

Feststellung aus dem Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes

Die Ersatzbewertung des Grund und Bodens des Infrastrukturvermögens erfolgte nicht entsprechend § 61 Abs. 7 Nr. 4a SächsKomHVO-Doppik

„Gemäß § 61 Abs. 7 Nr. 4 a) SächsKomHVO-Doppik werden Verkehrsflächenkörper und Grund und Boden getrennt erfasst mit der Maßgabe, dass für Grund und Boden Werte nach § 5 Abs. 1 des Gesetzes zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Verkehrsflächen und anderen öffentlich genutzten privaten Grundstücken (Verkehrsflächenbereinigungsgesetz-VerkFLBerG) vom 26. Oktober 2001 (BGBl. S. 2716), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2586, 2705) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung zu ermitteln sind.“

Bei der Bewertung der Verkehrsflächen des Infrastrukturvermögens wurden die Verkehrsflächenkörper sowie Grund und Boden getrennt erfasst. Somit wurde dieser Forderung der SächsKomHVO-Doppik Rechnung getragen.

Die Regelungen des § 5 Abs. 1 des vorstehenden Verkehrsflächenbereinigungsgesetz sehen das Folgende vor:

„Bei Verkehrsflächen beträgt der Kaufpreis 20 Prozent des Bodenwertes eines in gleicher Lage belegenen **unbebauten** Grundstücks ... mindestens

- 0,10 €/qm bis höchstens 5,00 €/qm bei Gemeinden bis 10.000 EW
- 0,10 €/qm bis höchstens 10,00 €/qm bei Gemeinden ab 10.000 EW
- 0,10 €/qm bis höchstens 15,00 €/qm bei Gemeinden ab 100.000 EW. ...“

Diese Regelung, da gesetzlich so vorgesehen, wurde entsprechend in der Bewertungsrichtlinie der Stadt Delitzsch verankert (vgl. Anlage 1 – Gemeinbedarfsflächen, Seite 51 der Bewertungsrichtlinie). Die Bewertung erfolgte jedoch nicht nach dieser Regelung, sondern in Anlehnung an diese Vorschrift.

Das gesamte Stadtgebiet wurde in 4 Zonen eingeteilt und mit folgenden Werten, die sich im Rahmen des VerkFLBerG bewegen, versehen.

- nach dem 03.10.1990 eingegliederte Gemeinden 1,00 €/qm
- Stadtgebiet alte Ortsteile 2,00 €/qm
- Stadtgebiet Randbereiche (Nord, West, Süd, Ost) 3,00 €/qm
- Stadtzentrum – lageabhängig 5,00 €/qm bis 10,00 €/qm.

Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass die auf dieser Grundlage vorgenommene Bewertung der Verkehrsflächen des Infrastrukturvermögens **erheblich sachgerechter** ist, als die eingangs genannte Vorschrift dies verlangt. Nachstehend einige Beispiele.

	Städtisches Bewertungsverfahren	Bewertung nach SächsKomHVO-Doppik
Gartenstraße	3,00 €/qm	11,60 €/qm // 10,00 €/qm
Securiusstraße	5,00 €/qm	8,60 €/qm
Kohlstraße	8,00 €/qm	11,50 €/qm // 10,00 €/qm
Schulstraße	10,00 €/qm	8,80 €/qm

Die Bewertung der Verkehrsflächen des Infrastrukturvermögens nach dem städtischen Bewertungsverfahren hatte, neben der bereits dargelegten sachgerechteren Bewertung, weitere Gründe:

- Bei dem von der Vorschrift der SächsKomHVO abweichenden Bewertungsverfahren bewegen wir uns wertmäßig im Rahmen der zulässigen Mindest- bzw. Höchstwertgrenzen des VerkFLBerG. Ebenso erfolgte eine Bewertung der Verkehrsflächen, die sich über mehreren Bodenrichtwertzonen erstrecken, getrennt und auf der Grundlage der festgesetzten Werte. Auch dies entspricht den einschlägigen Hinweisen zur Bewertung von Grund und Boden im Infrastrukturbereich.
- Eine Bewertung von Verkehrsflächen, die sich über mindestens 2 Bodenrichtwertzonen erstrecken mittels einfachem Durchschnittswert ohne Wichtung der in den einzelnen Zonen belegenen Flächen vorzunehmen, wie vom Rechnungsprüfungsamt vorgeschrieben, erachtet die Verwaltung als ebenfalls nicht sachgerecht.
- Eine künftige Änderung der Bodenrichtwertkarte zieht keine Korrektur der Wertansätze nach sich.

Auswirkungen auf die Vermögenswerte in der Bilanz bestehen insofern, als dass keines Falls eine Überbewertung des Grund und Bodens erfolgt; ergebnisseitig haben die Ergebnisse der Bewertung hinsichtlich Abschreibung der Vermögenswerte keine Auswirkung, da Grund und Boden keiner AfA unterliegt.