Aktenzeichen: W1-241/2013

GAG
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg

Oldenburger Straße 4
26316 Varel
Telefon: 04451 - 919 290
Fax: 04451 - 919 200
E-Mail: gag-ol@lgln.niedersachsen.de

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Am Alten Deich 4 – 8, 26316 Varel

Niedersachsen

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 G des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548 ff.) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Varel, Stadt
Straße, Hausnummer:	Am Alten Deich 4 - 8
Gemarkung:	Varel-Land
Flur:	1
Flurstück(e):	98/3, 53/6 und tlw. 41/20
Gesamtfläche:	ca. 64.200 m² (die genaue Größe ergibt sich erst nach Vermessung des Flurstücks 41/20)
Grundbuchbezirk:	Varel-Land
Grundbuchblatt:	5974 (Flurstücke 98/3 und 53/6) 7868 (Flurstück 41/20)
Eigentümer(in):	Blatt 5974: Stadt Varel (Kurverwaltung Nordseebad Dangast) Blatt 7868: Stadt Varel

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 10.September 2013 in der Besetzung

Vorsitzender	Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Detlef Wehrmann
Gutachter	Architekt Hannes Griesemann
Gutachter	Geschäftsführer Thomas Kuhlmann

für den Wertermittlungsstichtag und gleichzeitig Qualitätsstichtag 10. September 2013 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

5.136.000,- €

ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Wertermittlungsstichtag	5
1.4	Qualitätsstichtag	5
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6	Unterlagen	5
1.7	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	6
2.	**Beschreibung des Wertermittlungsobjektes**	**6**
2.1	Lagemerkmale	6
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	7
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	7
2.2.2	Nutzung	9
2.2.3	Erschließungszustand	9
2.2.4	Bodenbeschaffenheit	9
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	9
2.3.1	Bauleitplanung	9
2.3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
2.3.3	Abgabenrechtlicher Zustand	11
2.3.4	Rechte und Belastungen	12
2.4	Künftige Entwicklungen	13
2.4.1	Demographische Entwicklung	13
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	13
2.5	Entwicklungszustand	13
2.6	Bauliche Anlagen	14
2.6.1	Kuranlage Deichhörn	14
3.	**Ermittlung des Verkehrswertes**	**17**
3.1	Grundlagen	17
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	17
3.1.2	Kaufpreissammlung	17
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	17
3.1.4	Literatur	17
3.2	Wertermittlungsverfahren	18
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	18
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	18
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
3.3	Bodenwert	19
3.4	Verkehrswert	22
4.	**Anlagen**	**24**
4.1	Merkblatt Gutachterausschuss	24

Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Stadt Varel
Datum des Auftrages:	16.07.2013
Aktenzeichen Auftraggeber/in:	Kuranlage Dangast
Verwendungszweck:	Verkaufsverhandlungen
Besonderheiten:	sie unter Kapitel 1.2
Örtliche Bauaufnahme durch:	Herrn Heusel von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am:	05.09.2013
Weitere Teilnehmer/-innen:	Herr Johann Taddigs (Kurdirektor)
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	10.09.2013
Weitere Teilnehmer/-innen:	Herr Johann Taddigs und Herr Heusel von der Geschäftsstelle

1.2 Weitere Angaben

Auftragsgemäß soll der Gutachterausschuss für die o.g. Flurstücke den Verkehrswert unter Berücksichtigung des von der Stadt vorgelegten Bebauungsplankonzeptes (siehe Kapitel 2.3.1) ermitteln.

Weiter gemachte Vorgaben sind:

- für die auf dem Flurstück 53/6 vorhandenen Gebäude der Kuranlage Deichhörn werden einem zukünftigen Käufer keine Auflagen zwecks Erhaltung gemacht
- der Erhalt einzelner Gebäudeteile wäre wünschenswert
- sämtliche innere Erschließungskosten der Sandkuhle und des Kuranlagengrundstücks gehen zu Lasten des Käufers
- ein eventuell späterer Ausbau der angrenzenden Saphuser Straße geht anteilig zu Lasten eines neuen Eigentümers der Sandkuhle
- die zukünftige Bauleitplanung wird sehr engmaschig bezüglich zu verwendender Materialien und Bauweise gestaltet
- die Verkehrsflächen innerhalb der Grundstücke Sandkuhle und Kuranlage sollen für die Öffentlichkeit nutzbar sein (Nord-Süd Verbindung)
- die vorhandene Ost-West Achse (Am Alten Deich) soll weiterhin öffentlich nutzbar sein
- da auch die in der Deichverteidigungslinie des Hauptdeiches gelegenen Flächen verkauft werden sollen, ist zwecks Bebauung eine Abstimmung mit der Unteren Deichbehörde beim Landkreis Friesland bzw. dem Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) nötig
- sämtliche bestehenden Mietverträge sind zum Jahresende 2013 gekündigt und damit nicht mehr zu berücksichtigen.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der Tag der Sitzung.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

1.4 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (Tag der Sitzung).

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Untersuchungen des Mauerwerks, der Dachkonstruktion sowie der Holzbalkendecken auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden nur nach Sichtprüfung durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde nicht überprüft. Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

1.6 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktberichte, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Bauzeichnung / Bauakte der Gebäude
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die aktuelle und zukünftige Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten der Gemeinde
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Telefonische Angaben aus dem Altlastenverzeichnis
- Öffentliche Ausschreibung bzw. Verkaufsangebot bezüglich der zu bewertenden Flächen.

1.7 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den / die Auftraggeber/in und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.

