

Finanzministerium | Postfach 71 27 | 24171 Kiel

Staatssekretär

An den
Vorsitzenden des Finanzausschusses
des Schleswig-Holsteinischen Landtages
Herrn Stefan Weber, MdL
Landeshaus
24105 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 19/4344

nachrichtlich:

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

30. Juli 2020

Veräußerung der Liegenschaft in 23769 Puttgarden, Marienleuchter Weg 6-10

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

das Land Schleswig-Holstein beabsichtigt die Veräußerung der o.a. Liegenschaft, eingetragen im Grundbuch von Bannesdorf a.F. Blatt 403, Gemarkung Puttgarden, Flur 008, Flurstück 22/2 mit einer Gesamtgröße von 1.245 m². Das Grundbuch ist lastenfrei.

Das zuletzt als Polizeidienststelle genutzte Grundstück ist für Zwecke des Landes entbehrlich und steht zum Verkauf. Nach öffentlicher Ausbietung und Gebotsverfahren soll die Liegenschaft an die Höchstbietenden (Familie Daniela und Erik Krimm, Quickborn) für 353.000,-- € verkauft werden. Die Wertermittlung der GMSH vom 25.02.2020 bescheinigt einen Verkehrswert von 270.000,-- €. Eine sogenannte Mehrerlösklausel zu Gunsten des Landes für den Fall der Weiterveräußerung innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren ist Bestandteil des Kaufvertrages.

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 353.000,-- € zuzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Udo Philipp', with a stylized flourish at the end.

Udo Philipp



Geschäftsbereich Landesbau
Fachgruppe Wertermittlung

Kerstin Zehm
Org.-Z. 2712.03
Büro Kiel
Telefon: 0431 599-1274

Mobil: 0151 18218574
kerstin.zehm@gmsh.de

1. Ausfertigung

Wertermittlung

**für ein Wohnhaus mit 2- 3 Nutzungseinheiten
in 23769 Puttgarden, Marienleuchter Weg 6 -10**

Vorbemerkung:

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um eine ehemalige Polizeistation. Das Gebäude verfügt über drei Eingänge, von denen zwei (Nr. 6 und Nr. 8) zu den ehemaligen Polizeidienststräumen führen.

Im östliche Hausdrittel befindet sich eine separate Wohneinheit.

0 Allgemeine Angaben

0.1 Grundstück

Kreis: Ostholstein
Gemeinde: Puttgarden a.Fehmarn
Straße: Marienleuchter Weg 6 - 10

0.10 Art der Nutzung: Ehemalige Polizeidienststelle und Wohnen

0.11 Eigentümer: Land Schleswig-Holstein

0.12 Amtsgericht: Oldenburg
Bannesdorf a. F.
Blatt 403

0.13 LVerGeo: Lübeck
Gemarkung Puttgarden
Flur 8
Flurstück 22/2
Größe: 1.245 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 04.07.2019
- 0.5 Ortsbesichtigung 04.07.2019
- 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 und dessen Umgebung als "Gemischte Bauflächen" 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,
 Es wird von einem altlastenfreien Grundstück ausgegangen.
- 1.015 Lage:
 Puttgarden liegt im Norden der Insel Fehmarn und ist bekannt als Standort des Fährhafens Puttgarden.
 Der Ort ist umgeben von landwirtschaftlicher Nutzfläche.
 Er liegt an der B 207, die den Fährhafen mit der Autobahn A1 in Richtung Lübeck verbindet.
 Das zu bewertende Grundstück befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Puttgarden, ca. 6 km nördlich von Burg, dem Hauptort und Verwaltungsstandort der Insel Fehmarn.
 Es weist einen rechteckigen Zuschnitt auf mit den Seitenlängen von jeweils ca. 35 m.
 Der Fährhafen liegt ca. 1 km Luftlinie entfernt, die B 207 ca. 400 m.
 Die Liegenschaft Marienleuchter Weg 6-10 liegt direkt am östlichen Ortsausgang in Richtung der Ortschaft Marienleuchte.
 Bis zum Marienleuchter Strand sind etwa 2 km zurückzulegen.
 Ca. 200 m in östlicher Richtung existiert ein landwirtschaftlicher Betrieb.
 Auf dem westlichen Nachbargrundstück befinden sich eine Schule und ein Kindergarten.
- 1.02 Baubeschreibung
- 1.021 Art der Baulichkeiten Ehemaliges Dienstgebäude der Polizei mit dem Baukörper ähnlich einer Reihenhauseanlage mit drei Eingängen, von denen einer zu einer separaten Wohneinheit führt.
 Garagengebäude mit einem Einstellplatz sowie seitlich daran angebautes Carport.

