

Verkehrswertermittlung

Geschäftszeichen: EFPM.110446.19180.2000

Grundstück: Bundeseigenes Grundstück in 26486 Wangerooge,
Charlottenstraße 37, Gemarkung Wangerooge, Flur 2,
Flurstück 329/9 zum Teil (ca. 990 m²)

Aufgabenstellung: Ermittlung des Bodenwertes eines unbebauten
Grundstücks



Wertermittlungstichtag: 04.12.2019

Baufachliches Gutachten

EFPM.323975.19142.2000

Bundeseigenes Grundstück in 26486 Wangerooge, Charlottenstraße 37

Gemarkung Wangerooge, Flur 2, Flurstück 329/9 zum Teil (ca. 990 m²)

Ermittlung des Bodenwertes eines unbebauten Grundstücks

1. Inhaltsverzeichnis

1.	Inhaltsverzeichnis	1
2.	Quellenverzeichnis	2
3.	Allgemeine Angaben	3
4.	Wertgegenstand	4
5.	Aktuelle Nutzung	4
6.	Grundstücksbeschreibung	5
7.	Erschließung	6
8.	Altlasten und Kampfmittel	7
8.1	Altlasten	7
8.2	Kampfmittel	8
9.	Stand der baurechtlichen Planung	9
9.1	Allgemeine Angaben	9
9.2	Aktuelle Planungssituation / Konzeptionelle Vorgaben der Gemeinde	9
10.	Bodenwert	9
10.1	Vergleichsverkäufe	9
10.2	Bodenrichtwerte	10
10.3	Bodenwert Gemeinbedarfsflächen	11
10.4	Bodenwert im konkreten Fall	12
11.	Verkehrswert	14
	Anlagen	14

2. Quellenverzeichnis

- [1] Schreiben (Mail) vom 13.08.2019 des Landkreises Friesland/ Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement mit Sitz in 26441 Jever, Lindenallee 1 zum Erwerb einer Teilfläche von ca. 1000 m² des Flurstücks 329/9 der Flur 2 der Gemarkung Wangerooge im Rahmen des Erstzugriffs
- [2] Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken - 8. Auflage 2017
- [3] Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich für den Bereich des Landkreises Friesland
- [4] Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014, Bundesamt für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
- [5] Öffentliche Bekanntmachung vom 08.04.2019 der Genehmigung des FNP der Gemeinde Nordseeheilbad Wangerooge in der Fassung vom 27.09.2018
- [6] Textteil und Anlagen des FNP der Gemeinde Wangerooge in der Fassung vom 27.09.2018
- [7] Flächennutzungsplan Neuaufstellung 2018 der Gemeinde Wangerooge, Begründung (erneuter Entwurf) vom August 2018, Verfasser NPW Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg
- [8] Stellungnahme Kontaminationsmanagement MDPM (MDPM1004, Herr Ivert) vom 08.05.2019 anlässlich Altlastenuntersuchungen beim Bundeswehr-Sozialwerk, Rösingstr. 21 an das LRA Friesland, Umwelt- untere Bodenschutzbehörde
- [9] Bundeswehr- Sozialwerk Wangerooge, Protokoll einer Abstimmung zwischen LK Friesland, Fachbereich Umwelt, Staatliches Bauamt Ems- Weser und BImA zu den Ergebnissen der Phase IIb vom 10.09.2019, Verfasser: Stefan Ivert, Regionaler Fachplaner für Altlasten, BImA Magdeburg)
- [10] Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen, Ergebnis des beantragten Luftbildauswertung nach § 3 NUIG vom 21.02.2019, Verfasser: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln- Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

3. Allgemeine Angaben

Wangerooge ist eine Insel im niedersächsischen Wattenmeer innerhalb des gleichnamigen Nationalparks und hat ca. 1.300 Einwohner. Sie ist die östlichste der sieben bewohnten Ostfriesischen Inseln und mit 7,94 Quadratkilometern Fläche das zweitkleinste bewohnte Eiland dieser Gruppe.

Zentraler Wirtschaftsfaktor der autofreien Insel ist heute der Tourismus, außerdem ist sie Nordseeheilbad. Die Insel Wangerooge ist eine Einheitsgemeinde im Landkreis Friesland in Niedersachsen. Die Insel erstreckt sich in Ost-West-Richtung über 8,5 Kilometer Länge. Die Nord-Süd-Ausdehnung beträgt maximal 2,2 Kilometer im Westteil, auf Höhe des Ortes 1,2 Kilometer. Die Entfernung zum Festland beträgt sieben Kilometer. (Quelle: wikipedia.de).

An der Nordseite erstreckt sich ein ca. 100 m breiter und 3 km langer Sandstrand, im Westen bestehen zwei weitere Strände (0,5 und 1 km lang). Im Süden der Insel liegt das Wattenmeer, das zum Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer gehört und bei Niedrigwasser weitgehend trocken fällt.

Die Insel ist über die Fähre zwischen Wangerooger Hafen und dem Hafen Haresiel an das Festland angebunden. Die Fähre verkehrt, abhängig von den Gezeiten täglich, in den Sommermonaten mehrmals täglich. Des Weiteren kann die Insel von Haresiel ganzjährig mit dem Flugzeug erreicht werden. Zwischen dem Schiffsanleger und dem Ort verkehrt die Inselbahn.

Zu den Freizeitangeboten der Insel gehören Tennisplätze, eine Squashhalle, eine Surfschule, ein Meerwasser-Hallenbad, eine Minigolf-Anlage ein Kinderspielhaus und ein Pferdehof.

Ein Teil des Flurstücks 329/9 mit einer Fläche von ca. 990 m² soll herausgemessen und veräußert werden.

Mit Mail vom 13.08.2019 hat der Landkreis Friesland durch das FB 61 / Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Herr Dipl.-Ing. Rolf Neuhaus) mit Sitz in 26441 Jever, Lindenallee 1, Kaufantrag für das wertgegenständliche Grundstück unter den Bedingungen des „Erstzugriffs der Gemeinde“ gestellt. Der Grunderwerb dient damit der Erfüllung einer kommunalpolitischen Aufgabe.