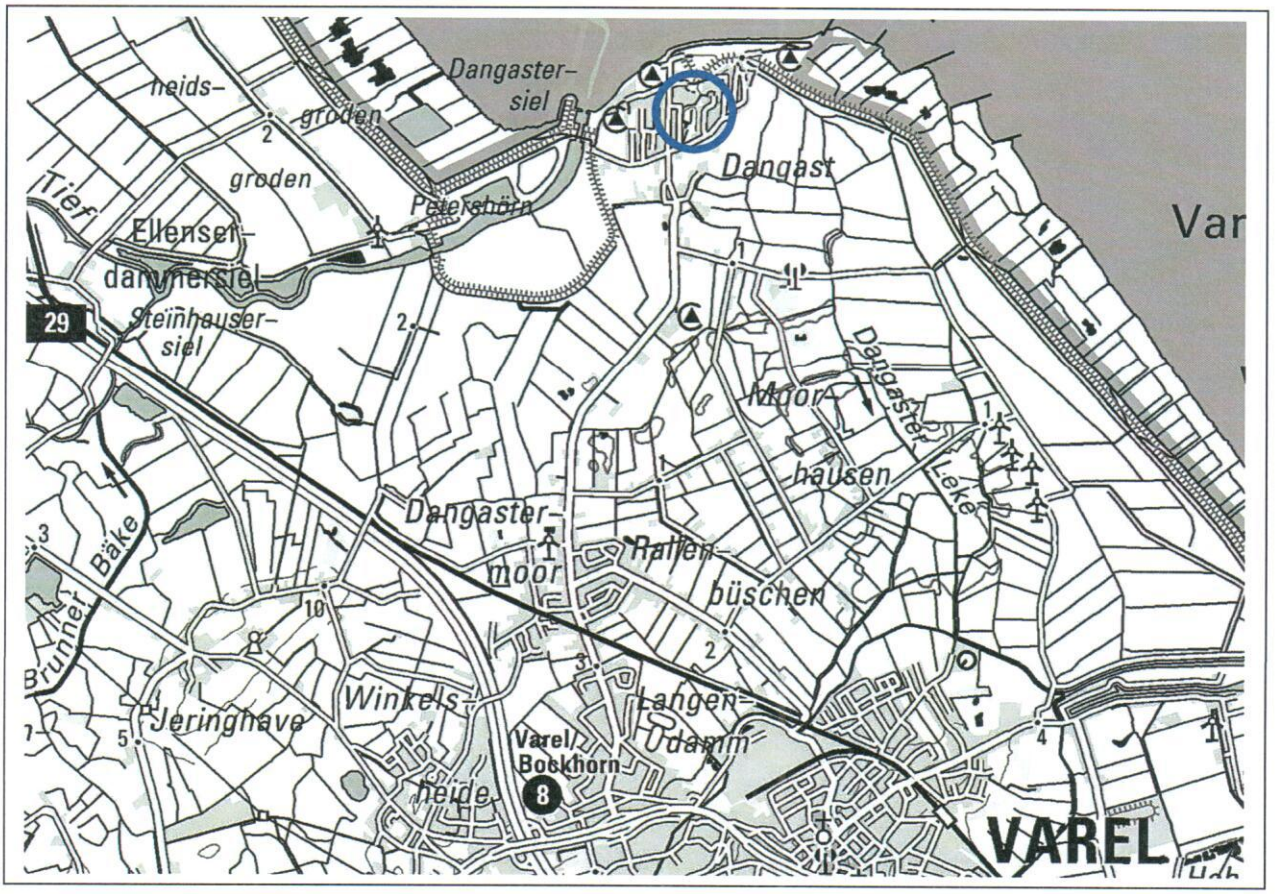
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt östlich der Hauptzufahrtsstraße im noch zentralen Bereich des Nordseebades Dangast, einem Ortsteil der selbständigen Stadt Varel, zwischen den Straßen „Auf der Gast", „Saphuser Straße", „Am Alten Deich" und „Kuckshörnerweg" bzw. der Hauptdeichlinie. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Varel (Schloßplatz/Kirche) beträgt ca. 6 km (Luftlinie). Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Übersichtskarte



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013 LGLN

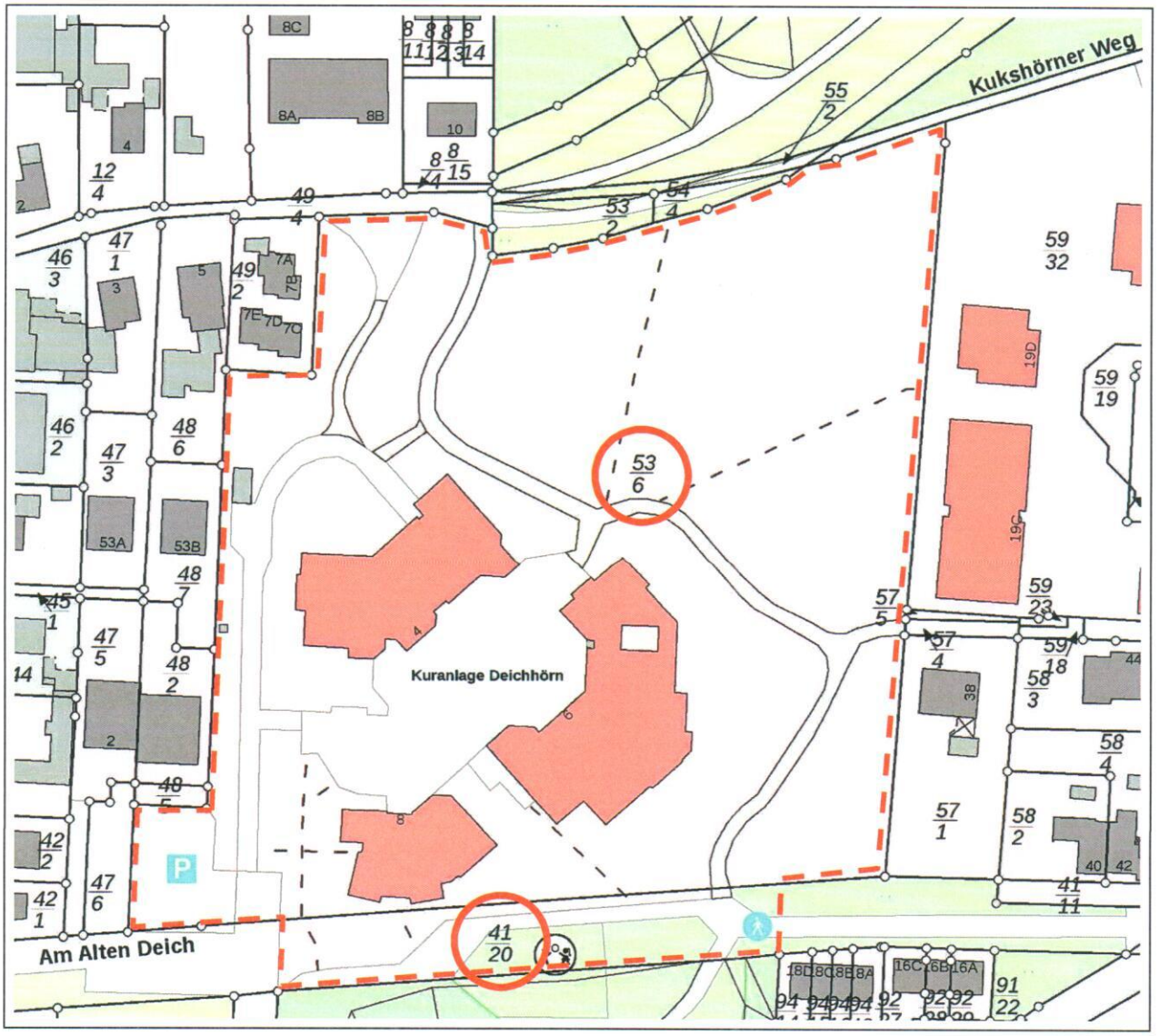
Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland bestimmt Varel als Stadt mit der Funktion Mittelzentrum mit den entsprechenden Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Die Stadt hat rd. 24.500 Einwohner. Sie liegt an der Bundesautobahn A 29, die von Wilhelmshaven in Richtung Ahlhorn führt. Der nächst gelegene Bahnhof befindet sich in Varel. Der Badestrand, Kureinrichtungen und Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (teilweise) befinden sich im Nordseebad Dangast in fußläufiger Entfernung.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt

