

Finanzministerium | Postfach 7127 | 24171 Kiel

Staatssekretärin

An den Vorsitzenden
des Finanzausschusses des
Schleswig-Holsteinischen Landtages
Herrn Thomas Rother, MdL
Landeshaus
24105 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 19/71 (neu)

nachrichtlich

Frau Präsidentin
des Landesrechnungshofes
Schleswig-Holstein
Dr. Gaby Schäfer
Berliner Platz 2
24103 Kiel

10. Aug. 2017

Veräußerung der Liegenschaft in Laboe, Dorfstraße 8

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

das Land Schleswig-Holstein beabsichtigt die Veräußerung des o. a. Grundstücks, eingetragen im Grundbuch von Laboe Blatt 744, Gemarkung Laboe, Flur 4, Flurstück 80/72 in Größe von 1.228 m². Das Grundbuch ist lastenfrei.

Das zuletzt als Polizeidienststelle genutzte Grundstück ist für Zwecke des Landes entbehrlich und steht zum Verkauf. Die Gemeinde Laboe ist am Erwerb interessiert und hat den von der GMSH ermittelten Verkehrswert in Höhe von 390.000 € als Kaufpreis sowie eine sogenannte Mehrerlösklausel zu Gunsten des Landes für den Fall der Weiterveräußerung innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren akzeptiert.

Die Einnahme fließt dem Landeshaushalt bei Titel 1221-131 01 zu.

Ab einer Wertgrenze von mehr als 350.000 € bis zu 1.000.000 € ist gemäß VV Nr. 4.9 zu § 64 LHO für die Durchführung des Verkaufs die Zustimmung des Finanzausschusses erforderlich.

Ich bitte, dem Verkauf der Liegenschaft zu einem Kaufpreis in Höhe von 390.000 € zuzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Silke Schneider

Anlage: Wertermittlung



Geschäftsbereich Landesbau
Fachgruppe Wertermittlung

Astrid Kretschmer
Org.-Z. 2712
Büro Kiel
Telefon: 0431 599-2439
Telefax: 0431 599-2456
Mobil: 0151 18849537
astrid.kretschmer@gmsh.de

1 .Ausfertigung

Wertermittlung

Ehemalige Polizeistation in 24235 Laboe, Dorfstraße 8

0 Allgemeine Angaben

0.1 Grundstück

Gemeinde: Laboe
Straße: Dorfstraße 8

0.10 Art der Nutzung: ehemalige Polizeistation mit Doppelgarage

0.11 Eigentümer: Land Schleswig-Holstein

0.12 Amtsgericht: Plön
Grundbuch von Laboe
Blatt 744

0.13 LVermGeo SH: Standort Kiel
Gemarkung Laboe
Flur 4
Flurstück 80/27

Grundstücksgröße in m²: 1.228

0.2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Grundbuch: Es liegen keine Eintragungen in der zweiten Abteilung vor.

Baulastenverzeichnis: wurde nicht eingesehen, Lastenfreiheit unterstellt

0.3 Zweck der Wertermittlung Verkehrswertermittlung zwecks Veräußerung

0.4 Wertermittlungstichtag 08.02.2017

0.5 Ortsbesichtigung 08.02.2017

1 Wertermittlung

1.01 Grund- und Bodenbeschreibung

1.011 Entwicklungszustand: § 34 BauGB

1.012 Art und Maß der baulichen Nutzung

F-Plan: Der F-Plan mit Stand 2013 weist das Bewertungsgrundstück als "Wohnbaufläche" aus.

B-Plan: Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen B-Plans.

1.013 Erschließungszustand

Straße: Ortsdurchfahrtsstraße

Versorgung: öffentlich mit elektr. Strom, Telefon, Brauchwasser, Gas

Entsorgung: öffentlich mit Regen- und Schmutzwasser

1.014 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche: Das Gelände fällt von Westen nach Osten ab.

