

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 18/7503**

nachrichtlich

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

8. März 2017

Veräußerung der Liegenschaft in Meldorf, Bütjestraße 6

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

das Land Schleswig-Holstein beabsichtigt die Veräußerung des o. a. Grundstücks, eingetragen im Grundbuch von Meldorf Blatt 1800, Gemarkung Meldorf, Flur 11, Flurstück 34/1 in Größe von 1.792 m². Das Grundbuch ist lastenfrei.

Das im Jahr 1980 fertig gestellte Verwaltungsgebäude wurde von Beginn an als Katasteramt genutzt. Mit der Verlegung des Betriebs nach Husum ist die Liegenschaft im Jahr 2013 für Zwecke des Landes entbehrlich geworden und steht seitdem zum Verkauf.

Für das für den Immobilienmarkt in Meldorf relativ große Objekt gab es zunächst keine Nachfrage. Erst Ende 2016 sind als Ergebnis intensiver Verhandlungen zwei Kaufpreisangebote vorgelegt worden. Beiden Interessenten ist dann Gelegenheit zu einem entscheidenden Kaufpreisgebot gegeben worden. In einer sogenannten Schlussrunde wurde ledig-

lich ein Kaufpreisgebot in Höhe von 382.625 € vorgelegt. Es liegt geringfügig unter dem von der GMSH zuletzt ermittelten Verkehrswert in Höhe von 390.000 €.

Die Veräußerung bedarf wegen des Werts von mehr als 350.000 € der Zustimmung des Finanzausschusses.

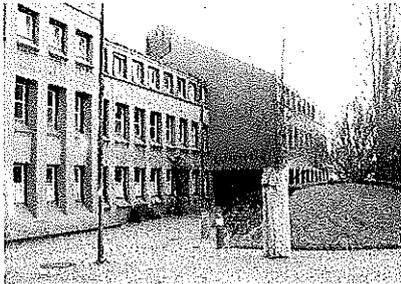
Die Einnahme fließt dem Landeshaushalt bei Titel 1221-131 01 zu.

Mit der Veräußerung werden Bewirtschaftungskosten und wegen des langen Leerstands ansteigende Bauunterhaltungskosten eingespart. Ich bitte, dem Verkauf der Liegenschaft zu einem Kaufpreis in Höhe von 382.625 € zuzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Philipp Nimmermann

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 (Aktualisierung des Gutachtens vom 18.07.2012)

Katasteramt in Meldorf, Bütjestraße 6, Kreis Dithmarschen**0 Allgemeine Angaben****0.1 Grundstück**Kreis: Dithmarschen
Gemeinde: 25704 Meldorf
Straße: Bütjestrassse 6

0.10 Art der Nutzung: Verwaltungsgebäude (Katasteramt)

0.11 Eigentümer: Land Schleswig-Holstein

0.12 Amtsgericht: Meldorf
Grundbuch von Meldorf
Blatt 18000.13 LVerm Geo: Standort Husum
Gemarkung Meldorf
Flur 11
Flurstück 34/1
Grundstücksgröße: 1.792 m²**0.2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**Grundbuch: Es liegen keine Eintragungen in der zweiten Abteilung vor.
Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Es wird unterstellt, dass das Grundstück baulastenfrem ist.0.3 Zweck der Wertermittlung: Das Land S-H beabsichtigt, das o. g. Grundstück zu veräußern.0.4 Wertermittlungstichtag: 05.01.20170.5 Ortsbesichtigung: 05.01.2017

1 Wertermittlung

1.01 Grund- und Bodenbeschreibung

- 1.011 Entwicklungszustand: § 34 BauGB
- 1.012 Art und Maß der baulichen Nutzung
F-Plan: Gemeinbedarf (Verwaltungsgebäude)
B-Plan: Das Grundstück liegt außerhalb eines rechtsgültigen B-Plans.
Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung.
- 1.013 Erschließungszustand
Straße: Innerstädtische Straße
Versorgung: öffentlich mit elektr. Strom, Telefon, Gas, Wasser
Entsorgung: Schmutz- und Regenwasser öffentlich
- 1.014 Bodenbeschaffenheit
Oberfläche: ansteigendes Gelände, Granitpflaster, Stellplätze mit Betonpflaster
Aufwuchs: Rasenfläche, Büsche, Laubbäume
Baugrund: als ausreichend tragfähig angenommen
Alllasten, Immissionen: augenscheinlich nicht festgestellt
- 1.015 Lage: Das Grundstück befindet sich in Zentrumslage unweit der B 431 in unmittelbarer Nachbarschaft zum Dithmarscher Landesmuseum und zum Meldorfer Amtsgericht.

