeführten Anlagekonten vorgenommen.

Anlagekonten (Bilanzpositionen):

1. 021100 unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

2. 030000 bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
3. 041100 Grund und Boden des Infrastrukturvermögens
4. 155200 Gewerbeflächen(als Vorräte)

Innerhalb der Anlagekonten wurde eine Feingliederung wie folgt vorgenommen:

Anlagegruppen:	02110010 Grün- und Erholungsflächen
	02110013 Dauerkleingärten Gartenland
	02110015 Wasserflächen
	02210010 landwirtschaftliche Flächen
	02810010 Sonderflächen
	02810011 Friedhöfe
	02910010 sonstige unbebaute Grundstücke
	03110010 Grund und Boden der Wohngebäude
	03110011 Grund und Boden der Jugend- und Freizeiteinrichtungen
	03110012 Grund und Boden der Kindertagesstätten
	03110013 Grund und Boden der Horte
	03110014 Grund und Boden der Schulen
	03110015 Grund und Boden der Sportstätten
	03110016 Grund und Boden der Betriebsgebäude
	03110017 Grund und Boden der Garagen
	03110018 sonstige bebaute Grundstücke
	03110019 grundstücksgleiche Rechte
	03110020 Grund und Boden der Spielflächen
	04110010 Grund und Boden Verkehrsflächen
	15520010 Gewerbeflächen(als Vorräte)

Die mir vorliegenden Unterlagen wurden, unter Berücksichtigung Ihrer Hinweise, komplett überarbeitet. Dabei wurde insbesondere darauf geachtet, dass jeder Sachverhalt eine einzelne Flurakte mit allen für die Bewertung erforderlichen Nachweisen enthält. Durch diese Vorgehensweise wird die Nachvollziehbarkeit der Bewertung ohne technische Hilfsmittel angestrebt.

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

Diese Daten wurden zum Bilanzstichtag 1. Januar 2012 aktualisiert indem

- die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse ermittelt wurden,

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

Alle Grundstücke der zugehörigen Gemarkungen der Stadt Köthen (Anhalt) sind den Grundbüchern (Ordner 1 – 3) zu entnehmen. Hilfsweise wurde eine Bestandsliste zu den in den Grundbüchern aufgeführten Flächen erstellt und beigelegt. Damit folgt die Verwaltung Ihrem Hinweis aus dem Prüfvermerk vom 16.02.2018. Außerdem wurden diese erstellten Listen nach ihrer eingeteilten Nutzungsart sortiert und innerhalb der Nutzungsarten wurde eine Sortierung nach der jeweiligen Lage vorgenommen. Eine Sortierung analog der Reihenfolge der Grundbuchaufstellung konnte auf Grund des hohen Erfassungsaufwandes nicht vorgenommen werden. Um den Bezug zum jeweiligen amtlich geführten Grundbuchblatt herzustellen, kann der jeweiligen Flurakte die einzelne Position in den amtlich geführten Grundbuchblättern entnommen werden. Eine Nummerierung wurde wie gefordert vorgenommen.

Die weitere Vorgehensweise, zur Bewertung der städtischen Flächen, kann dem überarbeiteten Anhang zur Bilanz entnommen werden.

Die Verwaltung empfiehlt unverbindlich, auf Grund der Masse, die stichprobenhafte Überprüfung in folgender unverbindlichen Reihenfolge:

02110010 Grün- und Erholungsflächen

04110010 Grund und Boden Verkehrsflächen

02110015 Wasserflächen

02110013 Dauerkleingärten Gartenland

02810011 Friedhöfe

02210010 landwirtschaftliche Flächen

03110019 grundstücksgleiche Rechte

02910010 sonstige unbebaute Grundstücke

03110010 Grund und Boden der Wohngebäude

03110011 Grund und Boden der Jugend- und Freizeiteinrichtungen

03110012 Grund und Boden der Kindertagesstätten

03110013 Grund und Boden der Horte

03110014 Grund und Boden der Schulen

03110015 Grund und Boden der Sportstätten

03110016 Grund und Boden der Betriebsgebäude

03110017 Grund und Boden der Garagen

03110020 Grund und Boden der Spielflächen

15520010 Gewerbeflächen (als Vorräte)

02910010 sonstige unbebaute Grundstücke

03110018 sonstige bebaute Grundstücke

**Stellungnahme zu Ihren Hinweisen aus den Prüfberichten vom 14.12.2016 und 16.02.2018
zur Bilanzposition Grund und Boden und zur Bilanzposition Vorräte**

**zu den allgemeinen Hinweisen aus dem Prüfvermerk Grund und Boden vom 16.02.2018:
hier: Listenführung zur Bestandaufnahme**

Es wurde eine neue Bestandaufnahme aller städtischen Flächen anhand der amtlichen Grundbuchblätter (Stand ca. 31.12.2017) vorgenommen. Die amtlich geführten Grundbuchblätter sind den Ordnern 1 – 3 zu entnehmen. Zur besseren Übersicht wurden sie nach der jeweiligen Gemarkung und darauf folgend nach der Ordnungsnummer der amtlich geführten Grundbuchblätter einsortiert.

Die Verwaltung hat sich für diese Vorgehensweise entschieden, da anhand der amtlichen Grundbücher der zweifelsfreie Stand zum Bilanzstichtag festgestellt werden kann. Außerdem konnte so dem Grundsatz der Vollständigkeit der Erfassung sichergestellt werden.

Die vollständige Bearbeitung der jeweiligen amtlich geführten Grundbuchblätter wurde jeweils mit dem Datum und dem Kürzel bestätigt.

