ALV 5.10.101

GAG

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg
-Geschäftsstelle-
beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg
Stau 3, 26122 Oldenburg
Stadt Varel
Windallee 4

26316 Varel

Bearbeitet von Detlef Wehrmann

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)	Durchwahl	04451/919 - 221	Varel
E-Mail vom 13.11.2013	011-W1-241/2013	Telefax	04451/919 - 200	13.11.2013
		E-Mail	detlef.wehrmann@lgln.niedersachsen.de	

Wertgutachten - Stellungnahme für die Sitzung des Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Nordseebad Dangast am 14.11.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 13.11.2013 bin ich gebeten worden, zu Fragen zu dem Verkehrswertgutachten vom 10.9.2013 Stellung zu nehmen.

Ich bedauere, nicht persönlich erscheinen zu können. Für den 14.11.2013 wurde ich bereits vor Monaten von meinem Dienstherrn zu einer ganztägigen Dienstbesprechung nach Hannover eingeladen und kann deswegen nicht in Varel an der Ausschusssitzung teilnehmen. Ich bitte daher mein Fernbleiben zu entschuldigen. Ersatzweise nehme ich daher schriftlich zu mir vorgelegten und aus der Presse bekannt gewordenen Fragen Stellung.

Angeblich bemerkenswerte Übereinstimmung des ermittelten Verkehrswertes des Gutachterausschusses und dem zuvor von der Stadt Varel genannten Wert

Die Gebühren für ein Verkehrswertgutachten werden von den Gutachterausschüssen in Niedersachsen nach der Gebührenordnung für Gutachterausschüsse erhoben. Danach richtet sich die Gebühr im Wesentlichen nach dem ermittelten Verkehrswert. Um haushälterisch die anfallenden Gebühren abzusichern, hat die Stadt Varel im Vorfeld vor der Beauftragung des Gutachterausschusses eine grobe Abschätzung des erwarteten Verkehrswertes von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt. Diese hat auf Grundlage allgemein zugänglicher Marktdaten eine erste Einschätzung abgegeben.

Bauland und Rohbauland

Die ausgewiesenen Bodenrichtwerte von z.B. 210,-€/m² für Dangast beziehen sich auf Bauland. Damit ist das einzelne Baugrundstück definiert, dass eine Erschließung besitzt und für das keine Anliegergebühren etc. mehr zu zahlen sind. Davon ist Rohbauland zu unterscheiden. Das Rohbauland enthält neben den Flächen für Bauland auch noch alle Flächen für Wege, Grünflächen

etc. Diese Wege und Grünflächen werden aber im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vergütet. Bei z.B. Erschließungen ganzer Baugebiete durch einen Investor werden diese Flächen nach dem Ausbau kostenfrei der zuständigen Gemeinde übertragen. Es wäre daher nicht sachgerecht, alle Flächen mit dem hohen Bodenwert für Bauland anzusetzen.

Angeblich zu Lasten der Stadt Varel gehende Erschließungskosten

Der Gutachterausschuss ermittelt den Verkehrswert (Marktwert) unter der Annahme eines gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit einem potentiellen Erwerber. Dabei wird der Grenzwert herausgearbeitet, den ein solcher Investor maximal für ein Grundstück bezahlen kann, damit sich sein gesamtes Investitionsvorhaben aus seiner Sicht noch rentiert. Auf dieser Kalkulation eines Investors beruhen die im Gutachten angestellten Überlegungen.
Wenn in Dangast aus tatsächlichen Verkäufer ermittelt, im Schnitt 200,-€/m² für Bauland gezahlt werden, stellt dies den Ausgangspunkt der Überlegungen dar. Davon muss der Investor die für ihn entstehenden Kosten in Abzug bringen, um erkennen zu können, welchen Preis er maximal bezahlen kann, damit das Vorhaben aus seiner Sicht überhaupt wirtschaftlich und erstrebenswert ist.

Das heißt konkret, das Kosten für die Flächen, die später nur Wege- und Grünflächen werden, für den Tiefbau, die Entwässerung u.s.w., wie sie bei jeden Baugebiet entstehen, in Abzug zu bringen sind. Diese Kosten zahlt nicht die Stadt Varel, wie behauptet. Aber der Investor muss sie bei seiner Kalkulation ähnlich wie sein unternehmerisches Risiko mit berücksichtigen.

Fehlender Sachwert der vorhandenen Kuranlage Deichhörn

Die vorhandene Gebäudesubstanz steht einer wirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstücks schlicht im Weg. Wenn der Teil nördlich der Straße „Am Alten Deich“ separat betrachtet wird, gilt es die Bebaubarkeit unter Einbeziehung der Deichschutzzone zu betrachten. Im Bereich der Deichschutzzone besteht grundsätzlich aus Gründen des Deichrechts ein Bauverbot. Alle bauliche Ausnutzbarkeit muss sich auf den südlichen Teil dieser Fläche konzentrieren.