Der Landkreis Friesland, der zum 01.08.2019 die Trägerschaft für den Kindergarten Wangerooge übernommen hat, möchte unter Einbeziehung der angrenzenden Schule die baulichen Voraussetzungen für eine pädagogische, moderne Kinderbetreuung in Form eines Bildungscampus schaffen.

Grundlage der zu erstellenden Wertermittlung bildet dementsprechend das Nutzungskonzept des Landratsamtes Friesland in Verbindung mit der Städtebaulichen Angaben gemäß Mail vom 30.10.2019 (Herr Neuhaus, Landkreis Friesland, FB 61 / Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement).

Der Verkehrswert, wie er sich im § 194 BauGB definiert, wird nach den allgemein anerkannten Regeln ermittelt.

Die Wertermittlung stützt sich auf die Wertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinien und einschlägige Fachliteratur der aktuellen Fassungen.

4. Wertgegenstand

Das Grundstück wurde am 04.12.2019 besichtigt. Wertermittlungstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung.

Wertgegenstand ist der unbebaute Bereich des Flurstücks 329/9 der Flur 2 der Gemarkung Wangerooge mit einer unvermessen Teilfläche von ca. 990 m². Das Gesamtgrundstück besitzt eine Größe von 2.974 m² und ist eingetragen im Grundbuch von Wangerooge, Blatt 1377, lfd.Nr. 5.

In Abt. II ist das Grundbuch wie folgt belastet: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der „Blinkfuer“ Grundstücksgesellschaft mbH für ein Leitungsrecht (Schmutz und Regenwasser ehemals Flurstück 331). Vom zuständigen Amtsgericht wurde auf Nachfrage FMOL der entsprechende Gestattungsvertrag mit Lageplan (Anlage 5) übersandt, aus dem hervorgeht, dass das Kaufobjekt nicht von der Leitungsführung betroffen ist.

Abt. III: -

Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Bestehende wertbeeinflussende Eintragungen wären noch zu berücksichtigen.

5. Aktuelle Nutzung

Die wertgegenständliche Fläche ist im Rahmen von Nutzungsverträgen dem Sozialwerk der Bundesverwaltung für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen e. V. zu dem Gebäude Charlottenstraße 39b (1 Wohneinheit), und dem Sozialwerk der Bundesfinanzverwaltung zu den Gebäuden Charlottenstraße 35 und 37 (insgesamt ca. 17 Wohneinheiten, Kapazität von 63

Betten), überlassen worden. Die Sozialwerke nutzen die Wohneinheiten zur Vermietung an Feriengäste. In dem Gebäude Nr. 39 befindet sich ebenfalls eine weitere vermietete Wohneinheit und ein Bürobereich (Zoll).

6. Grundstücksbeschreibung

Das unbebaute Grundstück liegt an einer Nebenstraße zwischen einer Erholungseinrichtung des Sozialwerkes und einem bebauten Grundstück der Zollverwaltung. Westlich angrenzend befindet sich eine Schule mit entsprechenden Freiflächen. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

Westlich neben dem Untersuchungsgrundstück liegen inseltypischen Backsteinbauten, die dem Sozialwerk der Bundesfinanzverwaltung als Ferienunterkünfte dienen. Das Grundstück liegt mitten im Ort, wo auch zahlreiche Geschäfte und Gastronomiebetriebe zu finden sind.

Die Anliegerstraße ist voll ausgebaut und besitzt beidseitig Gehwege. Die Ausführung erfolgte in Klinkerpflasterung.



Ansicht Charlottenstraße



Grundstücksabgrenzung durch Klinkermauerwerk und Pavillonbauwerk

Die Form und die Ausmaße des Grundstücks können dem in der Anlage befindlichen Auszug aus der Flurkarte entnommen werden. Das zu untersuchende Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und überwiegend eben. Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauung wird von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Gegenwärtig ist die Fläche vor allem durch Buschwerk und zum Teil baumstarken Flachwuchs bewachsen.

Den Abschluss zur Straße bildet eine Klinkermauer, in der ein pavillonähnliches Bauwerk integriert wurde. Das Bauwerk ist straßenseitig geschlossen und zum rückwärtigen Bereich offen. Den Abschluss des Grundstücks zum Gehweg bildet eine weitere, abgerundete Sockelmauer, die ebenfalls aus Klinkersteinen besteht.



Rückwärtige Ansicht Pavillonbauwerk



Ansicht der Untersuchungsfläche

Die Grundstücksmauer und das integrierte Bauwerk bilden eine architektonische Einheit zur angrenzenden Bebauung. Dementsprechend und weil die Mauer standsicher ist, wurde auf den Ansatz von Abrisskosten für die Anlage verzichtet. Ein Zeitwert wird ebenfalls nicht angesetzt. Im Bereich zum Zollgebäude besteht die Grundstücksbegrenzung aus einer Hecke.

7. Erschließung

Die nördliche Schmalseite des Grundstücks liegt unmittelbar an der Charlottenstraße und besitzt somit Anschluss an das öffentliche Straßennetz. Die Nachbarbebauung ist medienseitig an die Ver- und Entsorgung angeschlossen, so dass ein entsprechender Anschluss des unbebauten Grundstücksbereiches gesichert ist (Elektroversorgung, Trinkwasser aus öffentlicher Versorgung, Telefon, Kanalanschluss). Gemäß [7] ist die vollständige Erschließung für das gesamte Gemeindegebiet gegeben. Das zu untersuchende Grundstück ist beitrags- und abgabefrei. Hausanschlüsse sind noch erforderlich.

Die Gemeinde Wangerooge wird von der EWE AG (Ems-Weser-Elbe-Region) über eine Erdgas-Hochdruckleitung mit Gas versorgt.

Zur Belieferung mit Trinkwasser ist die Insel an eine Festlandsleitung des Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverbandes (OOWV) angeschlossen.

Die öffentliche Abwasserversorgung erfolgt über die Kläranlage der Gemeinde.

Eine zentrale Niederschlagsbeseitigungsanlage oder Regenrückhaltung gibt es nicht. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück verwertet oder versickert werden.