Aufwuchs: Sträucher, Laubbäume, Bodendecker, Rasen

Baugrund: als ausreichend tragfähig angenommen

Alllasten, Immissionen: augenscheinlich nicht festgestellt

1.015 Lage:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Zentrum der Gemeinde Laboe. Das Umfeld wird geprägt durch eine Wohn-/Mischbebauung und die in nord-westliche Richtung gelegene Grund- und Hauptschule Laboe. Das Bewertungsgrundstück zeichnet sich durch seine gute infrastrukturelle Einbindung und Versorgungssituation aus. In fußläufiger Erreichbarkeit befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs und öffentliche Verkehrsmittel. Hafen und Strand liegen in ca. 300 m Entfernung.

1.02 Baubeschreibung

1.021 Art der Baulichkeiten

Das zu bewertende, teilunterkellerte 2-geschossige Gebäude (Villa) diente zuletzt als Polizeistation mit den dafür erforderlichen Räumen im Erd- und Obergeschoss. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und wurde keiner weiteren Nutzung unterzogen. Eine künftige Nutzung als Zweifamilienwohnhaus mit getrennten Wohneinheiten wäre denkbar, da die Geschosse als geschlossene Einheit an ein zentrales Treppenhaus anbinden. Hierfür wären erforderlichenfalls die Sanitärebereiche anzupassen. Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück eine Doppelgarage aus Betonfertigteilen.

1.022 Baujahr

um 1910

Gesamtnutzungsdauer:

100 Jahre

Restnutzungsdauer:

50 Jahre

1.023 Baubeschreibung

Bauweise: Massivbauweise

Geschosse: Teil-KG, EG, 1.OG und DG (nicht ausgebaut)

Fassade: Putz mit Farbanstrich,

Kastenfenster mit E-Verglasung im EG, Holzfenster mit

Iso-Verglasung im OG, Holzfenster mit E-Verglasung im DG

Dach: Satteldach, Betondächstein-Eindeckung und Unterspannbahn
 Geschoßdecken: Gewölbedecke im KG, Holzbalkendecke im EG und OG
 Heizung: Gas-Zentralheizung (Buderus-Kessel 1999, Weishaupt-Brenner 2004), Guß-Gliederheizkörper

1.024 Außenanlagen
 Einfriedungen: Mauer (Stahlstützen, Betonausfachung), Maschendrahtzaun
 Bodenbefestigungen: Zufahrt und Parkplätze mit grauem Verbundpflaster, Fußweg mit grauen Betonplatten, Spritzschutz mit grauen Betonplatten
 Außenbeleuchtung: Mastleuchten, Gehwegleuchten

1.1 Bodenwert

1.11 Grundlagen

1.111 Vergleichspreise spezifische Werte waren nicht zu erhalten

1.112 Bodenrichtwert

Gemäß Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön liegt für diesen Bereich ein Bodenrichtwert in Höhe von 135 €/m² für Grundstücke mit einer Größe von 800 m² sowie einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung, erschließungsbeitragsfrei (ebf), mit Stand vom 31.12.2014, vor.

1.113 Ermittlung des Bodenwertes

Der o. a. Bodenrichtwert in Höhe von 135 €/m² wird als Ausgangswert für die Bewertung des Grundstückes Dorfstraße 8 angesetzt. Eine Reduzierung des Bodenwertes aufgrund der Grundstücksgröße des zu bewertenden Grundstücks wird hinsichtlich der vorhandenen Bebauung (Villa / Zweifamilienwohnhaus) nicht vorgenommen.