Zusätzlich ist nicht erkennbar, dass sich die vorhandene Gebäudesubstanz selbst wirtschaftlich trägt. Sie stellt einen sehr zweckbezogenen, nicht mehr zeitgemäßen und nicht mit wirtschaftlichem Aufwand umzunutzenden Gebäudekomplex mit unzeitgemäßem Wärmestandard etc. dar.
Es war daher kein Wert anzusetzen, weil dieser von keinem potentiellen Käufer honoriert werden wird. Umgekehrt muss zusätzlich zur Freilegung des Grundstücks, also dem Abriss der störenden Bebauung, ein Betrag in Ansatz gebracht werden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Grundsätzlich fallen bei einer zunehmenden Versiegelung im südlichen Bereich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an. Wenn dafür z.B. eine gleich große landwirtschaftliche Fläche an anderer Stelle erworben werden würde und diese durch z.B. Wiedervernässung ökologisch aufgewertet werden würde, könnte man z.B. mit 2,-€/m² Fläche rechnen. An der Größenordnung erkennt man, dass dieser Aspekt der Vollständigkeit halber benannt sein muss aber bei der Wertbildung eine untergeordnete Rolle spielt.

Bewertungsspanne und Bodenwert

Die in notariell beurkundeten Verträgen ausgewiesenen Preise werden seit über 50 Jahren von den Gutachterausschüssen ausgewertet und in Datenbanken gespeichert. Daher kann sehr sicher aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen ein Bodenwert abgeleitet werden. Dieser Wert enthält keine Spanne sondern wird als ein Wert angegeben. Gleiches gilt für den im Gutachten angegebenen Verkehrswert. Auch wenn gewisse Eingangsparameter jedes Gutachtens mit einer Unsicherheit behaftet sind, wird ein sachgerechter Verkehrswert errechnet und ausgewiesen.

Bodenwert und Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert 2013 wurde aus den Verkäufen des Berichtjahres, hier 1.11.2011 bis 31.10.2012 abgeleitet. Er ist also ein jährlich zu aktualisierender Wert. Der Mittelwert der für dieses Wertermittlungsobjekt herangezogenen Verkaufspreise hingegen ergibt sich zu 200,-€/m² und entspricht zum Wertermittlungsstichtag präziser dem Wertniveau.

Gebäudehöhe und Ausnutzung des Grundstücks

Die Gebäudehöhe alleine ist weniger aussagekräftig als die Grundflächen- und Geschossflächenzahl. Die Grundflächenzahl wird im zum Gutachtenauftrag vorgelegten Bebauungsplankonzept mit 0,3 und 0,4 angegeben. Auch die Angabe für den südlichen Bereich von einer Höhenbegrenzung von 11 m lässt kaum eine Dreigeschossigkeit zu.
Zum Vergleich werden die umliegenden Gebiete betrachtet: Die Ausnutzung in dem südöstlich angrenzenden Gebiet wird bereits mit zwei Geschossen angegeben. Grundflächenzahlen in der Umgebung entsprechen mit 0,3 und 0,4 ebenfalls dem des Bewertungsobjektes.
Wenn die umliegende Bebauung eine ähnliche planungsrechtliche Ausnutzbarkeit wie das Bewertungsobjekt ausweist, und wenn diese Gebiete mit ihren bereits gezahlten Kaufpreisen zum Vergleich für das Bewertungsobjekt herangezogen werden, wird auch die hohe Ausnutzbarkeit implizit mit berücksichtigt.

Notwendige Planungsklarheit als Grundlage für ein Verkehrswertgutachten

Das Verkehrswertgutachten unterstellt das im Gutachten eingebundene Bebauungsplankonzept der Stadt Varel vom 16.5.2013. Damit sind wesentliche Parameter der Ausnutzbarkeit des Grundstückes bereits festgelegt. Dem Gutachterausschuss gelingt es mit diesen Grunddaten, eine Investorenkalkulation nachzuvollziehen und einen Bodenwert zu ermitteln. Die tatsächliche Lage der Verkehrs- und Grünflächen, wie sie durch einen Bebauungsplan festgesetzt wird, ändert an der summarischen Flächenbilanz wenig. Und auch für die zu erstellenden Wege und Straßen gibt es Regelprofile mit daraus folgenden Erfahrungssätzen der Herstellung, die ausreichend genau kalkuliert werden können.
Zum Vergleich sei darauf hingewiesen, dass dasselbe Konzept der Ausschreibung der Stadt Varel angehängt wurde. Es waren also auch Investoren in der Lage, aufgrund dieses Konzeptes eine Kalkulation des für sie tragbaren Bodenwerts durchzuführen.

Mit Blick auf die in der Presse veröffentlichten Ergebnisse der von der Stadt Varel zwischenzeitlich durchgeführten Ausschreibung sieht sich der Gutachterausschuss in seinen grundsätzlichen Überlegungen und der abgeleiteten Höhe des Bodenwerts bestätigt.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne in einem mit mir zuvor abgesprochenen Termin zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Detlef Wehrmann