

Finanzministerium | Postfach 7127 | 24171 Kiel

Staatssekretär

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

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 18/5960

nachrichtlich

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

27. April 2016

Veräußerung der Liegenschaft in Glücksburg, Philosophenweg 1

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

es ist beabsichtigt, das für Zwecke des Landes entbehrliche, mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück, bestehend aus den Flurstücken 52 und 54 in Gesamtgröße von 31.812 m², eingetragen im Grundbuch von Glücksburg Blatt 3174, an den Erbbauberechtigten Deutscher Hochseesportverband Hansa e. V. Hamburg, zu veräußern.

Als Ergebnis der Kaufverhandlungen wurde ein Kaufpreis in Höhe von 638.000 € sowie eine sogenannte Mehrerlösklausel zu Gunsten des Landes für den Fall der Weiterveräußerung innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren vereinbart. Der Kaufpreis entspricht dem vollen Wert im Sinne von § 63 Absatz 3 Landeshaushaltsordnung. Dieser Wert ergibt sich aus dem um den Barwert des Erbbaurechts reduzierten Bodenwert, der dem Erbbauberechtigten zusteht. Um vertrauliche Behandlung der beiliegenden Wertermittlung wird gebeten.

Die Einnahme fließt dem Landeshaushalt bei Titel 1111-131 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 Einwilligung des Finanzausschusses erforderlich. Das Finanzministerium hat den Kaufvertrag vorbehaltlich der Einwilligung geschlossen.

Ich bitte, dem Verkauf der Liegenschaft zu einem Kaufpreis in Höhe von 638.000 € zuzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Phillipp Nimmermann



Geschäftsbereich Landesbau
Fachgruppe Wertermittlung

Hans Siebke

Telefon (0451) 30086 -131
Telefax (0451) 30086 -263
Mobil 0151 1821 8782
hans.siebke@gmsh.de

SL -02/15- 2712.2

1. Ausfertigung

WERTERMITTLUNG

für das mit einem Erbbaurecht belastete landeseigene Grundstück in
24960 Glücksburg, Philosophenweg 1

Erbbauberechtigter: Deutscher Hochseesportverband (DHH) Hansa e.V. Hamburg

0 Allgemeine Angaben

0.1	Grundstück Kreis: Gemeinde: Straße:	Schleswig - Flensburg Glücksburg, Stadt Philosophenweg 1
0.11	Eigentümer:	Land Schleswig-Holstein
0.12	Erbbauberechtigte:	Deutscher Hochseesportverband Hansa e.V. Hamburg
0.13	Amtsgericht / Grundbuchamt: Grundbuch von Glücksburg: Erbbaugrundbuch von Glücksburg:	Flensburg Blatt 3174 Blatt 1162
0.14	LVerM Geo SH: Gemarkung Glücksburg: Flurstück:	Kiel Flur 13 52 und 54
0.15	Grundstücksgröße:	Flurstück 52 = 1.592 m ² Flurstück 54 = 30.220 m ² Gesamt = 31.812 m ²

0.2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Erbbaurecht: 01.04.1959 – 31.03.2058
Laufzeit: 99 Jahre
Restlaufzeit: 43 Jahre

Erbbauzins: ab 12.10.2006 8.721,93 €/a

Anpassungsklausel: vereinbart, siehe Nachtrag vom 12.09.2006

0.3 Zweck der Wertermittlung

Wertermittlung des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes zur Veräußerung an den Erbbaurechtsnehmer.

0.4 Wertermittlungsstichtag 10. Juni 2015

1. Wertermittlung

1.0 Grund- und Bodenbeschreibung

Grundstücksqualität: allgemeines Wohngebiet

Ortslage: Wohngebiet im Nordwesten der Gemeinde Glücksburg, Ortsteil Sandwig

Oberfläche: zur Flensburger Förde abfallend

Baugrund: aufgrund der vorhandenen Bebauung als ausreichend tragfähig angenommen

Erschließungszustand: ausgebaute innerörtliche Anliegerstraße mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen

1.1 **Bodenwert**

Das gesamte Bewertungsgrundstück wird aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten in drei Teilflächen gegliedert und bewertet.
1. Bauland; 2. Sportplatz; 3. Grünland

Bodenrichtwerte werden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Schleswig/Flensburg für den Bereich Sandwig in Glücksburg mit 140,00 €/m², individuelle Wohnbauweise, bei einer Bezugsgröße von 1.000 m² ausgewiesen, Stand 31.12.2014.