8. Altlasten und Kampfmittel

8.1 Altlasten

Der untersuchende Bereich war ehemals Bestandteil einer Kasernenanlage. Zu dieser ehemaligen Kaserne gehörte auch das südwestlich liegende „Haus Jade“ in der Rösingstraße 21, das aktuell vom Bundeswehr-Sozialwerk genutzt wird. Im Rahmen der Sanierung des „Haus Jade“ hat sich herausgestellt, dass im Außenbereich der Liegenschaft nahezu flächendeckend eine Schlackeauffüllung vorhanden ist, die auf den vormaligen Betrieb einer Heizungsanlage zurückgeführt wird. Nach Angaben von MDPM1004 (Regionaler Fachplaner der BImA für Altlasten, Herr Ivert) könnte sich die Schlackeschicht bis auf das Flurstück 329/9 (Haus-Nr. 39b) ziehen.

Konkrete Untersuchungen vergleichbar mit dem angrenzenden Bundeswehr-Sozialwerk gibt es für die Verkaufsfläche nicht. Bei vorbereitenden Planungen für Grünarbeiten hat nach (Auskunft OLFM, Herrn Blödorn) ein Mitarbeiter eines Gartenpflegebetriebes den Untergrund visuell geprüft und ebenfalls Schlacke angetroffen. Die konkrete Ausdehnung ist nicht bekannt.

Bei der angestrebten Nutzung als Kindergarten ist in jedem Fall auszuschließen, dass in den oberen 35cm Schlacke anzutreffen ist.

Konkrete Untersuchungen zum Pfad Boden – Mensch werden von MDPM1004 vor dem Hintergrund der geplanten Baumaßnahme nicht für erforderlich gehalten.

Die folgende Kostenschätzung zur Beseitigung der Schlacke beruht auf einer Vergleichskostenrechnung (Kostenermittlung zur KG 200 vom November 2018) des Staatlichen Baumanagements Ems- Weser , Dienststelle Wilhelmshaven im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme auf dem süd-westlich liegenden Grundstück des Bundeswehrsozialwerke.

Nach Angaben des Herrn Anemüller (SB Ems-Weser) sollten bei einer Schlackemächtigkeit von 12 cm ein Aushub von ca. 15 cm angesetzt werden (genaue Abgrenzung kaum möglich) und bei der Berechnung des Schüttvolumens (dafür gelten die Einheitspreise) nochmals 20% hinzugerechnet werden.

Für die Verkaufsfläche bedeutet dies:

$$990 \text{ m}^2 * 0,15 \text{ m} * 1,2 = 180 \text{ m}^3$$

Relevant sind die Kosten für Aushub, Wiederverfüllung und die fachtechnische Baubegleitung, sowie der Aufschlag für Insellage, der hier mit 70% angegeben wird. Neben der Baubegleitung wäre auch ein Bericht mit Dokumentation der Arbeiten und der Entsorgung erforderlich sowie eine begleitende Deklarationsanalyse zur Verwertung von Bodenmaterial.

Aushub Boden mit Entsorgung:	180 m ³ * 36,50 € =	6.570 €
Ersatzboden:	180 m ³ * 18,12 € =	3.260 €
Aufwändige Trennung aufgrund des Bewuchses (Wurzelwerk):		2.000 €
Baubegleitung:		2.000 €
Deklaration/Labor:		1.000 €
Zwischensumme 1:		<u>14.830 €</u>
Baufreimachung:		
Bäume über 10 cm Durchmesser fällen und für einen Großhacker konzentrieren, dünnen Bewuchs mit Forstmulcher mulchen:		5.000 €
Zwischensumme 2 (ZS 1 + Rodung):		<u>19.830 €</u>
zuzüglich 70% Inselzuschlag:		13.881 €
Gesamtsumme:		<u>33.711 €</u>

8.2 Kampfmittel

Für den Bereich, für den der Landkreis eine Kaufanfrage gestellt hat, liegt hinsichtlich möglicher Kampfmittel eine Auskunft des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln- Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 21.02.2019 [10] vor. In der Auskunft wird ausgeführt, dass sich für den Bereich, für den das Kaufinteresse vorliegt, ein Kampfmittelverdacht nicht bestätigt hat. Durch den regionaler Fachplaner der BImA, Herr Ivert wird jedoch angemerkt, bei Bodeneingriffen eine baubegleitende Sondierung auf Kampfmittel vorzunehmen.

Für die Liegenschaften in Wangerooge ist ergänzend zu den Auswertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Leitstelle des Bundes für Kampfmittelräumung (NLBL) auch eine Phase A beauftragt worden. Gem. der letzten Sachstandsmeldung des NLBL vom Mai 2019 wird das Ergebnis Ende 2019 erwartet.

9. Stand der baurechtlichen Planung

9.1 Allgemeine Angaben

Mit Bescheid vom 20.03.2019 hat der Landrat des Landkreises Friesland den vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 27.09.2018 beschlossenen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordseeheilbad Wangerooge in der Fassung vom 27.09.2018 bestätigt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 08.04.2019 wurde der FNP wirksam.

Gemäß des Flächennutzungsplanes von Wangerooge, Neuaufstellung 2018 befindet sich das Flurstück in einem Bereich, der als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung I/B-Touristische Infrastruktur, Beherbergung und Wohnen ausgewiesen ist. Gemäß der Definition dieser Zweckbestimmung soll in diesem Bereich auch ein Anteil an Dauerwohnraum gesichert werden.

Das zu untersuchende Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich, die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 Baugesetzbuch. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht in Anwendung des § 34 BauGB einem Allgemeinen Wohngebiet.

9.2 Aktuelle Planungssituation / Konzeptionelle Vorgaben der Gemeinde

Mit Mail vom 13.08.2019 stellte der Landkreis Friesland Kaufantrag unter den Bedingungen des „Erstzugriffs der Gemeinde“. Mit Mail vom 30.10.2019 teilte Herr Neuhaus (Landkreis Friesland FB 61 / Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement) mit, dass derzeit davon ausgegangen wird, auf dem Gelände einen Kindergarten (Kiga/Krippe) für zwei Gruppen zu errichten, wobei der Gebäudeflächenbedarf mit 362 m² und der Außenflächenbedarf mit 500 m² geschätzt wird. Außerdem soll zweckgebundener (Dauer-) Wohnraum für das Kiga-Personal von max. 2 Einheiten geschaffen werden. Die Ausführung des Gebäudes ist zweigeschossig ohne Unterkellerung geplant.

