

Finanzministerium | Postfach 7127 | 24171 Kiel

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

Staatssekretärin

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 19/1987

nachrichtlich:
Frau Präsidentin
des Landesrechnungshofs
Schleswig-Holstein
Dr. Gaby Schäfer
Berliner Platz 2
24103 Kiel

29. Januar 2019

Veräußerung der Liegenschaft in Bönningstedt, Ostermoorweg 9-11

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

das Land Schleswig-Holstein beabsichtigt die Veräußerung der o.a. Liegenschaft, eingetragen im Grundbuch von Bönningstedt Blatt 1031, Gemarkung Bönningstedt, Flur 008, Flurstück 62/34 mit einer Grundstücksgröße von 1.173 m². Das Grundbuch ist lastenfrei.


Das zuletzt als Polizeidienststelle genutzte Grundstück ist nach Beendigung der bestehenden Mietverhältnisse für Zwecke des Landes entbehrlich und steht zum Verkauf. Die Gemeinde Bönningstedt 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 Zeitraumes 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

Finanzministerium
Herrn Roger Rudolph
Düsternbrooker Weg 64
24105 Kiel



7410
03
06

Geschäftsbereich
Gebäudebewirtschaftung,
Fachbereich
Drittmietvertragsverwaltung und
Raumbedarfsdeckung

Petra.Bliese
Org.-Z. 3141.11
Telefon: 0431 599-1278

Telefax: 0431 599-1304
petra.bliese@gmsh.de

Kiel, 30.07.2018

Veräußerung landeseigener Liegenschaften
Feststellung der Entbehrlichkeit gem. Verfahren zur Unterbringung von Landesbehörden
gem. § 63 (2) LHO
Wohngebäude Ostermoorweg 9-11, 25474 Bönningstedt

Sehr geehrter Herr Rudolph,

nach Abgleich der der GMSH bekannten Bedarfe ist die o.a. Liegenschaft aus unserer Sicht gem. VV 4.1 zu § 64 LHO i.V.m. § 63 (2) LHO für das Land entbehrlich.

Mit freundlichen Grüßen


i.V. Petra Bliese


i.V. Michaela Knüppel


 Geschäftsbereich Landesbau
 Fachgruppe Wertermittlung

 Thomas Hofer
 Org.-Z. 2712.02a
 Büro Kiel
 Telefon: 0431 599-1245
 Telefax: 0431 599-2479
 Mobil: 0151 18856962
 thomas.hofer@gmsh.de


 .Ausfertigung

Wertermittlung

für ein Zweifamilienhaus in 25474 Bönningstedt, Ostermoorweg 9-11

Vorbemerkung:

Das zu bewertende Wohnhaus ist in zwei Wohneinheiten mit getrennten Eingängen Nr. 9 und Nr. 11 in jeweils Keller-, Erd- und Dachgeschoss aufgeteilt (s. farbige Flächenaufteilung in den Grundrissen). Die Gaszentralheizung wird gemeinschaftlich genutzt.

0 Allgemeine Angaben

0.1 Grundstück

Kreis:	Pinneberg
Gemeinde:	Bönningstedt
Straße:	Ostermoorweg 9-11

0.10 Art der Nutzung: Zweifamilienhaus mit Garage

0.11 Eigentümer: Land Schleswig-Holstein

0.12 Amtsgericht: Pinneberg
 Grundbuch von Bönningstedt
 Blatt 1031

0.13 LVermGeo: Elmshorn
 Gemarkung Bönningstedt
 Flur 8
 Flurstück 62/34
 Größe: 1.173 m²

0.2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Grundbuch: keine Eintragung in Abteilung II des o. g. Grundbuchs

Baulastenverzeichnis: wurde nicht eingesehen; Lastenfreiheit unterstellt

0.3 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung zwecks Veräußerung

- 0.4 Wertermittlungstichtag 25.10.2018
0.5 Ortsbesichtigung 25.10.2018

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 weist das Bewertungsgrundstück als "Allgemeines Wohngebiet" aus.

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

1.013 Erschließungszustand

Straße: Durchgangs- und Anliegerstrasse

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

Entsorgung: Schmutzwasser und Regenwasser öffentlich

1.014 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche: nahezu eben

Aufwuchs: Bäume, Büsche, Sträucher, Rasen

Baugrund: als ausreichend tragfähig angenommen

Altlasten, Immissionen: augenscheinlich nicht festgestellt

1.015 Lage:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich ca. 1,5 km nördlich des Ortszentrums der Gemeinde Bönningstedt, im Gebiet Ostermoor, östlich der B 4, in einem Wohngebiet an der Ecke Ostermoorweg / Franz-Rabe-Strasse.