1. Bauland:

Da die Nutzung als „gemeinnützig“ einzustufen bzw. anzusehen ist, ist eine Reduzierung des vorgenannten Richtwertes um 50% angemessen.

Somit 50% von 140,00 €/m² = 70,00 €/m²

2. Sportplatzfläche:

Sportplatzflächen werden im Allgemeinen mit dem 1,5- bis 5,0-Fachen des Wertes für Agrarlandflächen bewertet. Im Bewertungsbereich wird vom vorgenannten Gutachterausschuss Ackerland mit 3,10 €/m² ausgewiesen. Eine Bewertung der Sportplatzfläche mit dem 3-fachen Ackerlandwert von 3,10 €/m² erscheint angemessen.

Somit 3,10 €/m² x 3 = 9,30 €/m² gerundet 10,00 €/m²

3. Grünlandfläche:

Der vom Gutachterausschuss im Kreis Schleswig-Flensburg ausgewiesenen Bodenrichtwert für Grünlandflächen (Bodenrichtwertnummer 113-GR) in Höhe von 1,50 €/m² wird für den Uferstreifen (Flurstück 52) sowie für den an der südlichen Grundstücksgrenze befindlichen Bereich mit Feuchtbiotop und waldähnlichem Aufwuchs in Ansatz gebracht. Dieser Wert wird als angemessen erachtet.

Die Grundstücksgröße wurde dem Grundbuch entnommen.

Die einzelnen Bewertungsflächen wurden aus dem Katasterplan abgegriffen.

Eventuell ist eine differenzierte Vermessung erforderlich.

1. Bauland:	12.000 m ²	x	70,00 €/m ²	=	840.000,00 €
2. Sportplatzfläche:	12.812 m ²	x	10,00 €/m ²	=	128.120,00 €
3. Grünlandfläche:	7.000 m ²	x	1,50 €/m ²	=	10.500,00 €
					<u>978.620,00 €</u>

Bodenwert erschließungsbeitragsfrei (ebf) rd. 978.600,00 €

1.2

Wertermittlung (finanzmathematische Methode)

Verfahren nach Wert R91/76 Ziffer 5.2.2.3 und 5.2.3

Vertraglicher Erbbauzins (Aktuell 10/06)

8.721,93 €/a

Angemessener Jahreszins

Gemäß Vorschriftensammlung der Bundesfinanzverwaltung
- VV 0565 – sind anzusetzen:

5 % bei Erbbaurechten für sonstige Nutzungen.

5 v.H. von 978.600,00 € =

48.930,00 €/a

Bauwert: bei Vertragsablauf aus heutiger Sicht +/- 0,00 €

Rentenbarwertfaktor (Vervielfältiger)

bei einer Restlaufzeit von 43 Jahren
und einer Verzinsung von 5 % = 17,55

Wertfaktor

Gemäß Vorschriftensammlung der Bundesfinanzverwaltung- VV 0677
sind anzusetzen:

0,30 bei Erbbaurechten bei denen der Erbbauzins aufgrund entsprechen-
der Anpassungsklauseln oder aufgrund der Rechtsprechung des
BGH innerhalb der nächsten 5 bis 10 Jahre angepasst werden kann.

Bei der Bemessung des Wertfaktors ist der Grad der Beeinträchtigung des
Grundstückes durch das Erbbaurecht und der Umstand, ob Wertsteigerungen
durch Erschließungsleistungen des Erbbauberechtigten wesentlich beeinflusst
worden sind, zu berücksichtigen.