Auf unübersichtliche Listen, auf denen man Veränderungen durch Vermessung, Zerlegung etc. erkennen konnte, wurde verzichtet. Stattdessen kann nun der jeweiligen Flurakte das Schicksal des einzelnen Grundstückes entnommen werden. Grundlage hierfür waren die Zu- und Abschreibungsbemerkungen aus den amtlich geführten Grundbuchblättern. Für die vereinfachte Bearbeitung der Fortschreibung, wurden auch aktuelle Informationen in der Flurakte, für die Anlagenbuchhaltung, aufgeführt. Aktiviert wurde jedoch mit dem Stand 31.12.2011.

**zu den allgemeinen Hinweisen aus dem Prüfvermerk Grund und Boden vom 16.02.2018:
hier: Bilanzierung eines Anlagegutes in mehreren Bilanzpositionen**

Grundsätzlich wurden die Grundstücke dem Grundsatz der Einheit nach in Gänze als eine Fläche in der Bilanzposition aktiviert, in der die hauptsächliche Nutzungsart zu finden ist. Der konkrete Sachverhalt ist demnach die Fläche wie sie größtmäßig im Grundbuchblatt angegeben ist. Bei der Bewertung wurden unterschiedliche Nutzungen berücksichtigt und in der Flurakte unter dem Punkt Bewertung dokumentiert.

Folgende Flächen wurden, abweichend der grundsätzlichen Bearbeitung, in verschiedenen Bilanzpositionen aktiviert:

Arendsdorf	001-01050/000	Köthen	020-01026/000
Arendsdorf	002-00030/000	Köthen	026-00245/002
Arendsdorf	004-00032/000	Köthen	026-00250/000
Arendsdorf	004-01035/000	Köthen	026-00309/000
Baasdorf	001-00203/003	Köthen	028-00008/000
Baasdorf	001-00247/000	Köthen	028-00034/000
Baasdorf	001-01031/000	Köthen	028-01023/000
Baasdorf	003-01036/000	Köthen	029-00088/000
Dohndorf	002-00010/019	Köthen	030-00001/000
Dohndorf	003-00053/000	Köthen	031-00015/010
Dohndorf	003-00125/001	Köthen	032-00114/000
Köthen	005-00042/032	Köthen	032-00121/000
Köthen	005-01057/000	Köthen	033-00076/000
Köthen	006-01008/000	Köthen	036-00019/003
Köthen	007-00036/000	Köthen	037-00055/005
Köthen	007-00043/000	Köthen	037-00091/000
Köthen	007-00058/001	Köthen	040-01024/000
Köthen	007-00143/004	Köthen	040-01026/000
Köthen	007-01002/000	Merzien	001-00067/000
Köthen	014-00022/068	Merzien	002-00011/000
Köthen	015-00163/000	Merzien	007-00095/000
Köthen	019-00238/000	Wülknitz	001-00063/000
Köthen	019-00239/000	Wülknitz	001-00274/000
Köthen	019-00241/000	Wülknitz	003-00014/000
Köthen	020-00033/007	Wülknitz	003-00111/000

Ein weiterer Zusammenhang zu anderen Bilanzpositionen ist rechtlich lediglich insoweit vorgeschrieben, als dass es sich um ein und denselben Sachverhalt handelt. (hier: die Fläche - Grund und Boden)

Die Prüfung des Grund und Bodens wurde auf die Berücksichtigung der für die an dieser Stelle erforderliche Bewertung vorgenommen. Sollten Aufbauten einen wertbeeinflussenden Faktor im Einzelfall darstellen, so wurde ein Hinweis auf das jeweilige Anlagegut gegeben.

zu den allgemeinen Hinweisen aus dem Prüfvermerk Grund und Boden vom 16.02.2018:
hier: Nachvollziehbarkeit der Nachweise

Jedem konkreten Sachverhalt wurde eine Flurakte zugeordnet.

Eine Flurakte enthält folgende Unterlagen:

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

Die amtlichen Grundbuchblätter wurden der Akte aus wirtschaftlichen Gründen nicht beigelegt. Bewertungsrelevante Informationen können jedoch unter Einsichtnahme des jeweiligen amtlich geführten Grundbuchblattes (Ordner 1 – 3) vorgenommen werden. Die Angabe in welchem amtlich geführten Grundbuchblatt zu prüfen ist, können Sie der tabellarischen Übersicht der konkreten Flurakte entnehmen.

Die Vorgehensweise der Bewertung der Flächen nach ihren einzelnen Nutzungsarten kann dem überarbeiteten Anhang der Bilanz entnommen werden.

zu den allgemeinen Hinweisen aus dem Prüfvermerk Grund und Boden vom 16.02.2018:
hier: Zuordnung der Bilanzpositionen

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

Ihre Hinweise wurden berücksichtigt und bei der Neuordnung zum größten Teil eingearbeitet. Die Ausnahme bildet die Bilanzposition Dauerkleingarten, welche die Stadt Köthen (Anhalt) unter dem Hauptpunkt unbebaute Grundstücke aktiviert hat. Der Kontenrahmenplan schreibt eine konkrete Zuordnung nicht vor. Ausgehend davon, dass es sich hierbei um Fremdbebauung i.d.R. unerschlossener Grundstücke handelt, wurde die ursprüngliche Zuordnung dieser Bilanzposition beibehalten. Die Verwaltung begründet diese Vorgehensweise mit der Ähnlichkeit zu den unbebauten