10. Bodenwert

10.1 Vergleichsverkäufe

Der Wert des Grund und Bodens ist nach der ImmowertV in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei sind Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl heranzuziehen. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren

Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Die Anwendung des Vergleichsverfahrens setzt jedoch voraus, dass geeignete Vergleichspreise in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen.

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich für den Bereich des Landkreises Friesland liegen aktuelle Bodenwerte für den individuellen Wohnungsbau auf Wangerooge bei 550 €/m² (gute Lage), bei 450 €/m² (mittlere Lage) und bei 200 €/m² in mäßiger Lage.

Aufgrund der individuellen Gegebenheiten des Untersuchungsgrundstückes wurde auf die Einholung von Vergleichspreisen verzichtet.

10.2 Bodenrichtwerte

Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Wertermittlung herangezogen werden, das heißt, wenn sie nach ihren gebietstypischen maßgeblichen Wertfaktoren bestimmt sind. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück). Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Laut der Bodenrichtwertkarte von Wangerooge, Stand 31.12.2018 ist für das Gebiet, in dem sich das Grundstück befindet, ein Bodenrichtwert von 450,00 €/m² für Bauland, Allgemeines Wohngebiet, offene, bis II-geschossige Bebauung und einer wertrelevanten GFZ von 0,5 ausgewiesen.

Angaben zur Größe des vergleichbaren Richtwertgrundstücks wurden bei der Definition des Bodenrichtwertes nicht gemacht.

10.3 Bodenwert Gemeinbedarfsflächen

Beim Ankauf der Fläche zu Zwecken der Nutzung als Kindereinrichtung handelt es sich um eine bleibende Gemeinbedarfsfläche.

Gemeinbedarfsflächen, die sich bereits im Eigentum der öffentlichen Hand befinden und auf absehbarer Zeit einer öffentlichen Zweckbindung vorbehalten bleiben, haben keinen Verkehrswert, da sie dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entzogen sind.

Dennoch sind diese Flächen nicht ohne Wert. Der Wert bestimmt sich allerdings nicht nach einem sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aufgrund eines bestimmten Angebotes und einer bestimmten Nachfrage entstehenden Tauschwertes, es handelt sich vielmehr um einen Teilmarkt, auf dem entsprechend der Zweckbestimmung des Grundstückes in der Regel nur ein bestimmter Erwerber als Käufer auftritt. Da weder eine unentgeltliche Übertragung noch eine Ersatzbeschaffung vorgesehen ist, wird der Wert der Fläche nach dem aktualisierten Beschaffungsprinzip gem. Abs. 5.1.1 WertR 2006 ermittelt.

Die WertR 2006 führt unter Pkt. 5.1.1.1. Bewertungsgrundsätze folgendes aus:

Der Wert einer Gemeinbedarfsfläche einschließlich solcher, die unter Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden soll, bemisst sich nach dem Entwicklungszustand, der sich bei ersatzlosem Wegfall der bisherigen öffentlichen Zweckbindung aufgrund der allgemeinen Situationsgebundenheit (Umgebungssituation einschl. deren Planungsrecht, Lage, Erschließungszustand, verkehrliche Anbindung, wirtschaftliche und städtebaulich sich aufdrängende Nutzbarkeit baulicher Anlagen) für das Grundstück ergibt (aktualisiertes Beschaffungswertprinzip).

Bei der Ermittlung des Entwicklungszustandes kommt es folglich auf den fiktiven Nutzwert für „jedermann“ an. Deshalb wird bei der Untersuchung der baurechtlichen Situation bei Wegfall der bisherigen Zweckbindung das Einfügungsgebot in die Umgebungsbebauung herangezogen. Wegen der hier gegebenen Situationsgebundenheit ist davon auszugehen, dass die Fläche bei einem Wegfall des bisherigen Gemeinbedarfes das Schicksal der angrenzenden benachbarten Flächen geteilt hätte.

Der Wertermittlung ist der Zeitpunkt zu Grunde zu legen, in dem ein endgültiger Ausschluss von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung erfolgte.

Mit Mail vom 13.08.2019 hat der Landkreis Friesland (FB 61 / Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement) Kaufantrag für das wertgegenständliche Grundstück unter den Bedingungen des „Erstzugriffs der Gemeinde“ gestellt. Hierin wurde erstmalig auf eine

Gemeinbedarfsnutzung bezüglich Kindergartens verwiesen. Der Qualitätsstichtag wird auf den 13.08.2019 abgestellt.

Zu diesem Zeitpunkt ist festzustellen, welche Baulandqualität „entzogen“ wurde. Damit wären die städtebaulichen Vorgaben des aktuellen Flächennutzungsplanes bei der Ermittlung der Bodenwertqualität anzusetzen.

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung.

Es bestehen folgende Bedingungen zum Qualitätsstichtag:

Grundstücksqualität:	Baureifes Land
Lagemerkmale:	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung I/B- Touristische Infrastruktur, Beherbergung und Wohnen
Erschließungszustand:	erschließungsbeitragsfrei
Verkehrliche Anbindung:	Anschluss an öffentliches Straßennetz
Wirtschaftlich und städtebaulich sich aufdrängende Nutzbarkeit:	vergleichbare Nutzung Umgebungsbebauung

10.4 Bodenwert im konkreten Fall

Nach der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), § 11 sind in Sonstige Sondergebieten u.a. Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen zulässig.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Allgemeines Wohngebiet. Gemäß BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Hierzu gehören auch Kindergärten.

Die bauliche Auslastung des geplanten Kindergartengrundstücks ist der des Richtwertgrundstücks gegenüber zustellen.