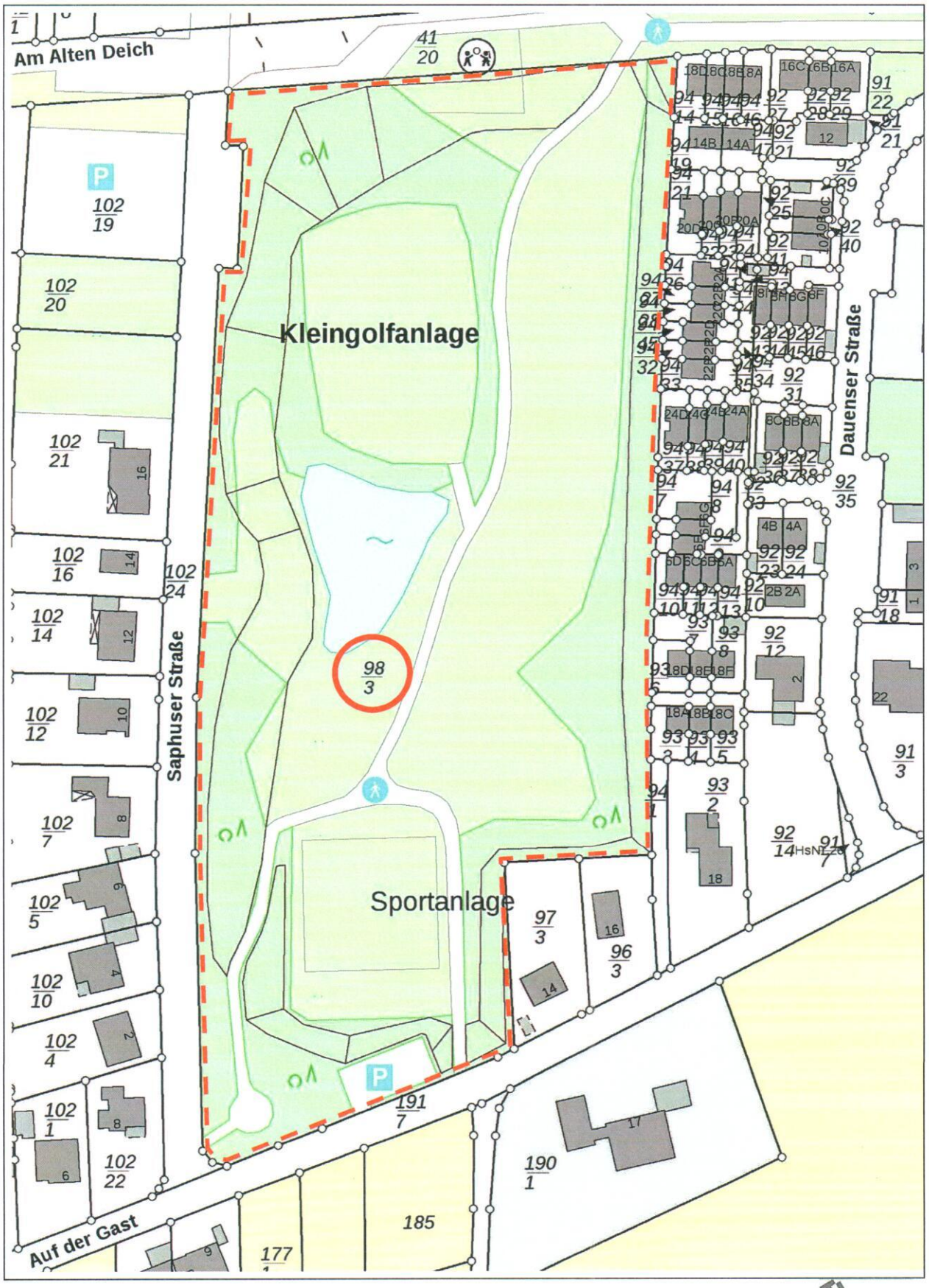
Das Wertermittlungsobjekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 64.200 m². Die Form ist aus den nachfolgend dargestellten Auszügen aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 470 m (Nord-Südrichtung) x 136 m (Ost-Westrichtung).

