



Anlage zu TOP 3  
Rat am 28.11.2013

**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  
E-Mail vom 27.11.2013

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)  
011-W1-241/2013

Durchwahl 04451/919 - 221  
Telefax 04451/919 - 200  
E-Mail detlef.wehrmann@lgn.niedersachsen.de

Varel  
27.11.2013

**Wertgutachten - Stellungnahme für die Sitzung des Rates der Stadt Varel aufgrund der Fragen  
Herrn Prof. Schweers vom 25.11.2013**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den Fragen des Herr Prof. Schweer nehme ich wie folgt Stellung:

1. *Warum wird bei der Verkaufspreisverhandlung nicht der flächengewichtete Durchschnittspreis statt des einfachen Durchschnittspreises zugrunde gelegt?  
möglicher Vorteil für die Stadt  $20 \text{ €} \times 64.200 \text{ qm} = 1,3 \text{ Mio. €}$ .*

Jeder Verkauf stellt einen zwischen Verkäufer und Käufer ausgehandelten Preis dar, der heranzuziehen ist. Eine Flächengewichtung bedeutete, dass größere Bauplätze oder Flächen mehr Gewicht erhielten als kleine Flächen. Dieses wäre nicht fachgerecht und ohne Beispiel. Nichts desto trotz habe ich eine Vergleichsrechnung durchgeführt: Das arithmetische Mittel ergibt  $199,40 \text{ €/m}^2$ . Im Gutachten wurden die  $199,40 \text{ €/m}^2$  auf  $200,- \text{ €/m}^2$  gerundet und zur weiteren Berechnung herangezogen. Eine „Flächengewichtung“ der Kaufpreise würde  $200,33 \text{ €/m}^2$  ergeben.

2. *Warum wird bei der Bewertung der Flächen nicht unterschieden zwischen Flächen in  
Jadebusen-Nähe (zu  $255 \text{ €/qm}$ ) und weiter entfernten Flächen:  
möglicher Vorteil für die Stadt  $0,9 \text{ Mio. €}$ .*

Eine Unterscheidung lässt sich aus den Kaufpreisen nicht begründen. Die räumliche Verteilung lässt keine gesicherten Rückschlüsse z.B. darüber zu, dass Flächen nördlich des Alten Deichs teurer gehandelt werden und südlichere Flächen günstiger. Da bisher gezahlte Kaufpreise hier keine Differenzierung enthalten, wäre eine Differenzierung im Bewertungsobjekt somit unbegründet und willkürlich.

3. *Warum wird die Kuranlage Deichhörn mit „Null“ bewertet, obwohl der Investor sie weaternutzen will? möglicher Vorteil für die Stadt  $1,6 \text{ Mio. €}$*

**Dienstgebäude**  
Stau 3  
26122 Oldenburg

**Öffnungszeiten**  
Mo.- Do.: 8.00 - 15.30 Uhr  
Fr.: 8.00 - 12.00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

**Telefon**  
0441 9215-577  
**Telefax**  
0441 9215-503

**E-Mail**  
gag-ol@lgn.niedersachsen.de  
**Web**  
www.lgn.niedersachsen.de

**Bankverbindung**  
Konto-Nr. 1900150483  
Nord/LB Hannover (BLZ 250 500 00)  
UST-ID: DE 117472734  
IBAN: DE74 2505 0000 1900 1504 83  
SWIFT-BIC: NOLA DE 2H  
Steuer-Nr.: 64/220/08760 FA Oldenburg

Die vorhandene Kuranlage nimmt Fläche in Anspruch kann aber nicht entsprechende Erträge generieren. Sie wird nicht mit „Null“ bewertet sondern sie stellt eine Belastung dar. Daher wird für die Freilegung ein zusätzlicher Betrag in Ansatz gebracht. Nur der Umstand, dass ein möglicher Investor die Immobilie möglicherweise teilweise vorerst nicht freilegt, ändert nichts an der wirtschaftlichen Einschätzung des Gutachterausschusses. Die Handlungen des Investors mögen hier nicht nur rein betriebswirtschaftlicher Natur sein. Darüber hätte aber ein Gutachterausschuss nicht zu spekulieren.

4. *Warum wird auch bei Weiternutzung der Kuranlage Deichhörn akzeptiert, dass für „Rückbau der Gebäude sowie Risiko und Gewinn des Investors“ 10 € je qm bezogen auf die Gesamtfläche abgezogen werden? möglicher Vorteil für die Stadt 0,6 Mio. €*

Siehe Anmerkungen zu Frage 3.

5. *Warum wird auch bei den voll erschlossenen Flächen der Kuranlage Deichhörn ein Abzug für bauliche Erschließung in Höhe von 40 €/qm akzeptiert? möglicher Vorteil für die Stadt 2,4 Mio. €*

Der Grundstücksteil nördlich der Straße Alter Deich besitzt nur für die vorhandene Kuranlage eine Erschließung. Diese ist aber in keiner Weise ausreichend für eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks unter den Vorgaben des Bebauungsplankonzeptes. Es fehlen z.B. Erschließungsstraßen in ausreichender Größe und Länge und in der richtigen Lage für den nördlichen Teil. Dafür wären sie neu zu erstellen.

6. *Warum werden keine Sicherheitspuffer für eigene Risiken durch entsprechende Verkaufspreisverhandlungen geschaffen, gleichwohl aber Abzüge für „Risiko und Gewinn des Investors“ akzeptiert?*

Die Begründung des Gutachtens ist offensichtlich immer noch erläuterungsbedürftig: Rohbauland wird durch Kaufpreise belegbar nur in einer Größenordnung von rund 31% des Baulandwertes honoriert. Für eine präzise Ermittlung sind die Gegebenheiten des Einzelfalls zu betrachten. Dazu gehört der Flächenabzug für die Erschließungsflächen etc. ebenso wie die weiteren Positionen, die ein Investor bei solch einem Vorhaben für sich veranschlagen muss.

7. *Warum möchte die Stadt nicht an den möglichen Erträgen aus diesen Flächen angemessen (z.B. mit 10% bis 20 %) teilhaben? möglicher Vorteil für die Stadt 3 bis 6 Mio. €*

Der Bodenwert einer Immobilie lässt sich sachgerecht durch Vergleich mit bereits gezahlten Kauffällen ermitteln. Das Preisniveau in Dangast ist mit genügend Kauffällen zu 200,-€/m<sup>2</sup> belegt. Dass Rohbauland in Friesland in den letzten Jahren im Durchschnitt mit nur 31% des Wertes für Bauland gehandelt wird, ist ebenfalls durch Vergleichspreise belegt und kann im Grundstücksmarktbericht 2013 nachgelesen werden. Dass im vorliegenden Einzelfall ein Wert durch eine Kalkulation in ähnlicher Größenordnung nachgewiesen werden kann, begründet den Wert im Gutachten für das Wertermittlungsobjekt.

Hingegen kann eine Abschätzung eines Erwerbs der Fläche, der Entwicklung zu Bauland, der Errichtung von Wohnungen und abschließend deren Verkauf in seiner Präzision und Begründetheit in keinem Fall so präzise kalkuliert werden, wie es unterstellt wird.

Das Vergleichsverfahren ist das marktnähere und damit aussagekräftigere Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Detlef Wehrmann