1.02 Baubeschreibung

- 1.021 Art der Baulichkeiten: Verwaltungsgebäude
- 1.022 Baujahr: 1980
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 44 Jahre
- 1.023 Baubeschreibung
Bauweise: Mauerwerksbau
Geschosse: Keller-, Erd-, 1.Obergeschoss und Dachgeschoß
Fassade: Rotsteinverblendmauerwerk
Dach: Satteldach und Pultdach
Geschoßdecken: Massivdecke
Heizung: Gaszentralheizung, Plattenheizkörper
- 1.024 Außenanlagen
Einfriedungen: Winkelstützmauer
Bodenbefestigung: Granitpflaster, Stellplätze mit Betonpflaster
- 1.025 Besondere Betriebseinrichtungen: keine
- 1.026 Sonstige Anlagen
Stellplätze: gepflasterte Flächen, 20 Stellplätze

1.1 Bodenwert

1.11 Grundlagen

- 1.111 Vergleichspreise: Es waren keine spezifischen Werte zu erhalten.

1.112 Bodenrichtwert: Gemäß Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Dithmarschen liegt für diesen Bereich in der Stadt Meldorf ein Bodenrichtwert i. H. v. 70,00 €/m² mit einer Bezugsgröße von 500 m² und einer GFZ von 0,5 mit Stand vom 31.12.2014 vor. Da es sich bei der 3-geschossigen Bebauung um eine größere Grundstücksausnutzung (GFZ ~ 0,7) handelt als vom Gutachterausschuss vorgesehen, wurde trotz der Grundstücksübergröße keine Reduzierung des Bodenwertes durch Umrechnungskoeffizienten vorgenommen.

1.113 Ermittlung des Bodenwertes:

Grundstücksgröße:	1.792 m ²	
Bodenrichtwert:	70 €/m ²	
1.792 m ² x 70 €/m ² =		125.440 €

Bodenwert rund:

125.000 €

1.3 Ertragswert

1.31 Rohertrag

1.311 Vermietbare Fläche:	insgesamt: 1.323 m ²
Keller, Lager	362 m ²
Büro, Nebenräume	961 m ²
PKW-Stellplätze	20 Stck.
Garagen	3 Stck.

Mietzins:	Keller, Lager	je m ² /Monat	1,50 €	543,00 €
	Büro, Nebenr.	je m ² /Monat	3,50 €	3.363,50 €
	PKW-Stellpl.	€/Monat	20,00 €	400,00 €
	Garage	€/Monat	75,00 €	<u>225,00 €</u>

Rohertrag / Monat:	4.531,50 €
Rohertrag / Jahr:	54.378,00 €

1.32 Bewirtschaftungskosten

1.321 Verwaltungskosten:		
5% von	54.378,00 €	2.718,90 €

1.322 Mietausfallwagnis:		
4% von	54.378,00 €	2.175,12 €

1.323 Instandhaltungskosten:

1.3231 Gebäude:		
Büro	961m ²	
	8 €/m ² /Jahr	7.688,00 €
Lager	362 m ²	
	3 €/m ² /Jahr	1.086,00 €
Stellplätze 20 Stck.	20 €/Stck./Jahr	400,00 €
Garagen 3 Stck.	50 €/Stck./Jahr	<u>150,00 €</u>

Summe Bewirtschaftungskosten:	14.218,02 €
entspricht 26,15 v.H. des Rohertrages	

1.33 Reinertrag/Jahr:	40.159,98 €
-----------------------	-------------

1.34 Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

Bodenwert:	125.000,00 €	
Liegenschaftszinssatz:	7%	<u>8.750,00 €</u>

1.35 Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag	31.409,98 €
---	-------------

1.36	Restnutzungsdauer der baul. Anlagen:	44 Jahre	
1.37	Vervielfältiger:	13,56	425.919,33 €
	Liegenschaftszins:	7%	
1.38	Ertragswert der baulichen Anlagen:		425.919,33 €
	abzgl. Mängel und Schäden:		30.000,00 €
	zzgl. Bodenwert:		<u>125.000,00 €</u>
	<u>Ertragswert:</u>		<u>520.919,33 €</u>

1.4 Verkehrswert

Für das zu bewertende Grundstück wurde ein Ertragswert ermittelt in Höhe von 520.919,33 €

Da das Gebäude den Renditeobjekten zuzuordnen ist, ist der Verkehrswert marktkonform aus dem Ertragswert abzuleiten.