Das Verhältnis der Nutzfläche zur Geschoßfläche wird als Nutzflächenfaktor (NFF) definiert und liegt bei Nichtwohngebäuden bei einem Ausbauverhältnis von 0,80. Dies gilt auch für Wohngebäude neueren Baujahres. Ausgehend vom Nutzflächenbedarf des Kindergartens in Höhe von 362 m² ergibt sich eine erforderliche Geschossfläche von 453 m². Bezogen auf zwei Wohneinheiten, deren Größe mit je 60 m² Wohnfläche angesetzt wird, ergibt sich eine

Gemeinbedarfsnutzung bezüglich Kindergartens verwiesen. Der Qualitätsstichtag wird auf den 13.08.2019 abgestellt. Zu diesem Zeitpunkt ist festzustellen, welche Baulandqualität „entzogen“ wurde. Damit wären die städtebaulichen Vorgaben des aktuellen Flächennutzungsplanes bei der Ermittlung der Bodenwertqualität anzusetzen.

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung.

Es bestehen folgende Bedingungen zum Qualitätsstichtag:

Grundstücksqualität:	Baureifes Land
Lagemerkmale:	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung I/B- Touristische Infrastruktur, Beherbergung und Wohnen
Erschließungszustand:	erschließungsbeitragsfrei
Verkehrliche Anbindung:	Anschluss an öffentliches Straßennetz
Wirtschaftlich und städtebaulich sich aufdrängende Nutzbarkeit:	vergleichbare Nutzung Umgebungsbebauung

10.4 Bodenwert im konkreten Fall

Nach der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), § 11 sind in Sonstige Sondergebieten u.a. Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen zulässig.

Gemäß BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Allgemeines Wohngebiet und kann aufgrund der Grundstückssituation, der AltersschlieÙung sowie der Umgebung ohne Zu- und Abschläge auf die Gesamtfläche des zu untersuchenden Grundstücks übertragen werden.

Die bauliche Auslastung des geplanten Kindergartengrundstücks wäre noch der des Richtwertgrundstücks gegenüber zustellen.

Das Verhältnis der Nutzfläche zur Geschoßfläche wird als Nutzflächenfaktor (NFF) definiert und liegt bei Nichtwohngebäuden bei einem Ausbauverhältnis von 0,80. Dies gilt auch für Wohngebäude neueren Baujahres. Ausgehend vom Nutzflächenbedarf des Kindergartens in Höhe von 362 m² ergibt sich eine erforderliche Geschossfläche von 453 m². Bezogen auf zwei Wohneinheiten, deren Größe mit je 60 m² Wohnfläche angesetzt wird, ergibt sich eine

Geschossfläche von 150 m². Dies ergibt für die geplante Bebauung eine Geschossfläche von 603 m².

Die GFZ des Untersuchungsgrundstücks berechnet sich unter Berücksichtigung der geplanten Baumaßnahme wie folgt:

$$\text{GFZ tatsächlich:} \quad 603 \text{ m}^2 / 990 \text{ m}^2 = \quad 0,60$$

In der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 werden für einen Bodenrichtwert von 450,00 €/m² keine Umrechnungskoeffizienten für wertrelevante Geschossflächenzahlen unter 0,8 ausgewiesen. Hilfsweise wird auf die Umrechnungstabelle, Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien zurückgegriffen.

$$\text{GFZ tatsächlich:} \quad 0,60 \quad \text{Koeff. } 0,78$$

$$\text{WGFZ Richtwertgrundstück:} \quad 0,50 \quad \text{Koeff. } 0,72$$

$$\text{Angepasster Bodenwert:} \quad 450,00 \text{ €/m}^2 \times 0,78 / 0,72 = \quad 488,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Bodenwert Grundstück:} \quad 990 \text{ m}^2 \times 488,00 \text{ €/m}^2 = \quad \underline{483.120,00 \text{ €}}$$

$$\text{Beseitigung Schlackeauffüllung/ Rodung, abzgl.:} \quad 34.000,00 \text{ €}$$

$$\text{Bodenwert baufrei:} \quad \mathbf{449.120,00 \text{ €}}$$

11. Verkehrswert

Der Grundstückswert wurde gemäß den Erläuterungen zum aktuellen baurechtlichen Entwicklungsstand auf der Grundlage des Nutzungskonzeptes des Kreises Friesland unter Berücksichtigung einer möglichen Anschlussnutzung als Kindergarten als Bauland, bleibende Gemeinbedarfsfläche, alllastenfrei ermittelt.

Gemäß den vorgenommenen Untersuchungen zum Wertgegenstand, wird der Verkehrswert für die Liegenschaft in 26486 Wangerooge, Charlottenstraße 37, Gemarkung Wangerooge, Flur 2, 329/9 zum Teil, mit einer Größe von ca. 990 mit

449.000,00 €

festgesetzt.

Nachrichtlich Wohnbaufläche:

Bei der Bodenwertermittlung für eine potentielle Wohnbaufläche kann unmittelbar auf den Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone 01300102 abgestellt werden. Unter Berücksichtigung der Beseitigung der Schlackeauffüllung und Rodungsarbeiten ergäbe sich ein Bodenwert von 990 m² x 450,00 €/m² abz. 34.000 € von rd. **412.000 €**.

Erfurt, 04.12.2019

Aufgestellt

.....

Tantz, BD

Anlagen

0. Flurkarte
1. Katasterplanauszug mit Darstellung Kaufgegenstand
2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan Wangerooge
3. Luftbild mit Katastergrenzen und Kaufgegenstand
4. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 31.12.2018
5. Lageplan Abwasserkanal