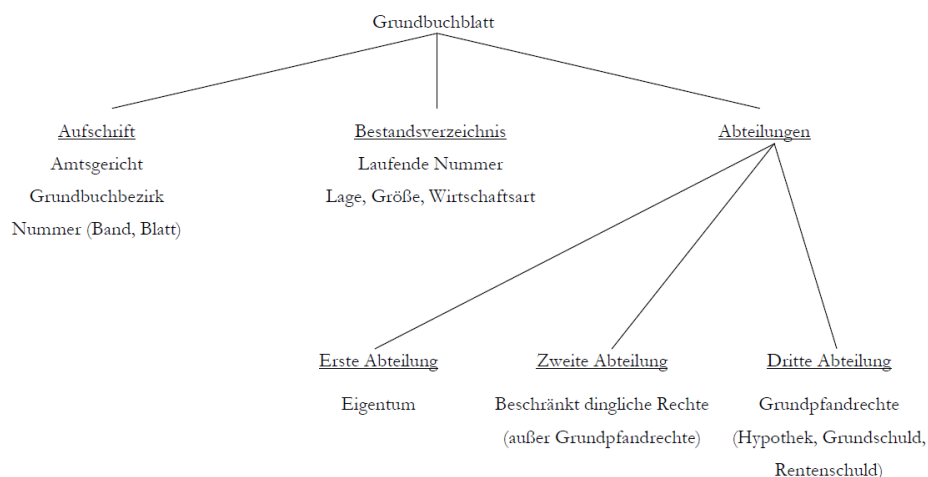
Grundstücken und der darauf basierenden Grundordnung der Aktivseite der Bilanz nach dem Grad der Liquidität bzw. der Gebundenheit an das Kapital. Damit agiert die Verwaltung entgegen Ihrer rechtlich auch vertretbaren Auffassung.

zu den allgemeinen Hinweisen aus dem Prüfvermerk Grund und Boden vom 16.02.2018:

hier: Vollständigkeit allgemein

Da die Flächen teilweise durch den langen Zeitraum (bis 2018) bereits Änderungen unterlagen, ist eine Nachvollziehbarkeit mit dem Webgis DV-Programm erschwert. Um die Vollständigkeit der Erfassung und der zum Bilanzstichtag vorliegenden Größen zu gewährleisten, hat die Verwaltung die Bestandaufnahme erneut mit Hilfe der amtlichen Grundbücher vorgenommen.

Das amtlich geführte Grundbuchblatt ist wie folgt aufgebaut:



Neben den Informationen über Lage, Größe, Art, Eigentümer und Beschränkungen, enthält jedes amtlich geführte Grundbuchblatt jede Änderung als Hinweis zum Eintrag.

Aus diesem Grund ist die Anwendung der amtlich geführten Grundbücher als Basis zur Ermittlung des Standes zum Bilanzstichtag 31.12.2011 am zweckmäßigsten.

Zur Vereinfachung der Überprüfung kann der konkreten Flurakte ggf. unter dem Punkt Bemerkungen entnommen werden, unter welchen neuen Flächenbezeichnungen das Grundstück aktuell nach einer ggf. vorgenommenen Zerlegung im Webgis zu finden ist. Um eine zeitintensive Suche im Webgis bei einer Prüfung zu minimieren, wurden die Webgis-Auszüge den Flurakten beigelegt und entsprechen den aktuellen Auszugsinformationen, wobei der Zusammenhang zum Bilanzstichtag 31.12.2011 hergestellt wurde, in dem die betreffende Fläche im Stichtagszustand aktiviert wurde.

Für die Bewertung wurde als amtliche Fläche die im amtlich geführten Grundbuch angegebene Fläche (ALB) angenommen. Die Verwaltung hat sich auf Grund § 892 Abs. 1 BGB dazu entschieden die im Webgis angegebenen ALK-Größen unberücksichtigt zu lassen. Gem. § 892 Abs. 1 BGB gilt der Inhalt

des amtlich geführten Grundbuches als richtig. Diese gesetzliche Vermutung bedeutet, dass derjenige, der die Unrichtigkeit behauptet, sie beweisen muss. Erschütterung der Vermutung genügt nicht. Die Beweislast trifft, weil die Vermutung zu widerlegen ist, denjenigen, der das Gegenteil behauptet. Die Richtigkeitsvermutung gilt für jedermann, auch für das Grundbuchamt.

Durch die Abarbeitung der amtlich geführten Grundbücher konnten fehlende Flächen nachbilanziert werden, andere zum Bilanzstichtag bereits abgegangene Flächen wurden aus dem Bestand genommen.

Alle relevanten Informationen über das Vorhandensein einer Fläche, können der konkreten Flurakte entnommen werden und mit den amtlich geführten Grundbuchblättern (Ordner 1 – 3) abgeglichen werden. Ist eine Fläche nicht bilanziert, beachten Sie bitte die Abschreibehinweise im Grundbuchblatt.

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

Gemarkung Köthen	008-01019/000	Landkreis
Gemarkung Köthen	005-00002/002	Landkreis/Bund
Gemarkung Köthen	005-00001/001	Landkreis/Bund
Gemarkung Köthen	002-00017/000	Landkreis
Gemarkung Köthen	002-00020/000	Landkreis
Gemarkung Köthen	019-00243/000	Landkreis
Gemarkung Köthen	009-01016/000	Landkreis/Bund
Gemarkung Köthen	009-01044/000	Landkreis/Bund
Gemarkung Köthen	020-01008/000	Landkreis/Bund
Gemarkung Köthen	010-01006/000	Landkreis/Bund
Gemarkung Köthen	020-01005/000	Landkreis/Bund
Gemarkung Köthen	024-00254/008	Landkreis/Bund
Gemarkung Köthen	025-00014/000	Landkreis
Gemarkung Köthen	026-00410/005	Landkreis/Bund
Gemarkung Köthen	005-00053/000	Landkreis
Gemarkung Wülknitz	003-01015/000	Landkreis
Gemarkung Arensdorf	004-01001/000	Landkreis