Ausschnitt I aus der Liegenschaftskarte



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013 LGLN

Ausschnitt II aus der Liegenschaftskarte



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013 LGLN

2.2.2 Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist im nordwestlichen Bereich mit den Gebäuden der Kuranlage Deichhörn und einer massiven Garage bebaut. Im Bereich des alten Deiches ist ein Kinderspielplatz angelegt. In der Sandkuhle befinden sich eine Kleingolfanlage, ein nicht mehr genutzter Tennisplatz, ein Regenrückhaltebecken und kleiner befestigter Parkplatz. Die erforderliche innere Erschließung (Wege) und die Stellplätze sind mit Klinkern, Betonsteinen bzw. roter Schlacke befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist überwiegend als Rasenfläche mit einzelnen Bäumen angelegt. Der Böschungsbereich der Sandkuhle ist überwiegend mit Sträuchern und Bäumen bewachsen.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straßen „Am Alten Deich", „Saphuser Straße" und „Auf der Gast" erschlossen. Dabei handelt es sich um ein- bis zweispurige Erschließungsstraßen ohne Rad- und Fußwege. Die Straßenflächen sind mit Betonsteinen gepflastert bzw. mit Schotter befestigt (Saphuser Straße).

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in den Straßen vorhanden:

- Wasserversorgung
- Kanalisation
- Stromversorgung
- Gasleitung.

2.2.4 Bodenbeschaffenheit

Das Wertermittlungsobjekt ist im nördlichen Bereich (Flurstücke 53/6 und 41/20) weitgehend eben. Bei der Sandkuhle (Flurstück 98/3) handelt es sich um eine ehemalige Sandentnahmestelle mit einem Höhenunterschied zur Umgebung von bis zu ca. 5,5 m. Der Gutachterausschuss geht von einer normalen Eignung als Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind. Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

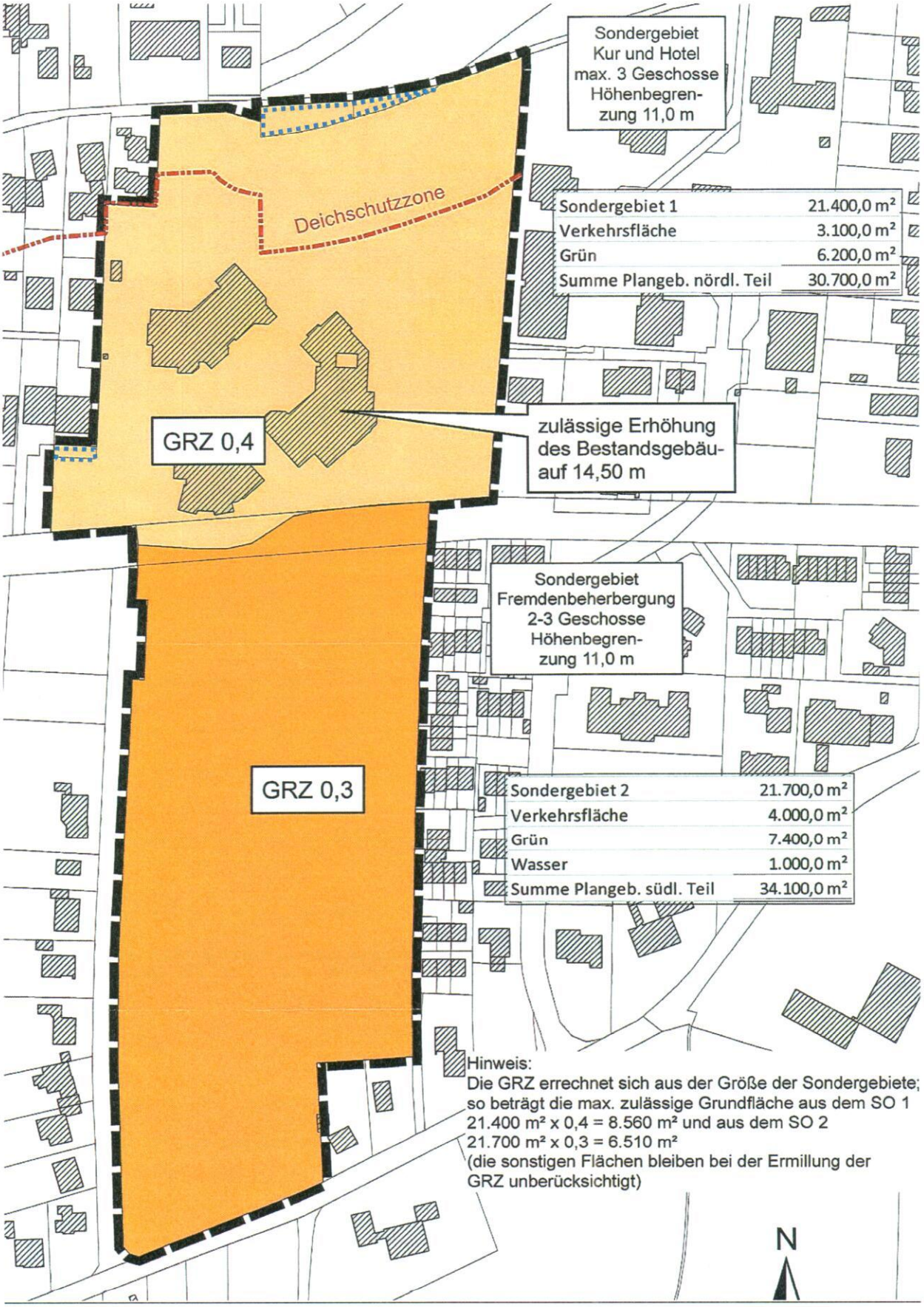
Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das überwiegend als Grünfläche mit den weiteren Zweckbestimmungen Park, Kurpark, Sportanlagen (Tennis, Minigolf) und Regenrückhaltebecken dargestellt ist. Für den Bereich der Kuranlage Deichhörn ist ein Sondergebiet Nordseekuranlage dargestellt.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 61 B der Stadt Varel vor, der am 16.10.1981 rechtsverbindlich wurde.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der Kuranlage Deichhörn als bauliche Nutzung ein Sondergebiet Nordseekuranlage mit zweigeschossiger Sonderbauweise (Gebäudelängen über 50 m zulässig) fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 begrenzt. Für die überwiegende Restfläche ist eine Grünfläche mit o.g. Zweckbestimmungen festgesetzt.