1.021.1 Aufteilung

Der östliche (linke) Eingang, Marienleuchter Weg 10, ist als abgeschlossenes Endhaus mit Erd-, ausgebautem Dachgeschoss und Teilkeller ausgebildet.

Die Wohnräume verteilen sich auf Erd- und Dachgeschoss. Die ursprüngliche Garage mit rückwärtiger Einfahrt ist hier als Erweiterung des Wohnzimmers im EG umgebaut. Dieser Gebäudeteil war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung separat vermietet.

Die Raumaufteilung hinter den Eingängen Nr. 6 und 8 basiert auf dem ursprünglichen Doppelhaustyp der Polizei mit zwei Wohnungen und einem gemeinsamen Dienstzimmer, welches von beiden Seiten zu begehen ist.

Im Erdgeschoss zwischen den Eingängen sind die Einheiten miteinander verflochten.

Die Spitzböden des mittleren und westlichen Teils, Eingang Nr. 6 und 8, sind nicht voneinander getrennt. Die Keller sind geteilt und separat begehbar.

Aufgrund der Größe und der spezifischen Raumaufteilung des ehemals von der Polizei genutzten Gebäudeteils kommen verschiedene Möglichkeiten der Folgenutzung in Betracht. Für die Wertermittlung wird von einer geräumigen zweigeschossigen Wohnung und einer kleineren Wohneinheit, in Anlehnung einer Einliegerwohnung, ausgegangen.

Für Baumaßnahmen, die innenliegende Nebenräume für Wohnzwecke nutzbar machen und die notwendigen räumlichen Trennungen der Einheiten herbeiführen werden 35.000,- € veranschlagt und in Abzug gebracht.

Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die Heizungsanlage sowie die Warmwasserversorgung wie bisher in gemeinschaftlicher Nutzung verbleibt.

1.022	Baujahr	1964
	Gesamtnutzungsdauer:	90
	Restnutzungsdauer:	35

1.023 Baubeschreibung

Bauweise:	Mauerwerksbau
Geschosse:	Teilkeller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss
Fassade:	Ziegelmauerwerk
Dach:	Satteldach, Eindeckung mit Betondachsteinen
Geschoßdecken:	massiv
Heizung:	Gaszentralheizung Bj. 2003 (gemeinschaftliche Nutzung) Die Heizung sowie ein 200-l-WW-Behälter stehen im Keller der mittleren Einheit Nr. 8. Für die getrennte Abrechnung sind Unterzähler installiert.
Wasser :	Jede Nutzungseinheit verfügt jeweils über einen separaten Wasseranschluß (Kaltwasser).
Strom:	Stromanschlüsse und -zähler getrennt pro Einheit Extra Stromzähler für den Betrieb der Heizung.