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

zu den allgemeinen Hinweisen aus dem Prüfvermerk Grund und Boden vom 16.02.2018:
hier: Vollständigkeit – Erfassung der Flächen mit alten Eigentumsbezeichnungen

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

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

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

Flächen deren Schicksal in der Zwischenzeit nach dem Bilanzstichtag entschieden wurde, wurden bereits zum Bilanzstichtag aktiviert, wenn eine Zuordnung zur Stadt Köthen (Anhalt) erfolgte. Erfolgte die Zuordnung zu einem anderen Träger (Bund, Land, BVVG), blieben sie bei der Erfassung und Bewertung unberücksichtigt. Dies erachtet die Stadt Köthen (Anhalt) als rechtlich möglich, da der resultierende Abgang der Fläche mit der dazugehörigen Rückstellung ergebnisneutral wäre.

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

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

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

Löbnitz – 004-00016/000

Merzien – 003-00012/001

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

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

Flächen bei denen die Stadt Köthen (Anhalt) lediglich vertretungsbefugt ist, werden nicht als städtisches Anlagevermögen aktiviert. Das betrifft bspw. Flächen, die im Eigentum der Separationsinteressenten stehen.

zu den allgemeinen Hinweisen aus dem Prüfvermerk Grund und Boden vom 16.02.2018:
hier: Feststellungen zur Bewertung

Die allgemeinen Festlegungen zur Flächenbewertung können Sie dem überarbeiteten Anhang zur Bilanz entnehmen. Die jeweilige Flurakte beinhaltet die Bewertung im konkreten Einzelfall.

Sie merken in Ihrem Prüfbericht an, dass es unzulässig sei die Gemeinde in einen städtischen und einen ländlichen Bereich aufzuteilen. Leider konnte ich Ihrer These keine rechtliche Begründung entnehmen.

Bei der Klärung der undefinierten Rechtsbegriffe ländlicher und städtischer Bereich sind die Vorgaben des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung zu beachten. Die Typisierung der Besiedelung wurde durch Unterscheidung zwischen überwiegend städtisch und ländlich geprägten Gebieten, klassifiziert nach Bevölkerungsdichte und Siedlungsflächenanteil (lokale/kleinräumige Maßstabsebene), vorgenommen. Die aktuell gültige Typisierung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung stammt aus dem Jahr 2010. Hiernach wird die Stadt Köthen (Anhalt) unter der Kennziffer 15082180 dem Raumtyp 2 „teilweise städtisch“ zugeordnet. Abgeleitet von dieser Zuordnung werden demzufolge Grundstücke innerhalb der Kernstadt als städtisch gewertet und Flächen der Ortschaften als ländlich. Die Bewertung erfolgt auf Grund der Vielzahl an Grün- und Erholungsflächen sowie Flächen des Infrastrukturvermögens mit Hilfe des jeweiligen Pauschalwertes. (Informationsquelle: Internetseite des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung)

Ich bitte bei weiterer Beanstandung dieser Vorgehensweise um rechtliche Begründung mit entsprechender Angabe der Rechtsgrundlage, sofern Sie den näheren Erläuterungen nicht folgen können.

zu den allgemeinen Hinweisen aus dem Prüfvermerk Grund und Boden vom 16.02.2018:
hier: Bewertung Ackerland

Bei der Bewertung der Ackerflächen wurde der Bodenrichtwert mit dem Stand 31.12.2011 zu Grunde gelegt.

Die Bewertung ist unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Ackerzahlen i. V. m. dem aktuellen Grundstücksmarktbericht vorzunehmen. Da eine flächenbezogene gutachtliche Betrachtung der tatsächlichen Bodenqualitätswerte wirtschaftlich außer Verhältnis zum angestrebten Ziel liegt, wurden die für die Region üblichen Durchschnittswerte gem. der Bodenrichtwertkarten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt angenommen.

zu den allgemeinen Hinweisen aus dem Prüfvermerk Grund und Boden vom 16.02.2018:
hier: Bewertung Wasserflächen

Ihr Hinweis wurde bei der Neubewertung berücksichtigt.

zu den allgemeinen Hinweisen aus dem Prüfvermerk Grund und Boden vom 16.02.2018:

hier: Bildung von Abschlägen auf Grund von Belastungen im Grundbuch, Eintragungen im Altlastenkataster

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

Die durch Grunddienstbarkeit belastete Grundstücksteilfläche ist in der Regel pauschal landeseinheitlich in ihrem Wert um 20 v. H. zu reduzieren. Die Ermittlung einer Teilfläche wäre mit außerordentlich hohem Aufwand verbunden, da ein Großteil der Nachweise bereits archiviert ist. Nach Rücksprache mit dem LRH ist es für die Erstbewertung in der Eröffnungsbilanz vertretbar, die betreffenden Flächen in Gänze mit einem Abschlag zu belegen, wenn für diese Flächen im jeweiligen Grundbuch eine Grunddienstbarkeit vorliegt. Nicht vertretbar ist es, generell alle Flächen mit einem Abschlag zu belegen, es muss mindestens ein entsprechender Grundbucheintrag vorliegen. Von dieser Möglichkeit der zweckmäßigen Bewertung macht die Stadt Köthen (Anhalt) einmalig Gebrauch.