Bebauungsplankonzept vom 16.05.2013



Hinweis zur Grafik: Die blau gepunkteten Flächen stehen nicht im Eigentum der Stadt Varel und sind nicht Gegenstand dieser Bewertung. Dadurch verkleinert sich die Bewertungsfläche auf insgesamt rd. 64.200 m² (Minus 600 m²). Der tatsächliche Verlauf der dargestellten Deichschutzzone muss im Falle einer Neubebauung in Abstimmung mit der Unteren Deichbehörde bzw. dem NLWKN festgelegt werden.

Das zur Wertermittlung vorgelegte Bebauungsplankonzept (Eckwertepapier) der Stadt Varel vom 16.05.2013 sieht für den nördlichen Bereich des Bewertungsobjektes als bauliche Nutzung ein Sondergebiet 1 „Kur und Hotel" mit maximal dreigeschossiger Bauweise vor. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine maximale Gebäudehöhe von 11,0 m begrenzt. Bestandsgebäude dürfen bis auf 14.5 m erhöht werden.

Für den südlichen Bereich des Bewertungsobjektes sieht das Konzept als bauliche Nutzung ein Sondergebiet 2 „Fremdenbeherbergung" mit maximal zwei- bis dreigeschossiger Bauweise vor. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine maximale Gebäudehöhe von 11,0 m begrenzt.

2.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgeblich, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.

Im vorliegenden Bewertungsfall bestimmt auftragsgemäß das von der Stadt Varel vorgelegte Bebauungsplankonzept die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Die entsprechenden Festsetzungen sind dem Abschnitt Bauleitplanung zu entnehmen.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

2.3.3 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

<u>Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben</u>

Nach Auskunft der Stadt Varel sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.

Die Kosten für die innere Erschließung der Sandkuhle und des Kuranlagengrundstücks gehen zu Lasten eines Investors. Ebenso gehen bei einem eventuell späteren Ausbau der angrenzenden Saphuser Straße die Kosten anteilig zu Lasten des neuen Eigentümers der Sandkuhle.

Für die verkehrliche Anbindung des Bewertungsobjektes an das vorhandene Straßennetz ist aufgrund der zu erwartenden Verkehrszunahme mit einer Ertüchtigung der äußeren Erschließungsanlagen bzw. mit anderen verkehrslenkenden Maßnahmen zu rechnen. Inwieweit diese Kosten auf einen Käufer des Bewertungsobjektes umgelegt werden können, liegt im Ermessensspielraum der Stadt Varel und wird hier nicht berücksichtigt.

2.3.4 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuchblattes 5974 sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Varel, Grundbuchamt, vom 09.09.2013 folgende Eintragungen enthalten:

lfd. Nr. 1: beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die EWE AG (Leitungsrecht)
lfd. Nr. 2: beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die EWE AG (Transformatorenstation)
lfd. Nr. 3: beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die EWE AG (Heizungsanlage).

Die beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten lfd. Nr. 1 und 2 betreffen hauptsächlich den westlichen Randbereich des zu bewertenden Flurstücks 53/6. Bei der lfd. Nr. 3 handelt es sich um eine Heizungsanlage mit Wärmeliefervertrag im Bereich der Kuranlage. Der Gutachterausschuss geht bei seiner Bewertung davon aus, dass zwischen der EWE AG, der Stadt Varel als Eigentümer und einem Investor eine einvernehmliche Regelung ohne gravierende Beeinträchtigung des Bewertungsobjektes getroffen wird. Eventuelle Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

In der Abteilung II des Grundbuchblattes 7868 sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Varel bezüglich des Bewertungsobjektes keine Eintragungen enthalten.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird bei der Stadt Varel geführt. Laut Auskunft der Stadt Varel vom 09.09.2013 liegen für das Wertermittlungsobjekt verschiedene Baulasten vor. Dabei handelt es sich bei den Baulastenblättern 751 bis 753 um gleichlautende Vereinigungsbaulasten bzw. beim Blatt 754 um eine Abstandsbaulast für die vorhandene Kuranlage.

Da der Gutachterausschuss die Flächen insgesamt zu bewerten hat, sind die vorhanden Baulasten gegenstandslos und damit nicht wertrelevant.

Altlasten

Das Altlastenverzeichnis wird beim Landkreis Friesland, Fachbereich Umwelt, geführt. Laut Auskunft des Landkreises Friesland vom 13.09.2013 liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Altlastenverdacht vor.

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist nach Angabe der Stadt Varel nicht in das Verzeichnis der Kulturdenkmale (Teil I – Baudenkmale) eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Sämtliche bestehenden Mietverträge sind zum Jahresende 2013 gekündigt und damit nicht mehr zu berücksichtigen.

Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden. Dieses bezieht sich auch auf die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen.

2.4 Künftige Entwicklungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

2.4.1 Demographische Entwicklung

Nach *www.wegweiser-kommune.de* ist für die Stadt Varel von 2009 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 8,5 % zu erwarten.

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

Durch den Verkauf der zu bewertenden Flächen soll das touristische Angebot im Nordseebad Dangast weiter entwickelt werden. Daraufhin soll die Kurverwaltung mit Kureinrichtung und Verwaltung am Meerwasserquellbad konzentriert werden. Im Rahmen der Verlagerung soll der das Quellbad z. T. umgebende Sommerdeich erhöht werden.

2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Aus den planungsrechtlichen Vorgaben, den tatsächlichen Eigenschaften, der vorhandenen äußeren Erschließung sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „Rohbauland“ bzw. „baureifes Land“.