1.02 Baubeschreibung

1.021 Art der Baulichkeiten Wohnhaus

1.022 Baujahr 1962

Gesamtnutzungsdauer: 90

Restnutzungsdauer: 34

1.023 Baubeschreibung

Bauweise: Mauerwerksbau

Geschosse: Teilkeller-, Erd- und Dachgeschoss

Fassade: Ziegelverblendmauerwerk

Dach: gedämmtes Satteldach mit Betondachsteineindeckung

Geschoßdecken: massiv

Heizung: Gaszentralheizung (gemeinschaftliche Nutzung)

1.024 Außenanlagen

Einfriedungen: Jägerzaun, Hecke

Bodenbefestigungen: Verbundsteinpflaster, Betonplatten

- 1.025 Bes. Betriebseinrichtungen
keine
- 1.026 Sonstige Anlagen
keine

1.1 Bodenwert

1.11 Grundlagen

1.111 Vergleichspreise

spezifische Werte waren nicht zu erhalten

1.112 Bodenrichtwert

Gemäß Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg liegen für diesen Bereich der Gemeinde Bönningstedt Bodenrichtwerte in Höhe von 275 €/m² für Ein- und Zweifamilienhäuser, erschließungsbeitragsfrei (ebf), mit einer Bezugsgröße von 600 qm, Stand 31.12.2016, vor. Weitere Anpassungen werden über die vom Gutachterausschuss im Kreis Pinneberg herausgegebenen Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke vorgenommen.

1.113 Ermittlung des Bodenwertes

Der zuvor genannte Bodenrichtwert in Höhe von 275 €/m² wird als Ausgangswert für die Bewertung zugrunde gelegt.

Modifizierung des Bodenrichtwertes:

Bezugsgrundstück:	600 m ²
Umrechnungskoeffizient:	1,00
zu bewertende Grundstücksfl.:	1.173 m ²
errechneter Umrechnungskoeffiz.:	0,815

$$275 \text{ €/m}^2 \times 0,815/1 = 224,13 \text{ €/m}^2$$

modifizierter Bodenrichtwert: rd. 225 €/m²

1.12 Bodenwert

Grundstücksgröße:	1.173 m ²
modifizierter Bodenwert:	225 €/m ²
1.173 m ² x 225 €/m ² =	263.925 €

Bodenwert

rd.

264.000 €

1.2 Sachwert

1.21 Wert der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag

1.211 Wohnhaus

Baujahr:	1962	
Brutto-Grundfläche in m ²	350	
Normalherstellungskosten 2000, einschl. Baunebenkosten, Ausstattung mittel je m ²	600 €	
Herstellungswert 2000		210.000 €
Index 2000 D:	21,545	
Herstellungswert 2018		300.024 €
Index 2018 August:	30,781	

	Gesamtnutzungsdauer:	90 Jahre	
	Restnutzungsdauer:	34 Jahre	
	Lebensalter:	56 Jahre	
	AW (Ross)	50%	150.012 €
	Bauschäden:		<u>25.000 €</u>
			125.012 €
	Wi.-Wertmind.	5%	<u>6.251 €</u>
	Wert:		118.761 €
1.212	Fertigteilgarage (Restwert)		<u>2.000 €</u>
			120.761 €
	Wert der Gebäude:		120.761 €
	Außenanlagen pauschal:	5%	5.980 €
	Bodenwert:		<u>264.000 €</u>
			390.741 €
	<u>Sachwert</u>	rd.	<u>390.000 €</u>

1.3 Verkehrswert

Da das Gebäude den Sachwertobjekten zuzuordnen ist, ist der Verkehrswert marktkonform aus dem Sachwert abzuleiten.

