

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.

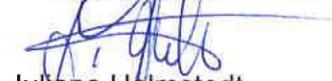
In der Hoffnung allen hilfreichen Hinweisen und auch offenen Fragen aus den Prüfberichten nachgekommen zu sein, bittet die Verwaltung, nach erneuter Prüfung Ihrerseits, um Zustimmung der neu ermittelten Bestände und berechneten Werte zu den Bilanzpositionen:

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

021100 unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	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
Summe 021100 unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	8.856.596,76 €	639

1.2.2 bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

030000 bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	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
Summe 030000 bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	6.060.181,69 €	199

1.2.3.1. Grund und Boden des Infrastrukturvermögens

041100 Grund und Boden des Infrastrukturvermögens	Restwert per 31.12.2011	Anzahl der Positionen
04110010 Grund und Boden Verkehrsfläche	6.895.081,60 €	1290
Summe 041100 Grund und Boden des Infrastrukturvermögens	6.895.081,60 €	

2.1. Vorräte

2.1.1. Gewerbeflächen

155200 Gewerbeflächen (Vorräte)	Restwert per 31.12.2011	Anzahl der Positionen
155200 Grund und Boden Gewerbefläche	3.059.503,00 €	111
Summe 155200 Gewerbeflächen (Vorräte)	3.059.503,00 €	111

Anlage 2 Berlegte Flächen

AniNr	InvNr	Menge	Einheit	AniGruppe
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

AniNr	InvNr	Menge	Einheit	AniGruppe
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: OB	aktuelles Gremium Stadtrat	Sitzung am: 28.02.2019 TOP: 3.6
Amt: Amt 10	öffentlich nein	Vorlagen-Nr.: 2019034/2
	Az.:	erstellt am: 01.02.2019

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 Einfügenskriterien 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/m² (49,75 €/m²) 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:

Bieter	Gebot (€)	Buchwert (€) In EÖB	Verkehrswert (€)	Differenz Gebot zum Buchwert (€)
Mirko Flegel	21.520,00	19.368,00	35.000,00	2.152,00
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 m²-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



..auplan.pdf ..luftb.c.pdf

Anlage 4
 Quervergleich
 Spielflächen

Anl. Nr.	Spielplatz	Ort	Fl. Und Flst.	qm ² in Bewertung	qm ² aus Internet	Bemerkung
1-0006101	Abenteuerrwiese	Köthen	24-251	11.158	9626	
1-0006224	Melwitz	Köthen	29-28	2.226	2215	
1-0005766	Arensdorf	Arensdorf	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	Arensdorf	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	Klepzig	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	Siebenbrünnenpromenade/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.