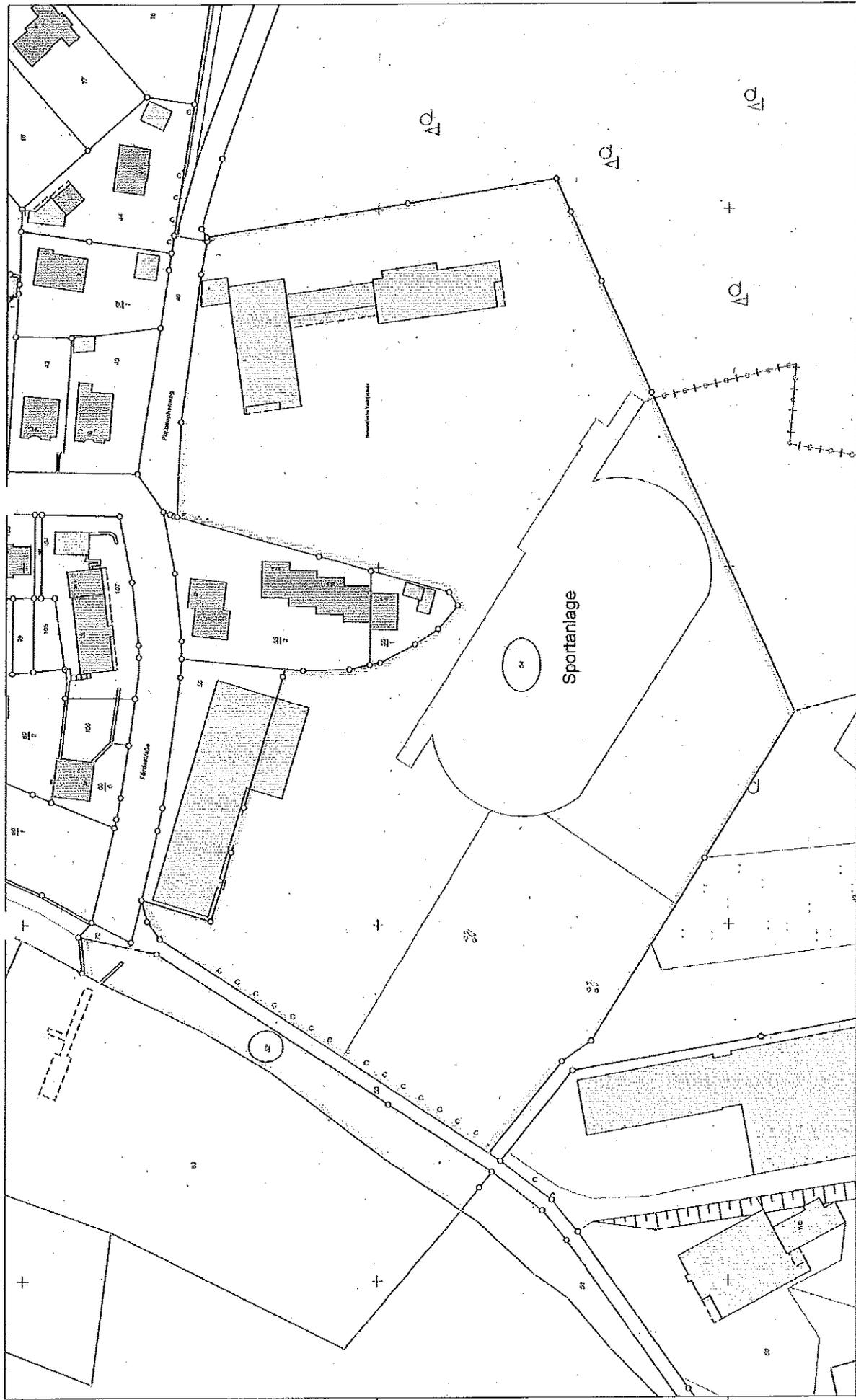
Letzteres ist im vorliegenden Fall anzunehmen, so dass der Wertfaktor um
0,20 zu erhöhen ist.