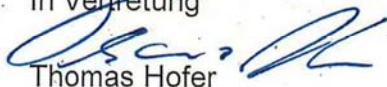
Sachwert: 390.000 €

Zuschläge / Abschläge: keine

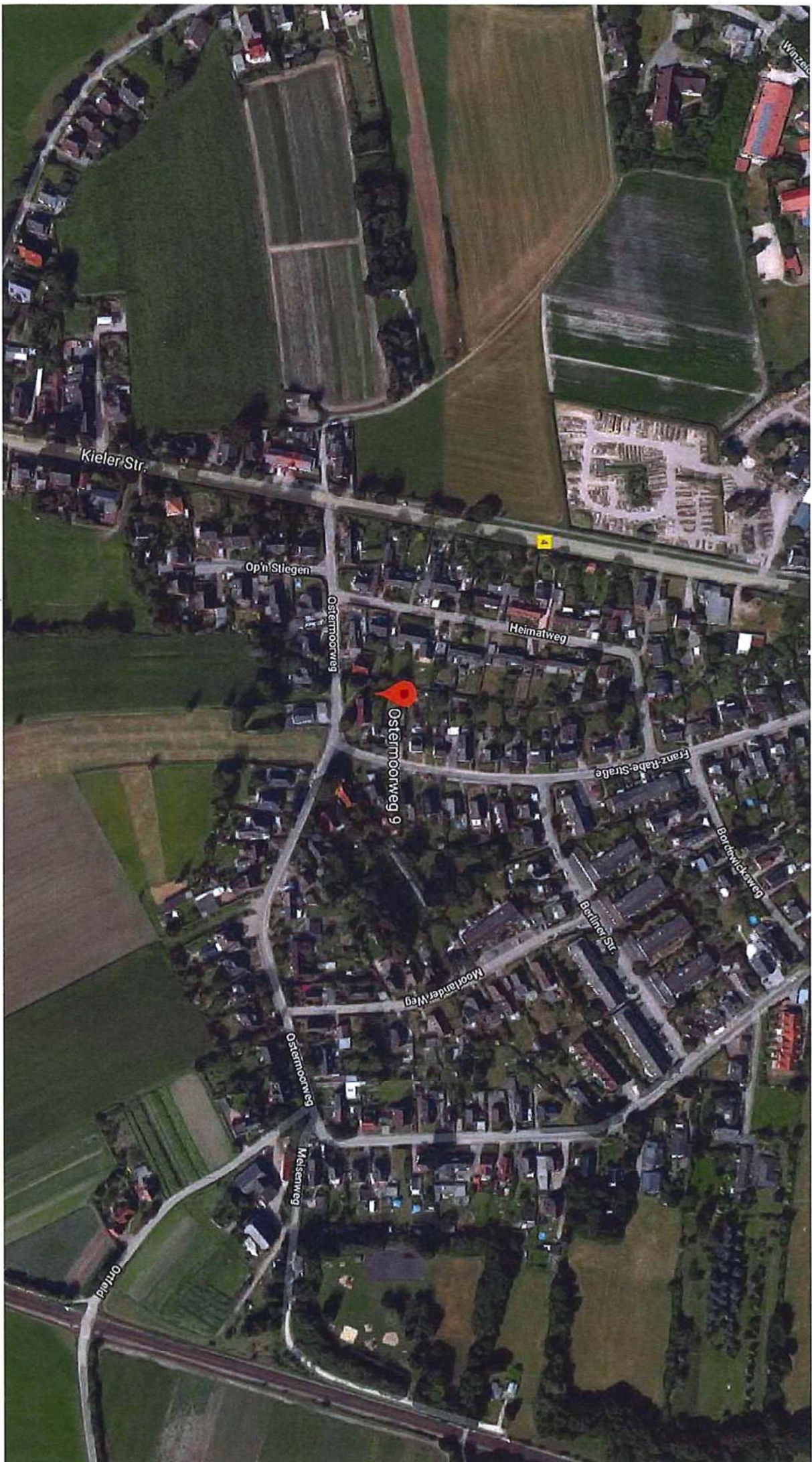
Verkehrswert: **390.000 €**

Kiel, den 05.11.2018

In Vertretung


Thomas Hofer

Anlagen: Übersichtsplan, Katasterplan, Flurstücks- und Eigentumsnachweis,
Grundbuchzug, Grundrisse, Fotos, Auftrag



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 26.10.2018

Flurstück: 62/34
Flur: 8
Gemarkung: Bönningstedt

Gemeinde: Bönningstedt
Kreis: Pinneberg



Erteilende Stelle: LVermGeo SH
Mercatorstraße 1
24106 Kiel

Telefon: 0431-383-2019

E-Mail: Geoserver@LVermGeo.landsh.de



Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

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, zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.03.2015).