2.6 Bauliche Anlagen

2.6.1 Kuranlage Deichhörn

Die Gebäudeanlage der Kuranlage Deichhörn wurde 1979/1980 errichtet und in den folgenden Jahren mehrmals erweitert. Die Gebäudesubstanz ist sehr zweckbezogen – u.a. Kursaal, Restauration, Badehaus mit Schwimmbecken (stillgelegt), Saunabereich, Kurgasthaus, Verwaltung, Wohnungen, z. T. gewerbliche Nutzung – und entspricht durch Renovierungs- und Instandhaltungsstau insbesondere im Bereich der Haustechnik sowie fehlender energetischer Maßnahmen nicht mehr dem Stand der Technik.

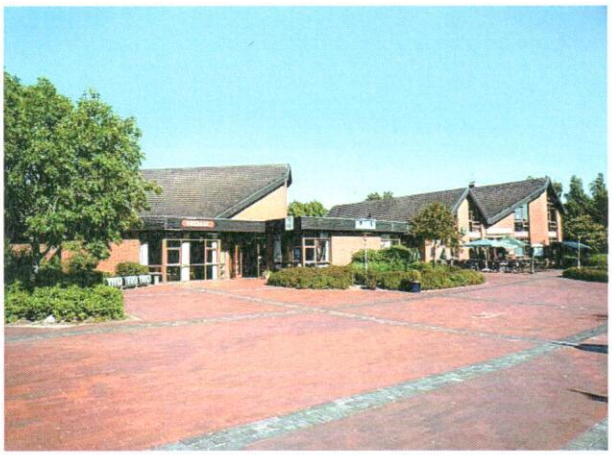
Durch die Lage der drei massiven Gebäude auf dem Flurstück 53/6 in Verbindung mit der Einhaltung der Deichschutzzone wird die hier unterstellte, höhere planerische Ausnutzung des Flurstücks erheblich beeinträchtigt. Unter Berücksichtigung der aktuell unterdurchschnittlichen Ausnutzung, der Lage und der in die Jahre gekommenen Bausubstanz geht der Gutachterausschuss davon aus, dass für einen möglichen Investor die vorhandene Gebäudesubstanz hinderlich ist und für eine Neubebauung abgebrochen wird. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, Teile der Gebäudeanlage für eine zukünftige Nutzung anzupassen und zu ertüchtigen bzw. auch aufzustocken. Da derartige Baumaßnahmen mit verschiedenen Risiken bezüglich der Statik und der Bausubstanz/-ausführung behaftet und mit erheblichen Mehrkosten gegenüber einer Neuplanung verbunden sind, hält der Gutachterausschuss für die vorhandene Gebäudesubstanz keinen positiven Wertansatz für erzielbar.

Da die Gebäudesubstanz aus Sicht des Gutachterausschusses nicht nachhaltig wertrelevant ist, wird auf eine detaillierte Gebäudeschreibung verzichtet.

Die Erläuterungen zur Gebäudeanlage treffen z. T. auch auf die Außenanlagen zu. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanschlüsse und weiteren Außenanlagen müssen bei einer Neubebauung ebenfalls neu erstellt werden.

Fotos:

(aufgenommen am: 05.09.2013)



Kursaal mit Restauration, Südansicht



Kursaal mit Restauration, Nordostansicht



Kursaal mit Restauration, Südansicht



Kursaal mit Restauration, Südansicht



Kurmittelhaus, Westansicht



Kurmittelhaus, Südansicht



Blick von der Hauptdeichlinie, Nordansicht



Anlieferung Rückseite der Restauration, Nordansicht



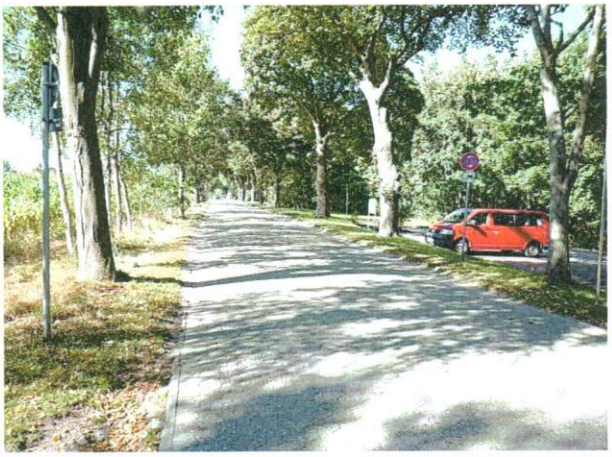
Vorplatz Kuranlage, Südwestansicht



Zuwegung Saphuser Straße, Südansicht



Blick in die ehemalige Sandkuhle von der Saphuser Straße aus, Westansicht



Zuwegung Straße „Auf der Gast", Ostansicht



Zuwegung in die Sandkuhle von der Straße „Auf der Gast" aus, Südansicht



Blick in die Sandkuhle vom Alten Deich aus, Nordansicht

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 G des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 01.03.2006 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10.06. 2006) (Berichtigung vom 01.07.2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)
- Richtlinien zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012 (BAnz. AT vom 18.10.2012)
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktberichte
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber/Simon	Ermittlung von Grundstückswerten, Bundesanzeigerverlag
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG Verlag, Loseblattsammlung

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Baujahr, Größe, Bauart, Ausstattung und Zustand) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen (Marktanpassung). Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks sind erst anschließend zu würdigen (§ 8 (2) ImmoWertV).

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die Vergleichspreise bzw. die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 14 (2) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 14 (3) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den üblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese Besonderheiten sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Sachwertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeit beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt.

Im vorliegenden Fall geht der Gutachterausschuss aufgrund der genannten Gegebenheiten und der Einschätzung des Ausschusses von einem Abriss der Gebäudeanlage aus. Er wendet daher das Sachwertverfahren in Verbindung mit dem Liquidationsverfahren nach § 16 (3) ImmoWertV an.