Entsprechend dem Altlastenkataster (16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) werden die Altlastenverdachtsflächen bei der Bewertung des Grund und Bodens mit Abschlägen bewertet. Die Stadt Köthen (Anhalt) legt in diesem Sinne einen Abschlag in Höhe von 20% des Bodenrichtwertes fest, wenn eine Nachnutzung der Fläche bereits erfolgt oder möglich ist. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) enthielt (aus Datenschutzgründen) zwar keine genauen örtlichen Bezeichnungen, jedoch hat die Verwaltung für eine bessere Überprüfung der betreffenden Flurakte einen Auszug beigefügt.

Flächen die nicht ohne erheblichen Aufwand einer anderen Nutzungsart zugeführt werden können, werden als Sonderfläche gewertet.

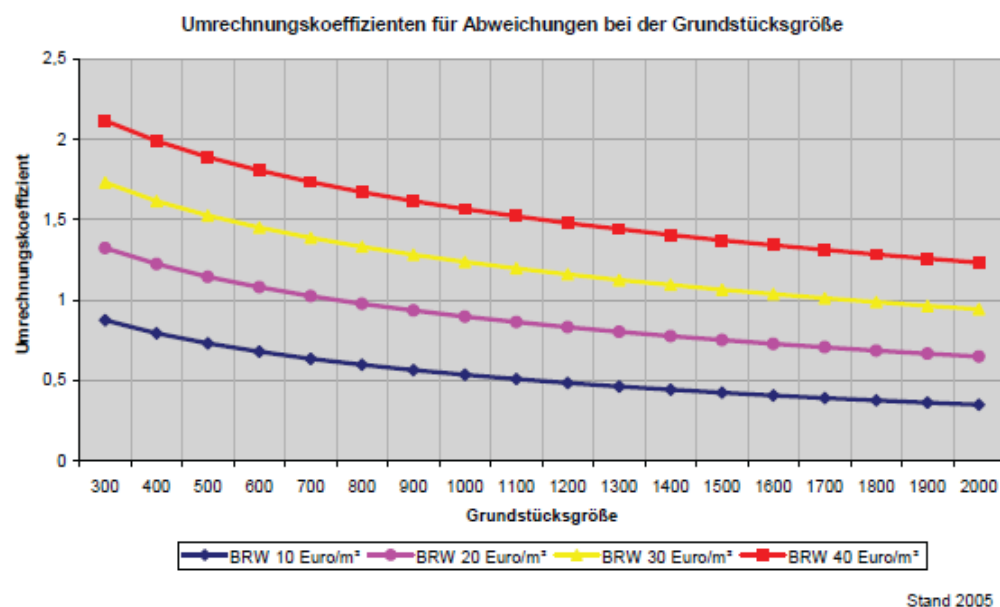
zu den allgemeinen Hinweisen aus dem Prüfvermerk Grund und Boden vom 16.02.2018:

hier: Anwendung des Vergleichswertverfahrens

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

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

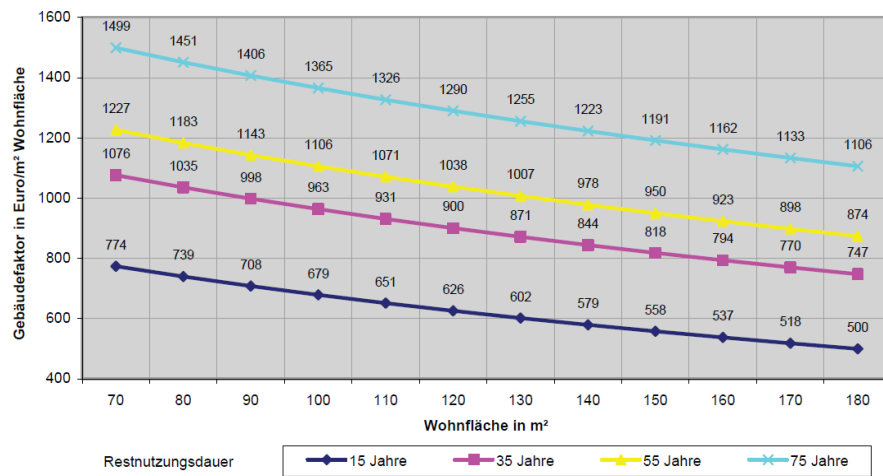
Die Abhängigkeit bestimmter Merkmale des konkreten Grundstücks vom Kaufpreis fand ebenfalls bei der Bewertung der unbebauten altersschlossenen Grundstücke nach allgemeinen Bewertungskriterien Berücksichtigung. Die Daten dieser Vergleichswertberechnung wurden dem Grundstücksmarktbericht 2011 entnommen



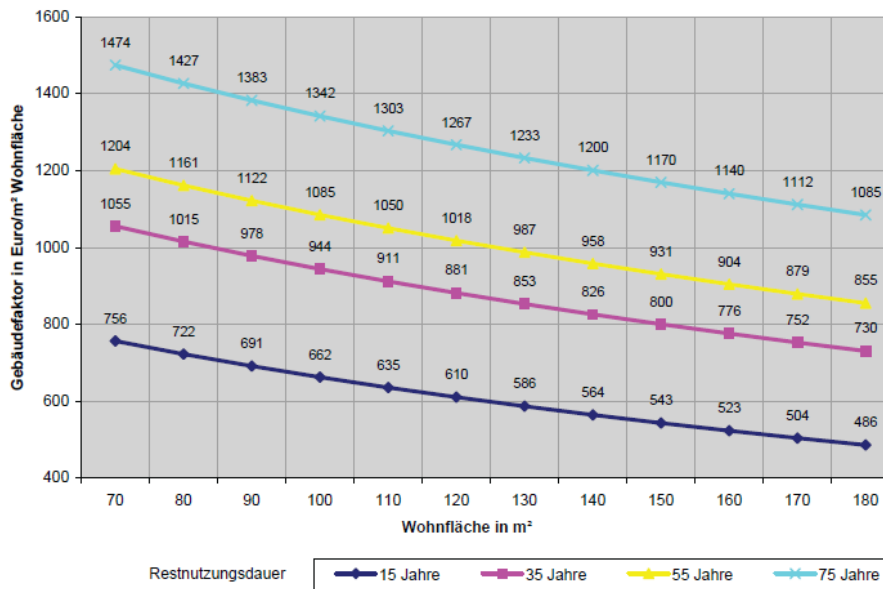
Weitere Daten für unbebaute Flächen, als der Umrechnungskoeffizient für Abweichungen bei der Grundstücksgröße, liegen gem. Grundstücksmarktbericht 2011 für die Region Anhalt nicht vor. Eine Vergleichswertberechnung konnte lediglich in Abhängigkeit der Grundstücksgröße durchgeführt werden, wenn die Fläche größer als 300 m² jedoch kleiner als 2.000 m² ist und es sich um eine altersschlossene Fläche handelt.