**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: LVermGeo SH
Mercatorstraße 1
24106 Kiel
Telefon: 0431-383-0

Erstellt am: 26.10.2018

E-Mail: Poststelle@LVermGeo.landsh.de

Flurstück 62/34, Flur 8, Gemarkung Bönningstedt

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Bönningstedt
Kreis Pinneberg

Lage: Ostermoorweg 9, 11

Fläche: 1.173 m²

Tatsächliche Nutzung: 1.173 m² Wohnbaufläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht - Grundbuchamt Pinneberg
Grundbuchbezirk Bönningstedt
Grundbuchblatt 1031
Laufende Nummer 1

Eigentümer: 2 Land Schleswig-Holstein Finanzministerium
Düsternbrooker Weg 64
DEUTSCHLAND-24105 Kiel

Amtsgericht Pinneberg

Grundbuch

von

Bönningstedt

Blatt 1031

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind unter Umständen schwarz sichtbar. Freigegeben am 06.06.2007.

Dörre

Datum des Abrufs: 26.10.2018 12:36:37
Letzte Eintragung vom: 18.01.2012

1 Laufende Nummer der Grundstücke	2 Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	a Gemarkung (Vermessungsbezirk)	b Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		c Wirtschaftsart und Lage		Größe	
			Flur	Flurstück	ha	a	m ²	
1		Bönningstedt	008	62/34	Gebäude- und Freifläche, Ostermoorweg 9, 11		11	73

Zur id. Nr. der Grundstücke	Zur id. Nr. der Grundstücke	Zur id. Nr. der Grundstücke	Zur id. Nr. der Grundstücke
5	6	7	8
	<p>Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 06.06.2007.</p> <p>Dörre</p>		

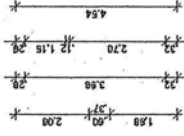
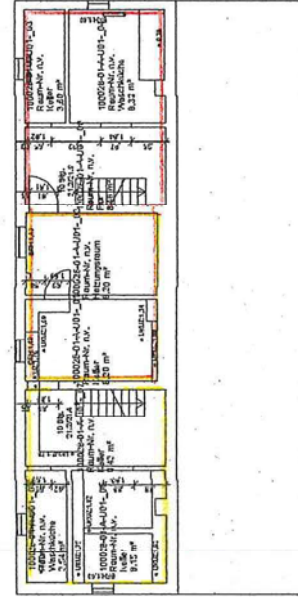
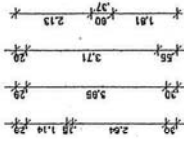
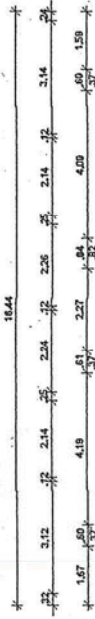
Amtsgericht Pinneberg	Grundbuch von Bönningstedt	Blatt 1031	Erste Abteilung
Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer / Eigentümerin	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2 Liegenschaftsverwaltung Schleswig-Holstein, Anstalt des öffentlichen Rechts, Kiel	3 1	4 Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 06.06.2007. Dörre
2	Land Schleswig-Holstein (Finanzministerium)	1	Gemäß Artikel 14 des Haushaltsbegleitgesetzes vom 17.12.2010 berichtigt am 18.01.2012. Bock-Metzner

Laufende Nummer der Eintragungen 1	Eigentümer / Eigentümerin 2	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis 3	Grundlage der Eintragung 4

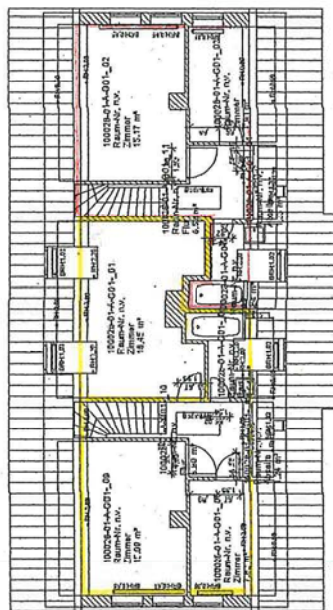
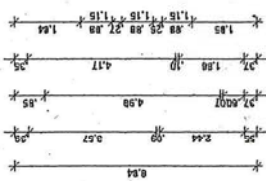
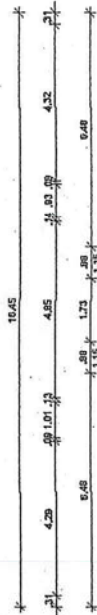
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3

Amtsgerecht Pinneberg **Grundbuch von Bönningstedt** **Blatt 1031** **Zweite Abteilung**

