

# Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

2021061/2

Dezernat: <b>OB</b>	aktuelles Gremium <b>Stadtrat</b>	Sitzung am: <b>13.07.2021</b> TOP: <b>2.12</b>
Amt: <b>Amt 10</b>	öffentlich <b>ja</b>	Vorlagen-Nr.: <b>2021061/2</b>
	Az.:	erstellt am: <b>04.05.2021</b>

### Betreff

**Grundstückspreise in den Gewerbegebieten Ost und West**

### Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	29.06.2021: Hauptausschuss	29.06.2021	entspr. prot. Änd. laut BV
2	13.07.2021: Stadtrat	13.07.2021	

### Beschlussentwurf

Der Stadtrat beschließt, für die vor der Bekanntmachung der neuen Bodenrichtwerte begonnenen Verhandlungen und angebotenen Kaufpreise der Investoren WIMEX und Vitamol den Grundstückspreis in Höhe von 10,00 €/m<sup>2</sup> im Gewerbegebiet Ost bei zu behalten, soweit es im Jahr 2021 zum Vertragsabschluss über den Grundstückskauf mit der Stadt Köthen (Anhalt) kommt.

Für alle zukünftigen Verkäufe von Grundstücken in den Gewerbegebieten gelten die seit dem 8.4.2021 bekannt gemachten aktuellen Bodenrichtwerten für das Gewerbegebiet Ost in Höhe von 15,00 €/m<sup>2</sup> und für das Gewerbegebiet West in Höhe von 25,00 €/m<sup>2</sup>.

### Gesetzliche Grundlagen:

## **Darlegung des Sachverhalts / Begründung**

### **Veräußerung von Grundstücken in den Gewerbegebieten**

Nach § 115 (1) Satz 2 KVG LSA darf die Stadt, soweit sie Vermögensgegenstände veräußern darf, 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).

Da es sich in den Gewerbegebieten um unbebaute Flächen handelt, deren Bewertung durch den Gutachterausschuss festgelegt wurde, ist ein Verkehrswertgutachten nicht erforderlich.

### **Neue Bodenrichtwerte in den Gewerbegebieten Ost und West**

Seit dem 08.04.2021 sind neue Bodenrichtwerte, herausgegeben vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, verfügbar. Dies hat auch Auswirkungen bei den Veräußerungen von städtischen Gewerbegrundstücken in den Gewerbegebieten Ost und West der Stadt Köthen (Anhalt).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken wird der Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

In Sachsen-Anhalt werden die Bodenrichtwerte flächendeckend unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes jeweils zum Stichtag 31. Dezember alle zwei Jahre ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte sind zum Stichtag 31. Dezember 2020 ermittelt worden.

Bodenrichtwerte werden für räumlich begrenzte Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen als zonale Bodenrichtwerte zusammen mit den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks angegeben.

Bodenrichtwerte tragen zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei. Sie dienen in besonderem Maße der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Situation am Immobilienmarkt und darüber hinaus der Verkehrswertermittlung sowie der steuerlichen Bewertung.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Sie sind Orientierungswerte für die am Grundstücksmarkt Beteiligten. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus der Höhe der Bodenrichtwerte, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen, noch aus den sie beschreibenden Grundstücksmerkmalen hergeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden in der Bodenrichtwertkarte präsentiert und veröffentlicht.

### **Gewerbegebiet Ost**

Bis zur Verfügbarkeit der neuen Bodenrichtwerte am 08.04.2021 betrug der Bodenrichtwert im Gewerbegebiet Ost 10,00 €/m<sup>2</sup>. Für diesen Preis hat die Stadt Köthen (Anhalt) alle Grundstücke im Gewerbegebiet Ost angeboten und verkauft.

Im IV. Quartal 2020 wurden bereits Verkaufsverhandlungen mit Investoren auf der Grundlage dieses Bodenrichtwertes aufgenommen, da nicht voraus zu sehen war, dass sich die Werte zum neuen Stichtag 31.12.2020 ändern werden. Insofern ist die Verwaltung der Ansicht, dass die bereits begonnen Verkaufsverhandlungen nicht von geänderten Preisen beeinträchtigt werden. Hier sollten der „alte“ Bodenrichtwert bei den Zusagen der Investoren für eine Ansiedlung im Gewerbegebiet Ost beibehalten werden. Damit diese Bindung zeitlich begrenzt ist, soll sich die Stadt Köthen (Anhalt) nur noch bis zum 31.12.2021 an diesen Preis halten.

Nachfolgend eine Übersicht über die Auswirkungen des Entscheidungsvorschlages:

Erwerber	Flur/Flst.	qm	BW 10,- /qm (alt)	BW 15,- /qm (neu)	Differenz alt/neu	Bemerkungen
M&M Immobilien	29/1323	7.846	78.460,00	117.690,00	39.230,00	Notartermin: 27.4.2021
WIMEX	29/1033	16.777	167.770,00	251.655,00	83.885,00	Reservierung seit 05/2020
Vitamol	29/206/1 u.a.	26.682	266.820,00	400.230,00	133.410,00	Reservierung seit 24.3.2020

### Gewerbegebiet West

Seit 2016 wurden im Gewerbegebiet West keine Veräußerungen vorgenommen (Bodenrichtwert bis zur neuen Verfügbarkeit am 8.4.2021 lag bei 20,00 €/qm).

Konkrete Kaufanträge für das Jahr 2021 liegen derzeit nicht vor, so dass der aktuelle Bodenrichtwert gemäß Stichtag 21.12.2020 in Höhe von 25,00 €/qm für künftige Kaufpreisverhandlungen zugrunde gelegt wird.

### Bewertung der Grundstücke in den Gewerbegebieten in der Bilanz

Die Veräußerung von Vermögensgegenständen in den Gewerbegebieten Ost und West wird zukünftig, soweit sie zu den neuen Bodenrichtwerten veräußert werden können, bezogen auf die Bewertung in der Anlagebuchhaltung, immer einen Ertrag bedeuten.

	Buchwert in EÖB	Bodenrichtwert t alt	Bodenrichtwert t neu	Differenz Buchwert/Bodenrichtwert t aktuell
GG Ost	10,00 €/qm	10,00 €/qm	15,00 €/qm	5,00 €/qm Ertrag
GG West	20,00 €/qm	20,00 €/qm	25,00 €/qm	5,00 €/qm Ertrag



**Anlage 1 West - Allg. Schriftverkehr - 12.04.2021.pdf**



**Anlage 2 Ost - Allg. Schriftverkehr - 12.04.2021.pdf**