3.3 Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt ist bebaut und bezüglich des Grund und Bodens entsprechend seiner gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung entsprechend den Vorgaben der Stadt Varel als Baufläche einzustufen. Der Entwicklungszustand des Grund und Bodens ist überwiegend dem erschließungsbeitragspflichtigen Bauland zuzuordnen.

Bei der Bodenwertermittlung ist zu unterscheiden zwischen den rentierlichen und den sonstigen Flächen. Während die rentierlichen Flächen für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen benötigt werden (wirtschaftliche Einheit), handelt es sich bei den sonstigen Flächen um selbständig nutzbare Teilflächen des Wertermittlungsobjektes, die unabhängig von den vorhandenen Anlagen sind (z. B. freier Bauplatz). Der Bodenwert der rentierlichen Flächen wird bei den Wertermittlungsverfahren direkt als Verfahrenselement berücksichtigt. Die sonstigen Flächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 16 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

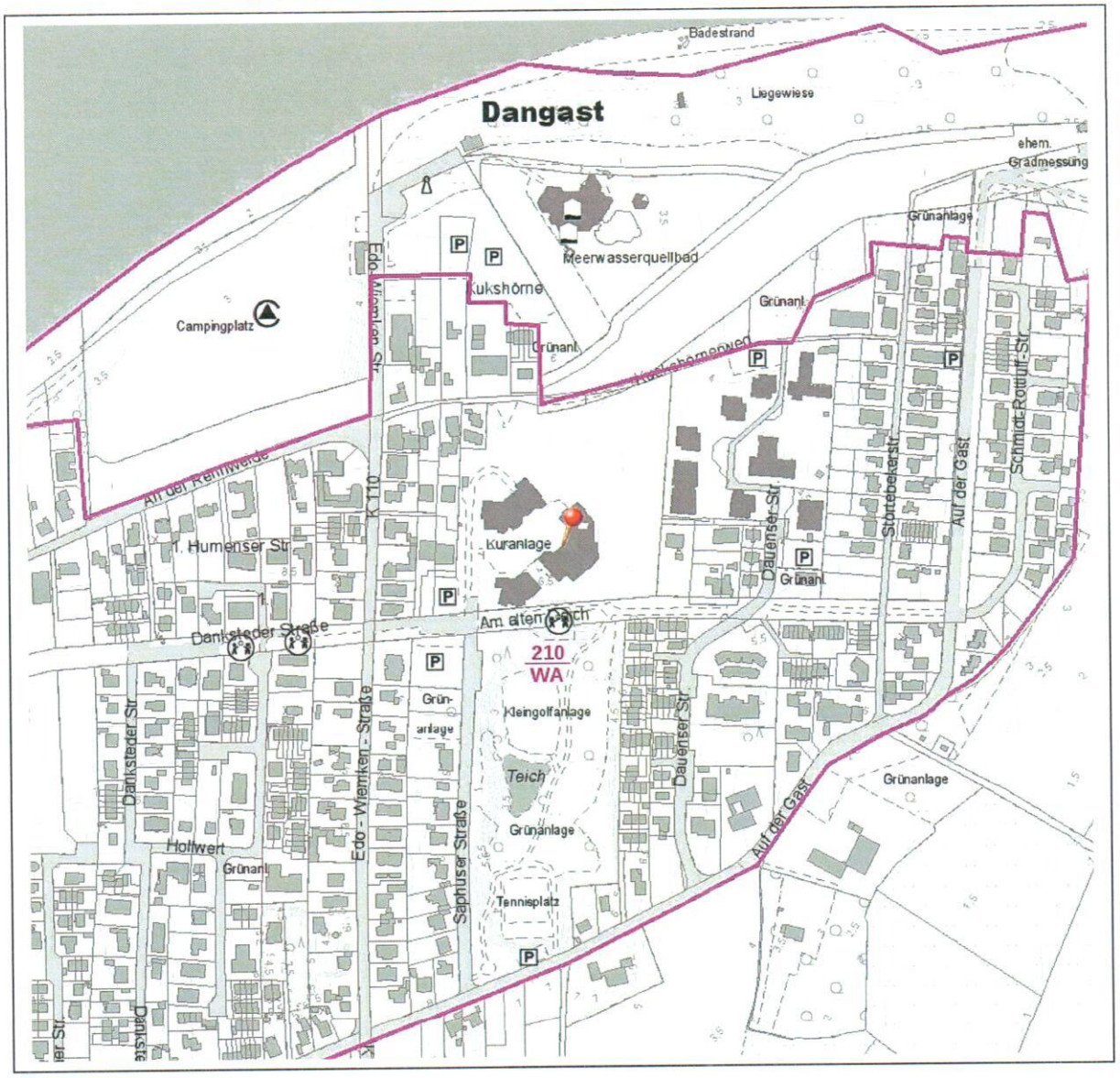
Vergleichswerte

Aus dem Bereich zwischen dem Badestrand und den Straßen „Auf der Gast" bzw. „Sielstraße" in der Ortschaft Dangast liegen aus den Jahren 2002 bis heute achtzehn Verkäufe von Wohnbauflächen vor, die zu einem mittleren Kaufpreis von rd. 200,- €/m² (Spanne 135,- €/m² bis 255,- €/m²) und einer mittleren Größe von 860 m² (Spanne 300 m² bis 1.700 m²) bei zunächst leicht fallender und wieder leicht steigender Tendenz gehandelt worden sind. Die höchsten Preise sind dabei für die größten Grundstücke im Bereich der Straße „An der Rennweide" gezahlt worden. Bei den niedrigen Kaufpreisen handelt es sich um Flächen, die aufgrund örtlicher Gegebenheiten bzw. Bauvorschriften gewisse Einschränkungen bei der Bebauung in Kauf nehmen müssen.

Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 16 (1) Satz 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 31.12.2012 © 2013 GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2012 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 210,- €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind mit offener, eingeschossiger Bauweise beschrieben.