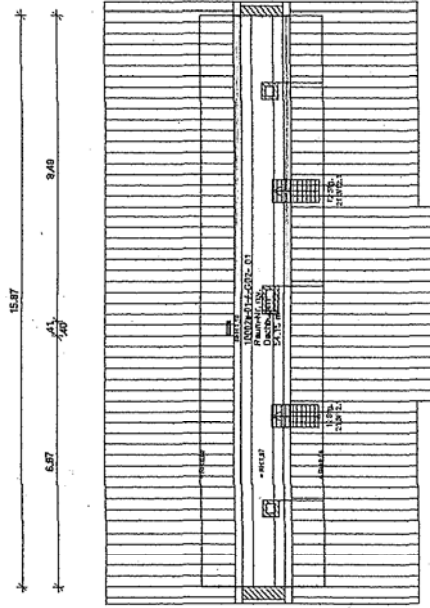
Laufende Nummer der Spalte 1	Laufende Nummer der Spalte 1	Laufende Nummer der Spalte 1
4	5	6
		7




Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AG&R Hauptniederlassung Kiel 24103 Kiel, Garenstraße 4-10 Tel.: (0431) 599-0 Fax: (0431) 599-1302		LIEGENSCHAFTSNUMMER 65	
LIEGENSCHAFT Wohnhaus Ostermoorweg 9 - 11 25474 Bönnigstedt		BV.Nr. 3028	
GEBÄUDEBEZEICHNUNG Gebäude 01 / Bauteil A		PLANVERFASSER	
MASSSTABWIE			
BESTANDSERFASSUNG			
PLANINHALT Kellergeschoss		DATUM 12.06.06	
EBENE U01		GEZEICHNET GOEBELL	
GRÖSSE DIN A2		ANDERUNGSDATUM 12.06.06	
MASSSTAB 1 : 100		DATENNAME 65_01_A_U01.dwg	



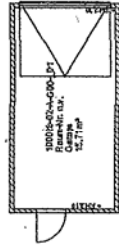
Gebäude-Management Schleswig-Holstein AG	
Hauptniederlassung Kiel	
24-03 Kiel, Gertrude- 4-10	
Tel.: (0431) 599-0 Fax: (0431) 599-1302	
LIEGENSCHAFT	LIEGENSCHAFTSNUMMER
Wohnhaus	65
Ostermoorweg 9 - 11	BAN.Nr.
25474 Böningstedt	3028
GEBÄUDEBEZEICHNUNG	PLANVERFASSER
Gebäude 01 / Bauteil A	
MASSSTAB	BESTANDSERFASSUNG
1 : 100	
PLANNUMMER	PLANHALT
12.06.06	1. Obergeschoss
GEZEICHNET	DATEI
GOEBELL	12.06.06
ANDERUNGSSTATUS	MASSSTAB
	1 : 100
	DATEI
	65_01_A_01.dwg




	
Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AG Hauptniederlassung Kiel 24103 Kiel, Garbstraße 4-10 Tel.: (0431) 599-0 Fax: (0431) 599-1302	
LEGENDE 65	LEGENDENUMMER 65
WOHNGEMEINSCHAFT Wohnhaus Ostermoorweg 9 - 11 25474 Bönningstedt	BVM Nr. 3028
GEBÄUDEBEZEICHNUNG Gebäude 01 / Bauteil A	PLANVERFASSER
MASSSTAB BESTANDSERFASSUNG	DATUM 12.06.06
PLANNUMMER Dachboden	GEZEICHNET GOEBELL
EBENE 02	MASSSTAB 1 : 100
GRÖSSE DIN A2	ANMERKUNGSNUMMER 12.06.06
DATENNAME 65_01_A_02.dwg	

5,70

2,28



1,47
0,92
2,04

 GMSH	
Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR Hauptniederlassung Kiel 24103 Kiel, Garbnerstraße 4-10 Tel.: (0431) 595-0 Fax: (0431) 595-1302	
LIEGENSCHAFT	65
Garage	BW/Nr.
Ostermoorweg 9 - 11	3028
25474 Bönnigstedt	PLANVERFASSTER
GEBÄUDEBEZEICHNUNG	
Gebäude 02 / Bauteil A	
MASSONNIE	
BESTANDSERFASSUNG	
PLANNUMMER	
PLANNUMMER	DATUM
	12.06.06
Erdschoss	GEZEICHNET
	GOEBELL
EBENE	MASSSTAB
00	1 : 100
GRÖSSE	DATUMNAME
DIN A2	65_02_A_00.dwg