Für bebaute Flächen konnte lediglich eine Vergleichswertberechnung bei Flächen mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften durchgeführt werden, wenn sich das Gebäude ebenfalls im Eigentum der Stadt Köthen (Anhalt) befand. Grundlage hierfür waren die vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2011 vorgegebenen Vergleichsfaktoren.

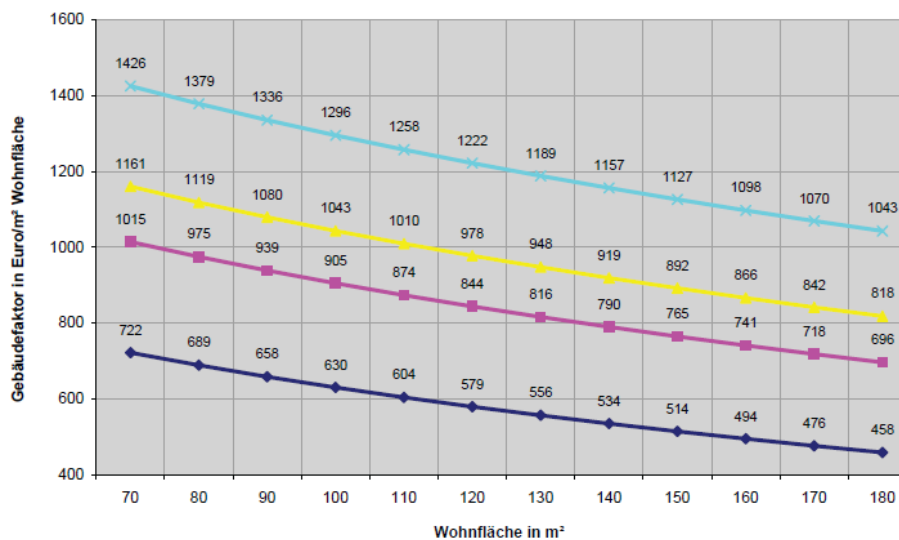
Gebädefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer und Wohnfläche

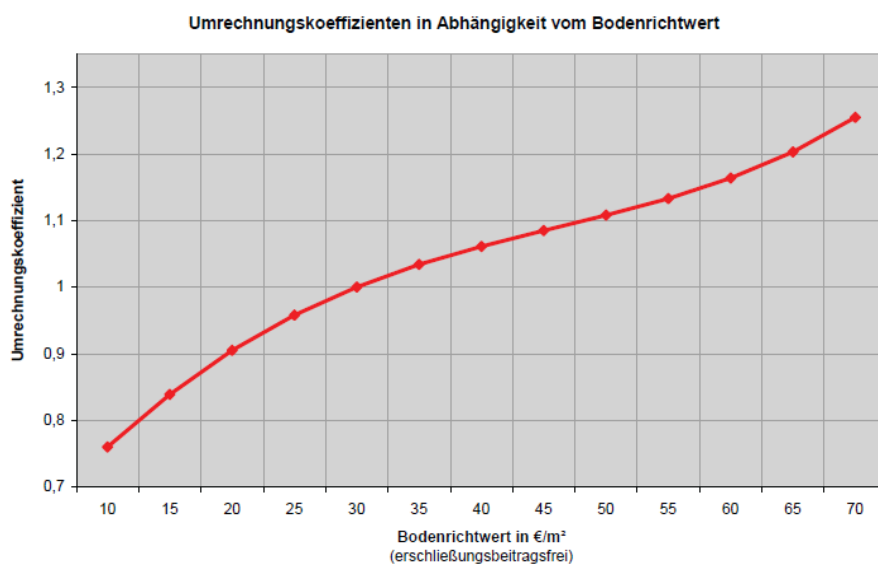
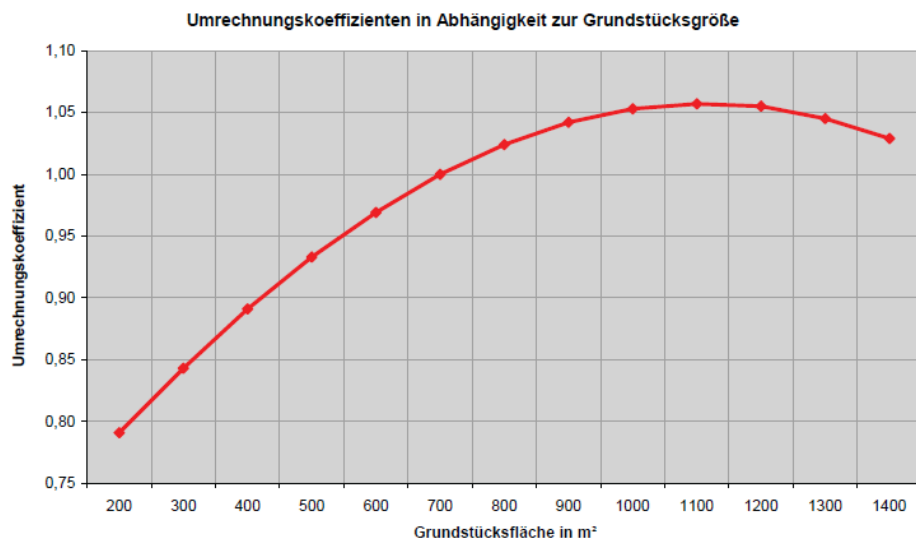