1.024 Außenanlagen
Einfriedungen: zweiseitig Maschendrahtzaun, Hecke
Bodenbefestigungen: Auffahrt an der östlichen Grundstücksgrenze in Verbundsteinpflaster, Kleinflächen mit Betonplatten

1.025 Bes. Betriebseinrichtungen: keine

1.026 Sonstige Anlagen
Garage mit Flachdach, massiv
angebautes Carport

1.1 Bodenwert

1.11 Grundlagen

1.111 Vergleichspreise

spezifische Werte waren nicht zu erhalten

1.112 Bodenrichtwert

Gemäß Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Ostholstein liegen für diesen Bereich der Gemeinde Puttgarden Bodenrichtwerte in Höhe von 90 €/m² für Ein- und Zweifamilienhäuser, erschließungsbeitragsfrei (ebf), mit einer Bezugsgröße von 600 qm, Stand 31.12.2018, vor. Weitere Anpassungen werden über die vom Gutachterausschuss im Kreis Ostholstein herausgegebenen Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke vorgenommen.

1.113 Ermittlung des Bodenwertes

Der zuvor genannte Bodenrichtwert in Höhe von 90 €/m² wird als Ausgangswert für die Bewertung zugrunde gelegt.
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Ostholstein weist bei einer Bezugsgröße von 600 m² einen Umrechnungskoeffizienten von 0,88 für Grundstücksflächen in der Größenordnung von bis zu 1.000 m² aus.
Für den darüber hinausgehende Grundstücksanteil wird der Bodenrichtwert mit einem Faktor von 0,15 angepaßt.
15 % vom Bodenrichtwert entspricht lt. Auskunft vom Gutachterausschuss dem begründeten Wert für Gartenland.

Modifizierung des Bodenrichtwertes bei einer Grundstücksgröße von gesamt 1.245 m²

Bezugsgrundstück:	600 m ²
Umrechnungskoeffizient:	1,00
Grundstücksfläche.:	1.000 m ²
Umrechnungskoeffizient.:	0,88
Grundstücksfläche.:	245 m ²
Faktor :	0,15

$$(90 \text{ €/m}^2 \times 0,88 \times 1.000 \text{ m}^2 + 90 \text{ €/m}^2 \times 0,15 \times 245 \text{ m}^2) / 1.245 \text{ m}^2 = 66,27 \text{ €/m}^2$$

gerundet 66 €/m²

1.12	<u>Bodenwert</u>	Grundstücksgröße:	1.245 m ²
		modifizierter Bodenwert:	66 €/m ²
		1.245 m ² x 66 €/m ² =	82.170 €
	<u>Bodenwert</u>	<u>rd.</u>	<u>82.000 €</u>

1.2 Sachwert

1.21 Wert der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag

1.211	Wohnhaus	Baujahr:	1964	
		Brutto-Grundfläche in m ²	660	
		Normalherstellungskosten 2000, einschl. Baunebenkosten, Ausstattung mittel je m ²	600 €	
		Herstellungswert 2000		396.000 €
		Index 2000 D:	21,545	
		Herstellungswert 2019		584.690 €
		Index 2019 Mai:	31,811	
		Gesamtnutzungsdauer:	90 Jahre	
		Restnutzungsdauer:	35 Jahre	
		Lebensalter:	55 Jahre	
		AW (Ross)	49%	286.498 €
		Bauschäden:		<u>30.000 €</u>
				268.192 €
		Wi.-Wertmind.	10%	26.819 €
		./ Baumaßnahmen		<u>35.000 €</u>
		Wert:		206.373 €

1.212	Garage m. seitlichem Carport (Restwert)		<u>2.500 €</u>
			208.873 €

	Wert der Gebäude:		208.873 €
	Außenanlagen pauschal:	3%	6.266 €
	Bodenwert:		<u>82.000 €</u>
			297.139 €

	<u>Sachwert</u>	<u>rd.</u>	<u>300.000 €</u>
--	------------------------	-------------------	-------------------------

1.3 Ertragswert (Ertragswertverfahren nach WertV §§15 bis 20)

Für den vermieteten Gebäudeteil Marienleuchter Weg 10 existiert ein Wohnungsmietvertrag vom 17.06.2000 mit Nachtrag v. 15.07.2002. Demgemäß beträgt die monatliche Netto-Kaltmiete 458,87 €. Die Wohnfläche wird mit 100,63 m² angegeben. Entsprechend beträgt die monatliche Netto-Kaltmiete lt. Mietvertrag 4,56 €/m². Dieser Mietzins wird für die Fläche der vermieteten Wohneinheit angesetzt. Der bestehende Mietvertrag ist zum Zeitpunkt der Wertermittlung 17 Jahre alt. Änderungen oder Anpassungen sind zwischenzeitlich nicht erfolgt.