Wertfaktor	0,30
Korrekturfaktor	<u>0,20</u>
anzusetzender Wertfaktor	0,50

Bodenwert des Erbbaurechtes

angemessener Jahreszins	=	48.930,00 €
./, vertraglicher Erbbauzins	=	<u>8.721,93 €</u>
Differenz (Zinsvorteil / Jahr)	=	40.208,07 €

Kapitalisierung des Zinsvorteils		
40.208,07 € x 17,55 x 0,50	=	352.825,81 €



Landratsamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

Erteilende Stelle: LVermGeo SH
Märkerstraße 1
24106 Kiel
Telefon: 0431-383-0
E-Mail: Poststelle@LVermGeo.landsh.de

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 30.09.2015
Flurstück: 52
Flur: 13
Gemarkung: Glücksburg



Masstab 1:1000
Für den Maßstab dieses Auszuges aus dem Liegenschaftskataster sind ausgeführte Höhenangaben maßgebend.
Dieser Auszug ist massenweise erstellt und wird nicht unterschrieben, vervielfältigt, umgearbeitet, veröffentlicht und Weitergabe an
Dritte nur mit Zustimmung des Landratsamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch.
(§6 Vermessungs- und Katastergesetz i. d. F. vom 12.05.2004, geändert durch Gesetz vom 15.12.2010)

32 533 700
32 533 800
32 533 900

6.075.000

6.075.500

6.076.000

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

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



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

Erstellt am: 30.09.2015

E-Mail: Poststelle@LVermGeo.landsh.de

Flurstück 54, Flur 13, Gemarkung Glücksburg

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Glücksburg (Ostsee)
Kreis Schleswig-Flensburg

Lage: Hanseatische Yachtschule
Philosophenweg 1

Fläche: 30.220 m²

Tatsächliche Nutzung: 3.376 m² Laubholz
17.052 m² Sport-, Freizeit-, und Erholungsfläche
4.973 m² Sportanlage
4.819 m² Vegetationslose Fläche

Bewertung: 4.819 m² Unland

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht - Grundbuchamt Flensburg
Grundbuchbezirk Glücksburg
Grundbuchblatt 3174
Laufende Nummer 1

Eigentümer: 1 Land Schleswig-Holstein (Landesliegenschaftsverw.)

Berechtigte grundstücksgleicher Rechte

Buchungsart: Erbbaurecht

Buchung: Amtsgericht - Grundbuchamt Flensburg
Grundbuchbezirk Glücksburg
Grundbuchblatt 1162
Laufende Nummer 1

Berechtigte: 0 Deutscher Hochseesportverband "Hansa" e.V. Hamburg

**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

E-Mail: Poststelle@LVermGeo.landsh.de

Erstellt am: 30.09.2015

Flurstück 52, Flur 13, Gemarkung Glücksburg

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Glücksburg (Ostsee)
Kreis Schleswig-Flensburg

Lage: An der Flensburger Förde

Fläche: 1.592 m²

Tatsächliche Nutzung: 1.592 m² Vegetationslose Fläche

Bewertung: 1.592 m² Unland

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht - Grundbuchamt Flensburg
Grundbuchbezirk Glücksburg
Grundbuchblatt 3174
Laufende Nummer 1

Eigentümer: 1 Land Schleswig-Holstein (Landesliegenschaftsverw.)

Berechtigte grundstücksgleicher Rechte

Buchungsart: Erbbaurecht

Buchung: Amtsgericht - Grundbuchamt Flensburg
Grundbuchbezirk Glücksburg
Grundbuchblatt 1162
Laufende Nummer 1

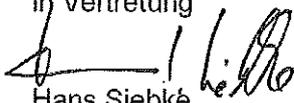
Berechtigte: 0 Deutscher Hochseesportverband "Hansa" e.V. Hamburg

Wert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstückes

Bodenwert des unbelasteten Grundstückes (ebf)	=	978.600,00 €
Minderung des Bodenwertes aufgrund des Erbbaurechtes	=	<u>/ 352.825,81 €</u>
Wert des belasteten Grundstückes	=	625.774,19 €

Verkehrswert 626.000,00 €

Aufgestellt; Lübeck, 9. Okt. 2015
in Vertretung


Hans Siebké

Anlagen:

1. Auftrag vom 01.06.2015
2. Auszug aus der Flurkarte und dem Liegenschaftsbuch
3. Grundbuch von Glücksburg Blatt 3174
4. Erbbaugrundbuch von Glücksburg Blatt 1162
5. Erbbauvertrag (1959) , Nachtrag (2006)
6. Fotodokumentation

je eine Ausfertigung:

1. Auftraggeber
2. GMSH (2712)
3. eigene Akte (2712.2)