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

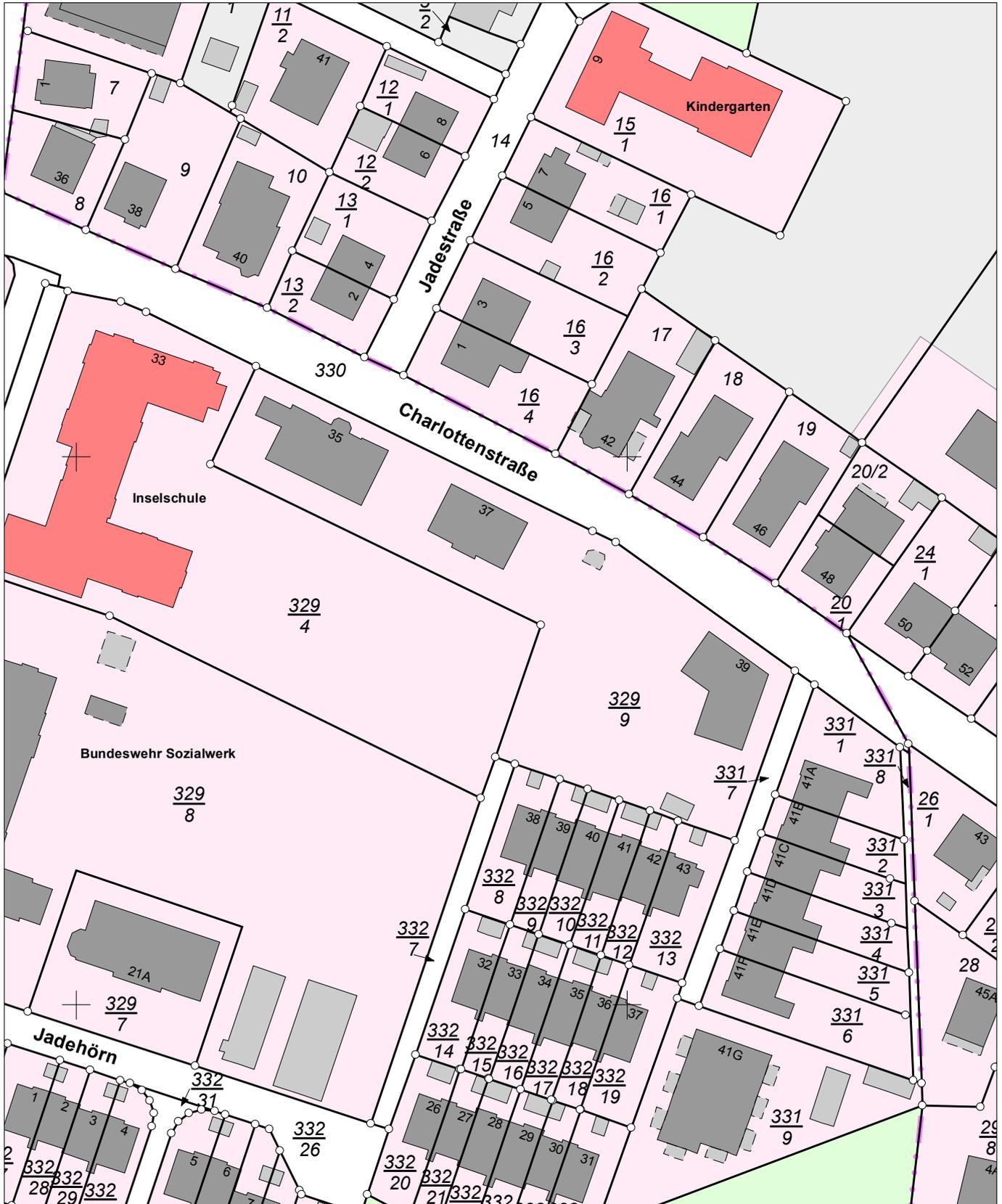
Gemeinde: Wangerooge, Nordseebad
Gemarkung: Wangerooge
Flur: 2 Flurstück: 329/9

Liegenschaftskarte 1:1000 Standardpräsentation

Erstellt am 10.10.2019

N = 5960883

E = 32427967



E = 3242787

N = 5960663

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Varel - Stand: 05.10.2019
Oldenburger Straße 4
26316 Varel

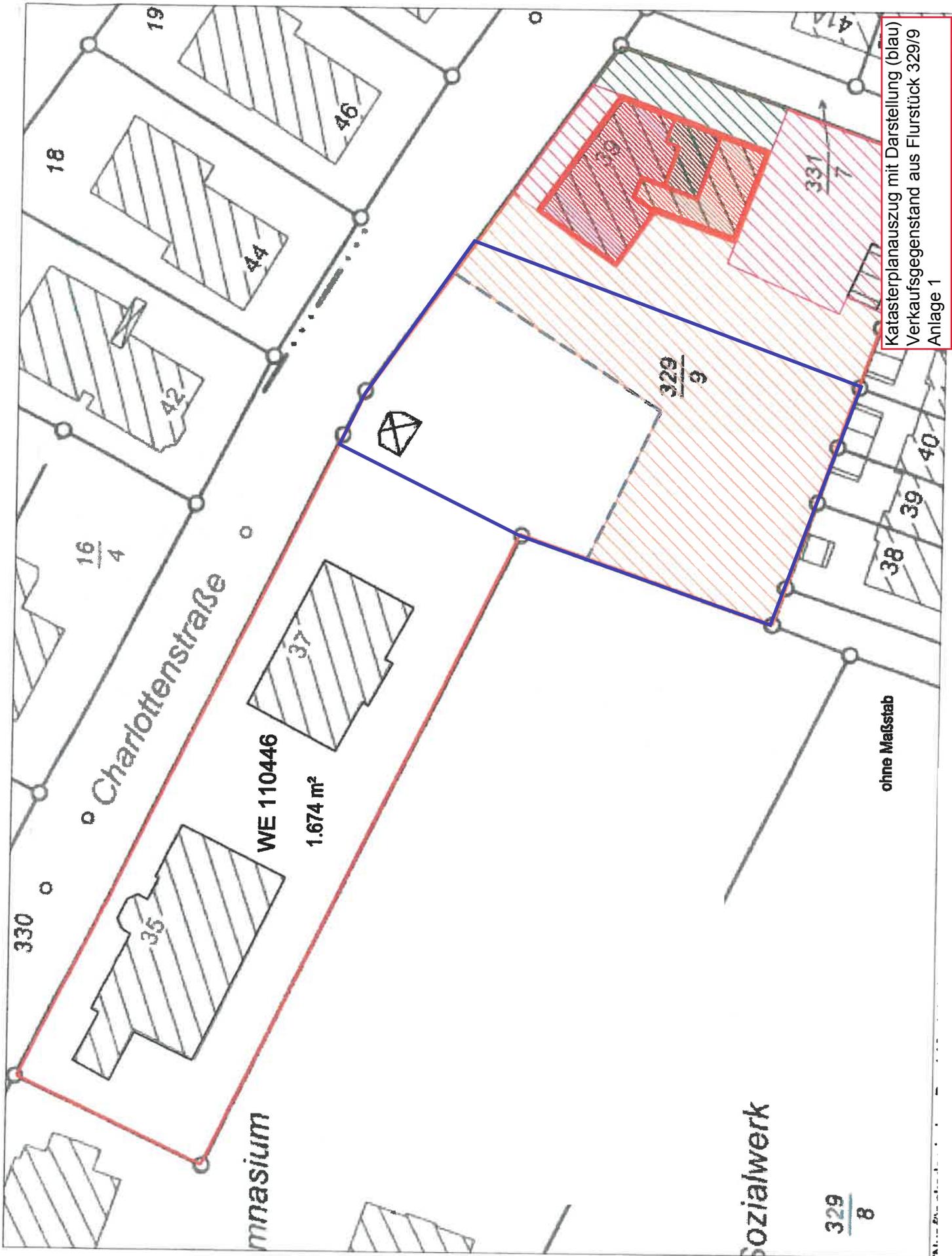
Bereitgestellt durch:
Bundesanstalt f. Immobilienaufgaben