1.12 Bodenwert

Ausgangswert:	€ ¹ 135 €/m ²	
Grundstücksgröße in m ² :	1.228	
1.228 m ² x 135 €/m ² =		165.780 €

Bodenwert rund:

166.000 €

1.2 Sachwert

1.21 Wert der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag

Gebäude:	Baujahr:	um 1910	
	Brutto-Grundfläche in m ² :	513	
	Normalherstellungskosten 2000, einschl. Baunebenkosten, Ausstattungsstandard mittel, je m ² :	650 €	
	Herstellungswert 2000		333.450 €
	Index 2000 D:	21,545	
	Herstellungswert 2016		442.593 €

Index Nov. 2016:		28,597	
Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	100	
Restnutzungsdauer:	Jahre	50	
Lebensalter:	Jahre	50	
AW (Ross) 38%			168.185 €
abzgl. Mängel und Schäden:			<u>80.000 €</u>
			194.408 €
Wi.-Wertm. 5%			<u>9.720 €</u>
Wert:			184.687 €
Fertigteilgarage:	Restwert		10.000 €
<u>Zusammenstellung:</u>			
Gebäudewert:			194.687 €
Außenanlagen:	pauschal		25.000 €
Bodenwert:			<u>166.000 €</u>
			<u>385.687 €</u>
<u>Sachwert rund:</u>			<u>390.000 €</u>

1.3 Ertragswert

1.31 Rohertrag

1.311 Vermietbare Fläche:

Büro, Nebenräume	216 m ²	
PKW-Stellplätze	2 Stck.	
Garagen	2 Stck.	

Mietzins:

Büro, Nebenräume	je m ² /Monat	6,50 €	1.404,00 €
PKW-Stellplätze	je Stck./Monat	30 €	60,00 €
Doppelgarage	je Stck./Monat	75 €	<u>150,00 €</u>

Rohertrag / Monat:

1.614,00 €

Rohertrag / Jahr:

19.368,00 €

1.32 Bewirtschaftungskosten

1.321 Verwaltungskosten:

5% von

19.368 €

968,40 €

1.322 Mietausfallwagnis:

4% von

19.368 €

774,72 €

1.323 Instandhaltungskosten

1.3231 Gebäude:

Büro, Nebenräume	12 €/m ² /a	216 m ²	2.592,00 €
PKW-Stellplätze	25 €/Stck./a	2 Stck.	50,00 €
Garagen	75 €/Stck./a	2 Stck.	<u>150,00 €</u>

Summe Bewirtschaftungskosten:

4.535,12 €

entspricht 23,41% des Rohertrages

1.33 Reinertrag/Jahr

14.832,88 €

1.34	Anteil des Bodenwertes am Reinertrag		
	Bodenwert:	166.000 €	
	Liegenschaftszinssatz:	3%	4.980,00 €
1.35	Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag		9.852,88 €
1.36	Restnutzungsdauer der baul. Anlagen:	50 Jahre	
1.37	Vervielfältiger:	25,73	
	Liegenschaftszins:	3%	
1.38	Ertragswert der baulichen Anlagen:		253.514,60 €
	abzgl. Mängel und Schäden:		80.000,00 €
	zzgl. Bodenwert:		<u>166.000,00 €</u>
			339.514,60 €
	<u>Ertragswert rund:</u>		<u>340.000 €</u>
1.4	<u>Verkehrswert</u>		
	Für das zu bewertende Grundstück wurde ein Sachwert		
	in Höhe von		390.000 €
	sowie ein Ertragswert in Höhe von		340.000 €
	ermittelt.		
	Da das Gebäude den Sachwertobjekten zuzuordnen ist, ist		
	der Verkehrswert marktkonform aus dem Sachwert abzuleiten.		
	Sachwert:		390.000 €
	Zuschläge / Abschläge:	keine	0,00 €
	<u>Verkehrswert:</u>		<u>390.000 €</u>

Kiel, den 20.02.2017

In Vertretung


Astrid Kretschmer

Anlagen:

Übersichtsplan, Katasterplan mit Flurstücksnachweis, Grundbuchauszug, Grundriss,
Fotos, Auftrag