Mit Blick auf den Immobilienmarkt und entsprechende Angebote auf den einschlägigen Mietportalen ist die Feststellung, dass die Höhe der Miete nicht mehr dem ortsüblichen Mietzins entspricht, nachweisbar.

Begründet auch durch die vom Gutachterausschuss veröffentlichte Tendenz der Mietpreisentwicklung in den letzten Jahren, wird für die zum Wertermittlungsstichtag leer stehenden Räume mit einem Mietzins von 5,50 €/m² gerechnet.

Das entspricht einer Erhöhung um ca. 20 % gegenüber dem vertraglichen Mietzins für die Wohnung.

1.31	Rohrertrag			
1.311	Vermietbare Flächen			
	1. Wohnfläche der vermieteten Wohneinheit			
		m ² 100		
	Mietzins:	je m ² /Monat	4,56 €	456,00 €
	2. Wohnfläche der ehemaligen Polizeidienststelle			
		m ² 184		
	Mietzins:	je m ² /Monat	5,50 €	1.012,00 €
	3. Lagerflächen KG			
		m ² 0		
	Mietzins:	je m ² /Monat	1,50 €	0,00 €
1.312	PKW-Stellplätze:	Stück 0		
	Mietzins:	je Stück/Monat	0,00 €	0,00 €
1.313	PKW-Garagen	Stück 1		
	Mietzins:	je Stück/Monat	50,00 €	<u>50,00 €</u>
	Rohrertrag/Monat:			1.518,00 €
	Rohrertrag/Jahr:			18.216,00 €
1.32	Bewirtschaftungskosten			
1.321	Verwaltungskosten:			
	3% von	18.216,00 €	546,48 €	
1.322	Mietausfallwagnis:			
	4% von	18.216,00 €	728,64 €	
1.323	Instandhaltungskosten:			
1.3231	Gebäude:	m ² 284		
		je m ² /Jahr	10,00 €	2.840,00 €
1.3232	Stellplätze:	Stück 0		
		je Stück/Jahr	25,00 €	0,00 €
1.3233	Garagen:	Stück 1		
		je Stück/Jahr	75,00 €	<u>75,00 €</u>
			4.190,12 €	<u>4.190,12 €</u>
	(entspricht rd. 23,00% vom Rohrertrag)			
1.33	Reinertrag/Jahr			14.025,88 €
1.34	Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
	Bodenwert:	82.000,00 €		
	Liegenschaftszinssatz:	3,0%		2.460,00 €
1.35	Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag			11.565,88 €

1.36	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen:		
		35 Jahre	
1.37	Vervielfältiger:	21,49	
	Liegenschaftszinssatz:	3,0%	
1.38	Ertragswert der baulichen Anlagen:		248.550,76 €
1.39	Bauschäden:		30.000,00 €
1.40	Baumaßnahmen:		<u>35.000,00 €</u>
			183.550,76 €
	Bodenwert:		<u>82.000,00 €</u>
			265.550,76 €
	<u>Ertragswert:</u>	rd.	<u>270.000,00 €</u>

1.4 Verkehrswert

Sachwert : 300.000 €

Ertragswert : 270.000 €

Da das Objekt eher den Ertragswertobjekten zuzuordnen ist, ist der Verkehrswert marktkonform aus dem Ertragswert abzuleiten.

Zuschläge / Abschläge: keine

Verkehrswert: **270.000 €**

Anmerkung:

Die Tatsache, dass die Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung teilweise vermietet ist, wurde bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

Kiel, den 25.02.2020

In Vertretung

Kerstin Zenri

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