Zuschläge / Abschläge:

Zur Anpassung des Ertragswertes an die derzeitige angespannte Lage auf dem Immobilienmarkt in dieser Region von Schleswig-Holstein, wird ein Abschlag i. H. v. 25% für angemessen erachtet.

25 % von 552.720,94 € = 130.229,83 €
390.689,50 €

Verkehrswert: rd. **390.000,00 €**

Aufgestellt:

Kiel, den 16.01.2017

In Vertretung



Astrid Kretschmer

Anlagen

Übersichtsplan

Katasterplan, Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Grundbuchauszug

(Zeichnungen, Berechnungen, Fotos s. Altgutachten vom 18.07.2012)

Auftrag

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 02.01.2017

Flurstück: 34/1

Flur: 11

Gemarkung: Meldorf

Gemeinde: Meldorf

Kreis: Dithmarschen

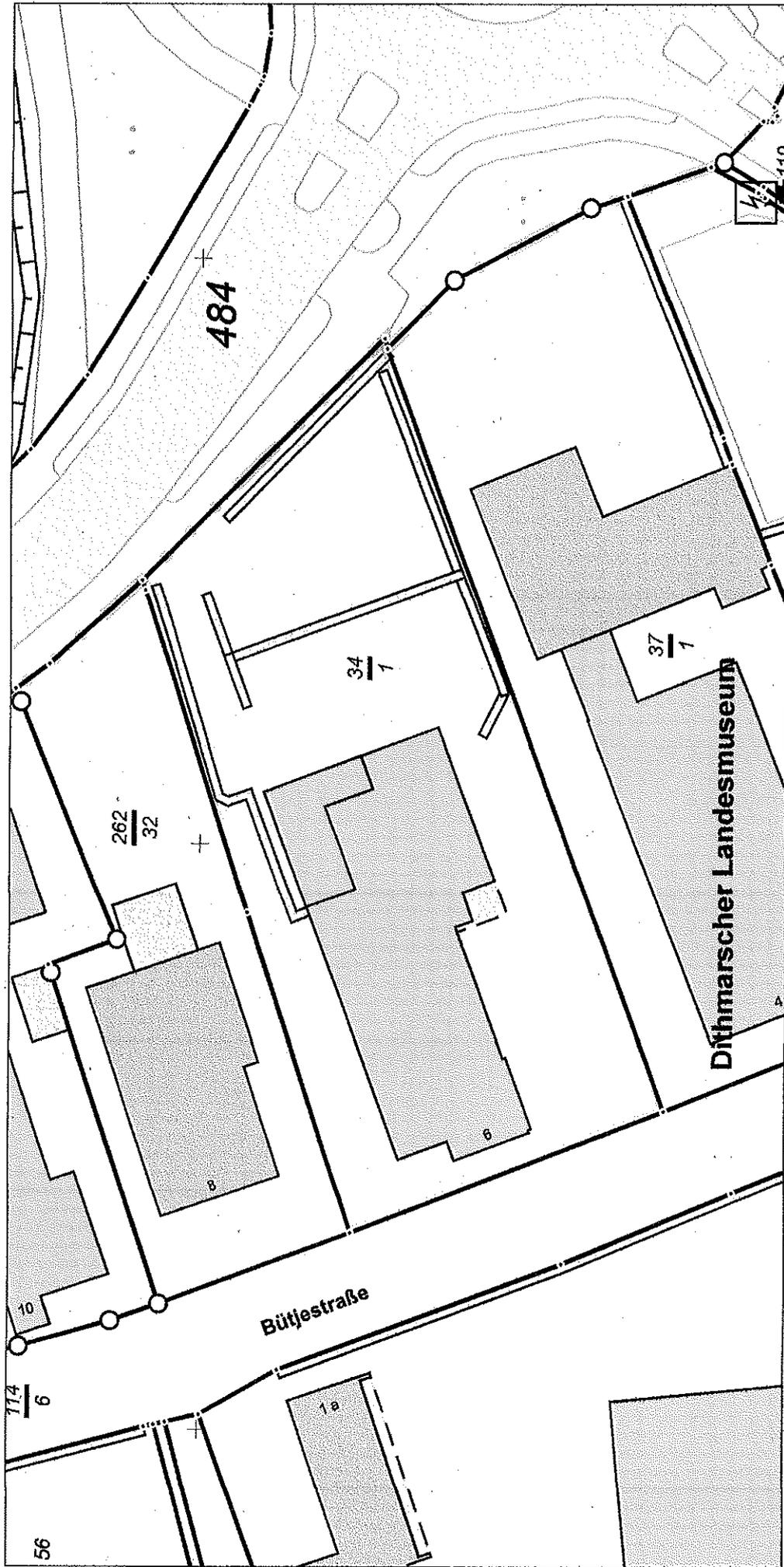


Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

Erteilende Stelle: LVermGeo SH
Mercatorstraße 1
24106 Kiel

Telefon: 0431-383-2019

E-Mail: Geoserver@LVermGeo.landsh.de



32.504.750

32.504.800

32.504.850

Maßstab: 1:500



Meter

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabebalken 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).

8.993.750

8.993.700

**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: 02.01.2017

E-Mail: Poststelle@LVermGeo.landsh.de

Flurstück 34/1, Flur 11, Gemarkung Meldorf

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Meldorf
Kreis Dithmarschen

Lage: Bütjestraße 6

Fläche: 1.792 m²

Tatsächliche Nutzung: 1.792 m² Öffentliche Zwecke

Hinweise zum Flurstück: Wasser- und Bodenverbandsgebiet
Ausführende Stelle: DuHSV Dithmarschen in Hemmingstedt

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht - Grundbuchamt Meldorf
Grundbuchbezirk Meldorf
Grundbuchblatt 1800
Laufende Nummer 4

Eigentümer: 2 Land Schleswig-Holstein (Finanzministerium)

Amtsgericht Meldorf

Grundbuch

von

Meldorf
Blatt 1800

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 05.02.2010.

Pieper

Datum des Abrufs: 02.01.2017 09:14:13
Letzte Eintragung vom: 01.02.2011