Gebädefaktoren für Doppelhaushälften in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer und Wohnfläche



Gebädefaktoren für Reihenendhäuser in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer und Wohnfläche





Umrechnungskoeffizient in Abhängigkeit zum Ausstattungsstandard

Ausstattungsstandard (Gebäudequalität)	einfach	mittel	gehoben
Faktor	0,82	1,00	1,20

Die Vergleichswertübersichten sind den jeweilig betreffenden Flurakten beigelegt.

Weitere Vergleichswertberechnungen wurden nicht vorgenommen, da Flächen im Eigentum von öffentlich-rechtlichen Körperschaften i.d.R. nicht mit privat genutzten Flächen vergleichbar sind und für eine Vergleichbarkeit artgleicher Flächen keine weiteren Vergleichsfaktoren zum Stand 31.12.2011 durch den Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2011 vorgegeben sind.

[zu den allgemeinen Hinweisen aus dem Prüfvermerk Grund und Boden vom 16.02.2018:](#)
[hier: Bewertung anhand Bodenrichtwert](#)

Ihr Hinweis wurde bei der Neubewertung berücksichtigt, die Bodenrichtwerte wurden mit Stand 31.12.2011 ermittelt.

zu den allgemeinen Hinweisen aus dem Prüfvermerk Grund und Boden vom 16.02.2018:

hier: Bewertung anhand AHK

Auf Grund der Vielzahl städtischer Flächen lässt die Bewertungsrichtlinie auch zu, im Sinne der Wirtschaftlichkeit zu agieren. So werden Grundstücke (ggf. kategorisiert nach Arten) generell mit Bodenrichtwerten (statt mit Anschaffungskosten) bewertet, wenn die Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden wäre. Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Köthen (Anhalt) einmalig für die erste Eröffnungsbilanz zum Stichtag 01.01.2012 Gebrauch. Eine Nachweiserbringung über die tatsächlichen AHK ist mittlerweile nicht oder nicht ohne erheblichen Aufwand möglich. Zukünftig werden bei der Bewertung selbstverständlich vorrangig die AHK berücksichtigt.

zu den allgemeinen Hinweisen aus dem Prüfvermerk Grund und Boden vom 16.02.2018:

hier: Bewertung mit Erbbaurecht belastete Grundstücke

Ihr Hinweis wurde bei der Neubewertung berücksichtigt.

zu den allgemeinen Hinweisen aus dem Prüfvermerk Vorräte vom 14.12.2016:

hier: allgemein

Ihre allgemeinen Hinweise wurden bei der Neubewertung berücksichtigt und eingearbeitet.

zu den Hinweisen aus dem Prüfvermerk Vorräte vom 14.12.2016:

hier: Gebäude

Ihrem Hinweis wurde entsprochen, die fälschlicherweise doppelte Erfassung in der Bilanzposition Vorräte wurde berichtigt.

zu den Hinweisen aus dem Prüfvermerk Vorräte vom 14.12.2016:

hier: Grundstücke

Das unter der Bilanzposition Vorräte aktivierte Vermögen an Gewerbeflächen, betrifft die Flächen, die sich zum Bilanzstichtag 31.12.2011 im Eigentum der Stadt befanden und der tatsächlichen Nutzung nach als neuerschlossene Gewerbefläche zu werten war.

Die tatsächlich als Ackerland genutzten Flächen wurden vorerst als Ackerland bewertet, wenn sich keine Nutzungsänderung in naher Zukunft abzeichnet. Bei Verkauf einer solchen Fläche wird jedoch

in jedem konkreten Fall, bei Ermittlung des Verkaufspreises, vorab immer die zukünftig geplante Nutzung berücksichtigt. Hierfür wird ggf. auch ein Gutachten erstellt.

Jede Fläche hat eine konkrete Einzelbewertung genossen, die der jeweiligen Flurakte zu entnehmen ist. Sollten dennoch Missverständnisse auftreten, konkretisieren Sie bitte Ihre Bedenken bezogen auf den Einzelfall.

Alterschlossene Gewerbeflächen wurden der Bilanzposition sonstige unbebaute bzw. bebaute Flächen zugeordnet. Damit folge ich Ihrem Hinweis.

Für die Nachvollziehbarkeit der Bodenrichtwerte, wurde jeder konkreten Akte ein entsprechender Nachweis per 31.12.2011 beigelegt.