Otto von Guericke-Straße 4
39104 Magdeburg

Zeichen: MDVK_V101687_3051

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Flurkarte
Anlage 0



Katasterplanauszug mit Darstellung (blau)
Verkaufsgegenstand aus Flurstück 329/9
Anlage 1



A=989,91 m²

Luftbild mit Katastergrenzen
und Kaufgegenstand
Anlage 3



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten

Stichtag: 31.12.2018

Gemeinde: Wangerooge, Nordseebad

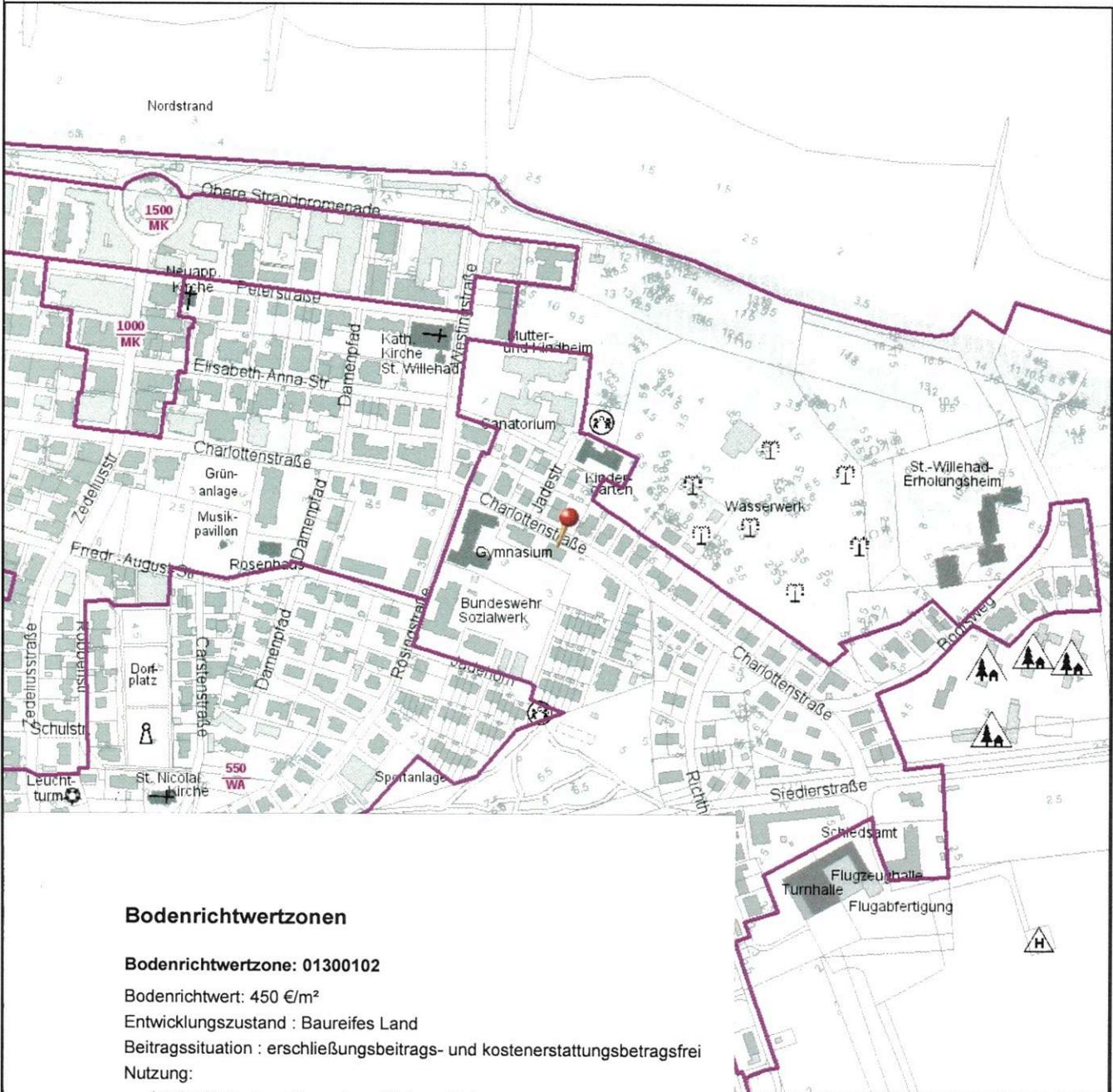
Straße: Charlottenstraße

Hausnummer: 37

Bodenrichtwert für die in der Karte markierte Position (€/m²)

450 B (01300102)

WA o II WGFZ.5



Amtsgericht Jever
 20. JUNI 1996
 Urt.:
 Anl.:
 Kostenm.:

Eintragungsbewilligung

Die Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung), vertreten durch das Bundesvermögensamt Wilhelmshaven, Adalbertstraße 18, 26382 Wilhelmshaven, bewilligt, auf nachstehend verzeichnetem bundeseigenen Grundstück

Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundbuch	Band	Blatt
Wangerooge	2	331	Wangerooge	41	1377

eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts einzutragen:

"Die "Blinkfuer" Grundstücksgesellschaft mbH in 26340 Neuenburg, Urwaldstraße 39, ist berechtigt, in das vorbezeichnete Flurstück eine Schmutz- und Regenwasserkanalleitung mit einem Schutzstreifen von 1 m zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten, jederzeit den für den Betrieb, die Untersuchung, Unterhaltung, Änderung und Erneuerung erforderlichen Arbeiten vorzunehmen und das Flurstück durch Beauftragte betreten und befahren zu lassen. Die Trassenführung der Leitung durch das Flurstück ist in dem anliegenden Lageplan dargestellt.