Ausgangsbodenwert

Unter Berücksichtigung der Vergleichspreise aus dem Nordseebad Dangast, dem Bodenrichtwert und der Lage des Bewertungsobjektes zwischen der Hauptdeichlinie im Norden, der Straße „Auf der Gast" im Süden und der westlich und östlich angrenzenden Bebauung hält der Gutachterausschuss einen Ausgangswert von **200,- €/m²** für die Baulandfläche für angemessen.

Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert bzw. dem mittleren Vergleichswert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bzw. der mittlere Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist einerseits zu berücksichtigen, dass
- das sehr große Grundstück ein sehr unterschiedliches Geländeprofil aufweist
- das nach Abzug der sonstigen Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen und Wasserflächen) eine Nettobaufläche von ca. 65 – 70% verbleibt
- Erschließungskosten für die innere Erschließung, für ggf. anfallende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und eventuell weitere Erschließungskosten (siehe Kapitel 2.3.3) anfallen
- die Abwasserbeseitigung im Bereich der Sandkuhle erhöhte Kosten verursacht
- für den Rückbau der baulichen Anlagen Kosten anfallen
- die finanziellen Risiken der Abwicklung beim Investor liegen
- weitere Unwägbarkeiten bei einem derart großen Projekt auftreten können.

Andererseits handelt es sich um die z. Z. letzte zusammenhängende Baufläche im Nordseebad Dangast am Nationalpark Nds. Wattenmeer. Bei einem freien Verkauf – Grundlage der Verkehrswertermittlung – ist hier insbesondere mit einem überregionalen, finanzkräftigen Käuferkreis zu rechnen.

In der unterschiedlichen Ausnutzung als Sondergebiet Kur und Hotel und Sondergebiet Fremdenbeherbergung sieht der Gutachterausschuss keinen so gravierenden Unterschied, dass es sich im Bodenwert widerspiegelt.

Im Rahmen einer deduktiven Wertermittlung für werdendes Bauland legt der Gutachterausschuss unter Beachtung der oben genannten Aspekte folgende Kalkulation zugrunde:

Beschreibung des Bewertungsansatzes	**Bewertung**	**Umrechnung auf den Bodenwert pro m²**
Bodenwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland	Ausgangsbodenwert aus Vergleichspreisen	200,-€ / m²
Kosten für Grunderwerb und Bereitstellung der anteiligen Erschließungsflächen	Entspricht umgerechnet 35 % des Ausgangsbodenwertes	- 70,-€ / m²
Kosten für die baulicher Erschließung	Abschätzung als Anteil pro m² der Gesamtfläche	- 40,-€ / m²
Kosten für den Rückbau der Gebäude sowie Risiko und Gewinn des Investors	Abschätzung als Anteil pro m² der Gesamtfläche	- 10,-€ / m²
Kalkulatorisch abgeschätzter Bodenwert		80,-€ / m²

Zur Plausibilisierung hat der Gutachterausschuss dem zuvor ermittelten Bodenwert einen aus der vollen Ausnutzung der planungsrechtlichen Vorgaben abgeleiteten tragbaren Bodenwert gegenübergestellt. Dieser liegt erfahrungsgemäß und auch im vorliegenden Fall deutlich höher. Daraus ergibt sich, dass die zuvor abgeschätzten kalkulatorischen Kosten für den Grunderwerb durch den Verkauf der geplanten Bebauung refinanziert werden können.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten sowie der vorstehenden Merkmale gelangt der Gutachterausschuss zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2013 zu einem Quadratmeterpreis von **80,-- €** für die Baulandfläche.

Bei einer Größe von ca. 64.200 m² errechnet sich dann der Bodenwert für die Baulandfläche zu

64.200 m² * 80,- €/m² = **5.136.000,- €**.

3.4 Verkehrswert

Nach § 8 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Bodenwert im Vergleichswertverfahren durch aktuelle Vergleichsfälle berücksichtigt. Dabei geht der Gutachterausschuss von einer gemäßigten Anzahl von Wohneinheiten in Anlehnung an die Nachbarschaft und die Ortsstruktur aus. Bei einer größeren Anzahl von Wohneinheiten kann der Bodenwert entsprechend höher ausfallen.

Bei der Vermarktung der Wohneinheiten kann nicht der private Einzelverkauf im Vordergrund stehen. Die Kaufpreissammlung weist für die letzten fünf Jahre im Durchschnitt nur vier Erstverkäufe von Ferienwohnungen für Dangast aus. Aufgrund des für das Nordseebad großen Angebots sieht der Gutachterausschuss den Strukturvertrieb mit Paketverkäufen an Fonds, Versicherungen etc. für notwendig und tatsächlich für realistisch an. Dadurch kann eine wesentlich schnellere und wirtschaftlichere Vermarktung als bei Einzelverkäufen erreicht werden. Ein ähnlicher, positiver Effekt kann zusätzlich durch die parallele Bebauung und Vermarktung durch mehrere Investoren erreicht werden.

Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt „Am Alten Deich 4 - 8“ zum Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag 10. September 2013 zu

5.136.000,- €

(in Worten: fünf Millionen einhundertsechsunddreißigtausend Euro)

ermittelt.

Griesemann	Wehrmann	Kuhlmann
Gutachter	Vorsitzender	Gutachter

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Oldenburg Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Oldenburg

Ausgefertigt: Varel, den 01.10.2013



(Plohr)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber:

   Stadt Varel
   Windallee 4
   26316 Varel

2. Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
   Regionaldirektion Oldenburg
   Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
   Oldenburger Straße 4
   26316 Varel

4. Anlagen

4.1 Merkblatt Gutachterausschuss

Das vorstehende Gutachten wurde durch den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte" nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung beschlossen.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern. Die Mitglieder, die gemäß § 192 BauGB in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und über besondere Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs verfügen, werden vom Vorsitzenden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig.

Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er oder seine Verwandten an dem Grundstück persönlich oder wirtschaftlich interessiert sind, wenn er in der Angelegenheit ein Parteigutachten abgegeben hat oder er bei jemandem beschäftigt ist, der an dem Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

Der Gutachterausschuss hat sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Geschäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.