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 27.01.2017

Flurstück: 80/27
Flur: 4
Gemarkung: Laboe

Gemeinde: Laboe
Kreis: Plön

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

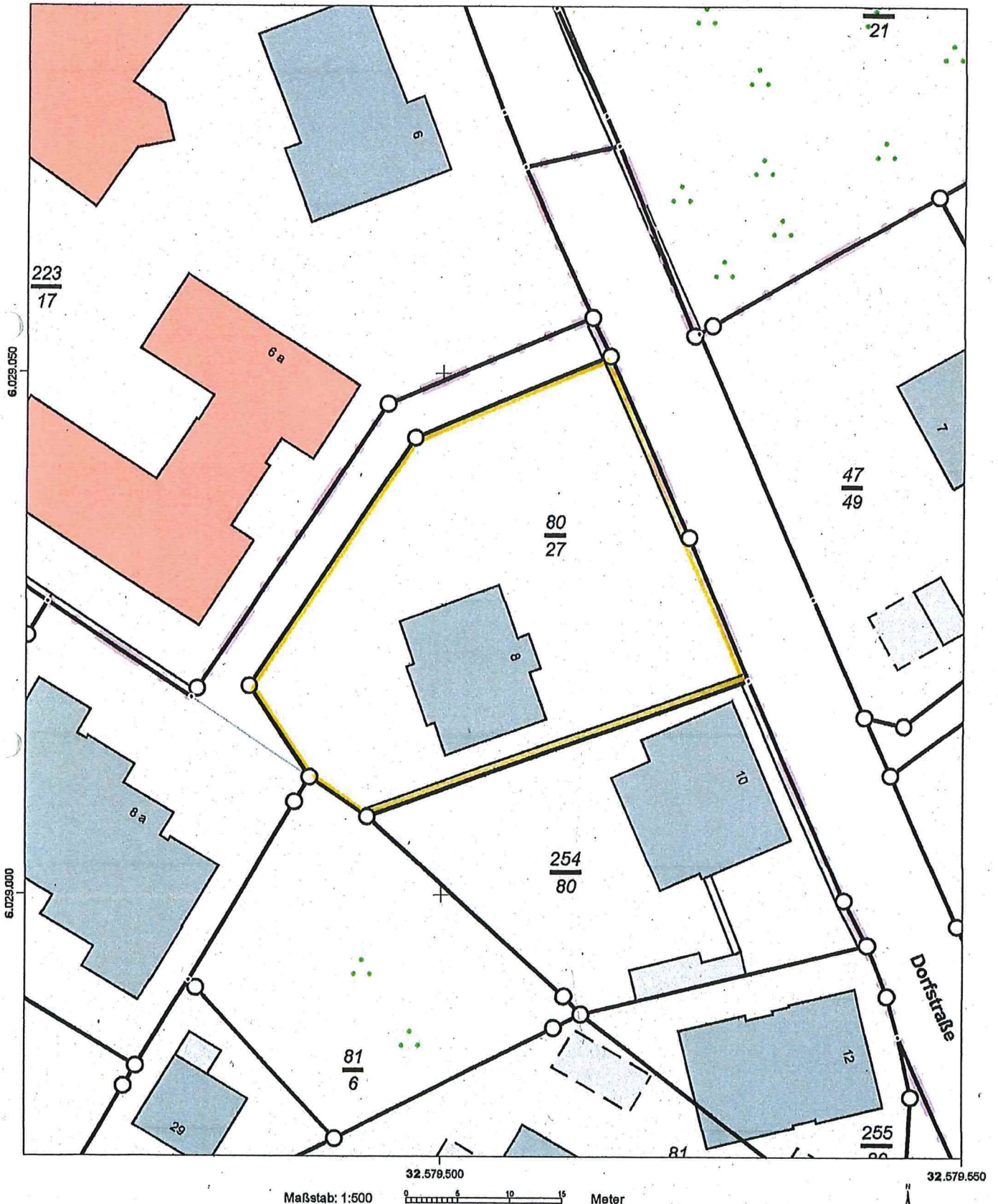


Ertelnde Stelle: LVermGeo SH
Mercatorstraße 1

24106 Kiel

Telefon: 0431-383-2019

E-Mail: Geoserver@LVermGeo.landsh.de



Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz i.d.F. vom 12.05.2004, geändert durch Gesetz vom 15.12.2010).