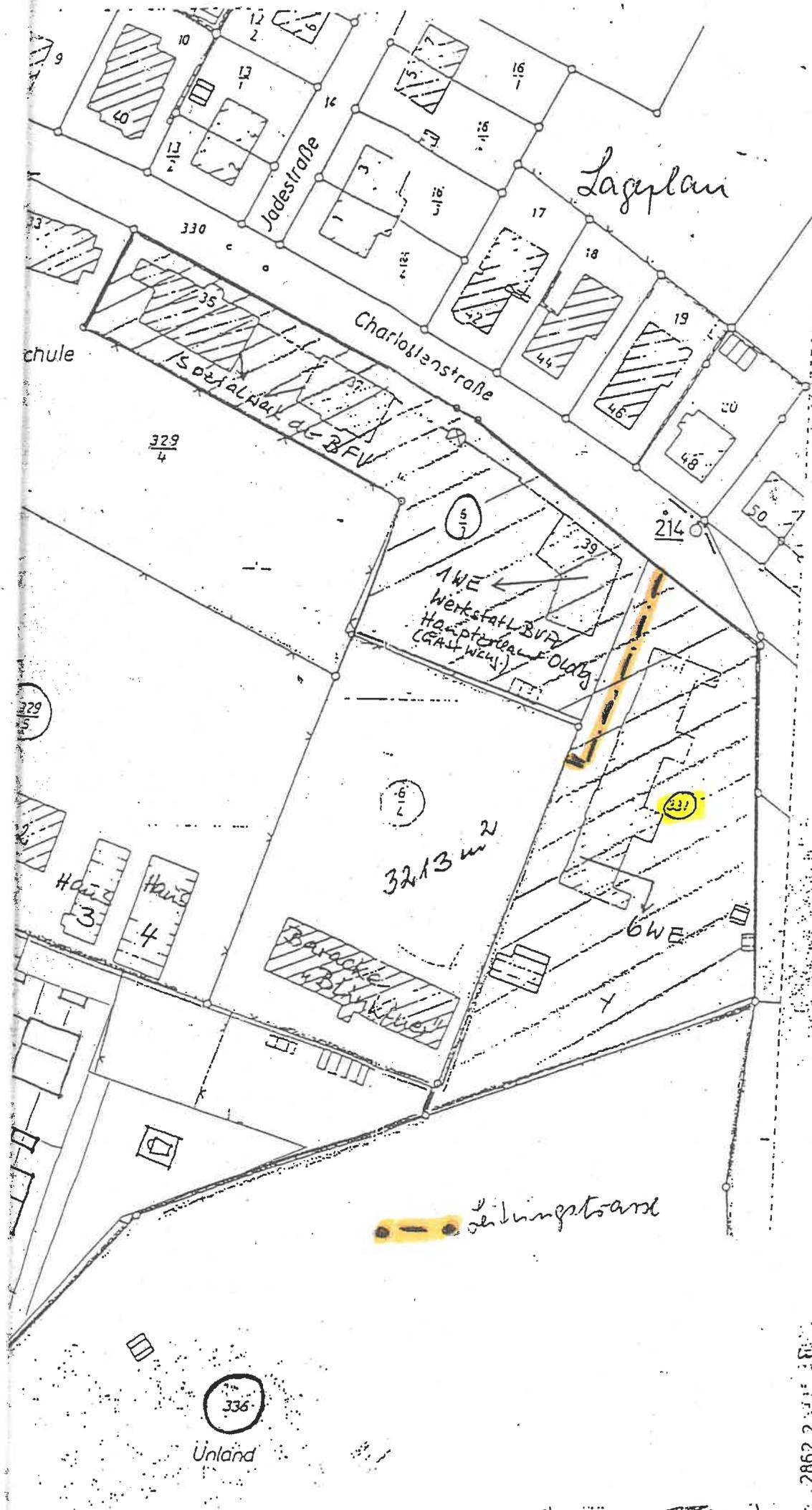
Der jeweilige Eigentümer darf auf dem Schutzstreifen von 0,50 m beiderseits des jeweiligen Leitungsverlaufs keine Bauwerke errichten und muß alle Maßnahmen unterlassen, die den Bestand der Leitung, deren Betrieb und Unterhaltung beeinträchtigen oder gefährden könnten.

Der jeweilige Eigentümer darf auf dem Schutzstreifen weder Bäume noch Sträucher mit tiefreichendem Wurzelwerk anpflanzen. Die "Blinkfuer" Grundstücksgesellschaft mbH ist berechtigt, etwaigen durch Naturbesamung entstehenden Jungwuchs auf ihre Kosten zu beseitigen. Der auf dem Grundstück vorhandene Aufwuchs wird hiervon nicht berührt; die "Blinkfuer" Grundstücksgesellschaft mbH wird die Leitung entsprechend schützen.

Die "Blinkfuer" Grundstücksgesellschaft mbH kann die Ausübung der Dienstbarkeit Dritten überlassen.

7

Handwritten signature



590...

Lageplan

chule

Charlottenstraße

329/4

329/5

Haus 3

Haus 4

3213 m²

Baracke
Blykkes

1WE
Werkstatt BVP
Hauptstraße
(GAS WEG)

6WE

337

Lehnweg

336

Unland

2862.2