Sie führen als letzten Hinweis an, dass auch Flächen in Wohngebieten zu den Vorräten zählen. Dieser Auffassung stimmt die Verwaltung grundsätzlich zu, jedoch hat sich die Verwaltung bei den zum Bilanzstichtag noch verbliebenen Flächen des Wohngebiet West entschieden, dass diese als schwerer zu verkaufen gelten. Hinsichtlich der allgemeinen Aufbau-logik der Bilanz folgt die Darstellung der Aktivseite der Bilanz dem Grad der Liquidität. Das bedeutet das Vermögen wird nach der Gebundenheit am Kapital aufgelistet. Da es sich hier um eine Verschiebung mit Auswirkungen (Berechnung der Bilanzkennzahlen) handelt, hat sich die Stadt Köthen (Anhalt) auch nach der erneuten Überprüfung dafür entschieden, diese Flächen nicht zu den Vorräten zu zählen.

zu den Hinweisen aus dem Prüfvermerk Vorräte vom 14.12.2016:

hier: Treuhandvermögen der SALEG

Die Stadt Köthen (Anhalt) bilanziert die Abwicklung der SALEG- Vorgänge unter der Bilanzposition Anlagen im Bau und Sonderposten. Diese Vorgehensweise entspricht den Vorgaben des Ministerium für Inneres und Sport vom 07.12.2017.

Bankguthaben der SALEG-Konten : Anlagen im Bau

Erworbener Grund und Boden sowie Gebäude: Anlagen im Bau

angefangene eigene Investitionen: Anlagen im Bau

Erhaltene Zuwendungen Bund/Land/Ausgleichsbeiträge: Sonderposten

Gem. § 160 Abs. 6 BauGB werden erst nach Abschluss einer bestimmten Sanierungsmaßnahme das Treuhandvermögen, einschließlich der Grundstücke die nicht veräußert wurden, auf die Gemeinde übertragen. Das bedeutet, dass nach Abschluss des Sanierungsgebietes, die noch unter Anlage im Bau bilanzierten Vermögensgegenstände, nun in die richtige aktive Vermögensposition verschoben wird. (Grundstück, Gebäude, etc.)

Sollten im Anhang der Bilanz noch widersprüchliche Angaben zu dieser Vorgehensweise enthalten sein, werden diese im noch laufenden Prozess bereinigt.

zu den ergänzenden Hinweisen aus dem Prüfvermerk Vorräte vom 14.12.2016:

hier: weitere Vorräte

Sie weisen darauf hin, dass zu den Vorräten laut Kontenrahmen weitere Gegenstände zählen. Dem stimmt die Verwaltung grundsätzlich zu.

Vorräte sind dem Kontenbereich 15 zugeordnet. Hierunter fallen Rohstoffe, Hilfsstoffe, Betriebsstoffe, Waren, unfertige Erzeugnisse, Grundstücke in Entwicklung sowie unfertige Leistungen.

Gem. § 33 Abs. 7 KomHVO LSA gelten Vorratsbestände als verbraucht, wenn sie bereits aus den Lagern abgegeben worden sind. Laut Kommentierung Kirchmer/Meinicke „Kommunale Doppik Sachsen-Anhalt“ zu § 33 lfd. Nr. 16 handelt es sich hierbei um eine fiktive Verbrauchsannahme, für die sogar ein Aktivierungsverbot gilt. Diese Vorgehensweise stellte eine per Gesetz vorgeschriebene Ausnahme zum Grundsatz der Vollständigkeit dar. Den Gemeinden soll, damit aus Gründen der Wirtschaftlichkeit, der Zeitaufwand erspart werden, der mit der Inventarisierung entstehen würde, da Umfang und Wert dieser Vorräte im Gesamtverhältnis gering sind.

Der Begriff Lager ist dabei eng auszulegen. So zählen dezentrale Lagerbestände von z.B. Kopierpapier an den einzelnen Kopierern oder Vorräte an Büromaterial in den Büroräumen nicht dazu. Ebenso fallen Vorräte an Heizöl für den eigenen Verbrauch und auch Streusalzvorräte nicht hierunter. Diese Regelung tritt nicht ein, wenn Vorräte für die Abgabe an Dritte bestimmt sind.

Das bedeutet Stammbücher des Standesamtes sind grundsätzlich zu erfassen, da sie für die Abgabe an Dritte bestimmt sind. Mir liegen keine Unterlagen vor, die eine Bestanderfassung zum Stichtag 01.01.2012 belegen könnten. Eine Nacherfassung der zum Stichtag vorhandenen Bestände ist nicht mehr möglich. In Anbetracht der Tatsache, dass selbst bei der Annahme es wären zum Stichtag bspw. 50 Stammbücher (mit einem Wert von durchschnittlich 15,00 € pro Stück) im Bestand gewesen, würde es sich bei der Vermögenserfassung um einen im Verhältnis zum Gesamtvermögen sehr geringen Betrag handeln. Aufgrund dessen, dass die rückwirkende Erfassung nicht mehr möglich ist, bleiben ggf. zum Bilanzstichtag vorhandene Stammbücher in der Erfassung städtischen Vermögens ausnahmsweise unberücksichtigt. Zukünftig erfolgt eine Erfassung der Stammbücher.

Inventurunterlagen werden aus zuvor genannten Gründen nicht wie gefordert nachgereicht.

Damit ist abschließend festzustellen, dass die Bilanzposition Vorräte nunmehr lediglich aus den neuerschlossenen Gewerbeflächen besteht. Für eine vereinfachte Prüfung Ihrerseits wird diese Position im Verbund mit dem gesamten aktivierten Grund und Boden abgegeben.

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
4. 155200 Gewerbeflächen (als Vorräte)

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

Anlagen:

Anlage 1 Mail an Frau Reichert bezüglich der endgültigen Zuordnung der Flächen mit alten Eigentumsbezeichnungen
Anlage 2 Auszug aus dem Anhang der Bilanz zu den Bilanzpositionen unbebaute und bebaute Grundstücke
Anlage 3 Auszug aus dem Anhang der Bilanz zur Bilanzposition Grund und Boden des Infrastrukturvermögens
Anlage 4 Auszug aus dem Anhang der Bilanz zur Bilanzposition Vorräte