1 Laufende Nummer der Grund- stücke	2 Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	3 Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte Wirtschaftsart und Lage		4 Größe
		a Gemarkung (Vermessungsbezirk)	b Flur Flurstück	
4		Meldorf	011 34/1	17 92
			Gebäude- und Freifläche, Bütjestr. 6	

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke 5	Zur lfd. Nr. der Grundstücke 6	Zur lfd. Nr. der Grundstücke 7	Zur lfd. Nr. der Grundstücke 8
	<p>Nr. 1-3 bereits gelöscht. Nr. 4 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 05.02.2010.</p> <p>Pieper</p>		

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer / Eigentümerin	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2 Liegenschaftsverwaltung Schleswig-Holstein LVSH. Anstalt des öffentlichen Rechts, Kiel	3 4	4 Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 05.02.2010.
2	Land Schleswig-Holstein (Finanzministerium)	4	Pieper Aufgrund des Bescheides gemäß § 2 LVSHG des Finanzministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 28.12.2010 (VI 2711) berichtigt am 01.02.2011. Pieper

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

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

HEI-06/16-2712
216 12 049

SH



Schleswig-Holstein
Finanzministerium

Finanzministerium | Postfach 71 27 | 24171 Kiel

GMSH
Geschäftsbereich Landesbau
Gartenstraße 6

24103 Kiel

Landesliegenschaftsverwaltung

Ihr Zeichen: 2712
Ihre Nachricht vom: 12.2.2013
Mein Zeichen: VI 1410 – VM 1003
Meine Nachricht vom: /

Langsch, Horst
Horst.Langsch@fimi.landsh.de
Telefon: 0431 988-4068
Telefax: 0431 988-6164068

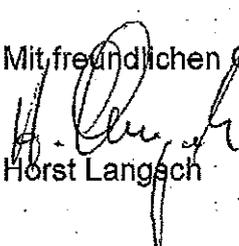
23. Dez. 2016

Ehem. Katasteramt in Meldorf, Bütjstraße 6

Sehr geehrte Frau Kretschmer,

die o. a. Liegenschaft steht seit Ende 2012 leer und soll veräußert werden. Auf dem örtlichen Immobilienmarkt hat das Objekt aufgrund der Größe bisher kaum Interesse geweckt. Mit einem Kaufinteressenten werden derzeit aussichtsreiche Kaufverhandlungen geführt. Für die weiteren Verhandlungen wird um kurzfristige Aktualisierung der Wertermittlung vom 18. Juli 2012 gebeten.

Mit freundlichen Grüßen


Horst Langsch