

Dipl.-Ing. (FH)
Freischaffende Architektin
und Bausachverständige

ANNETT BENDFELDT

Dipl.-Ing. Annett Bendfeldt · Gärtnerweg 2 · 34359 Reinhardshagen

Gärtnerweg 2 • 34359 Reinhardshagen

Tel. 05544/10 92 + 10 26

Fax 05544/10 25

buero-bendfeldt@t-online.de

www.buero-bendfeldt.de

Gesch.-Nr.: 11 K 16/21
Amtsgericht Korbach

ARCHITEKTURBÜRO

- Planung
- Ausführung
- Bauleitung

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Erstellung von Gutachten:

- Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
- Schäden an Gebäuden

VOR-ORT-ENERGIEBERATERIN

zertifiziert, KfW-Expertenliste

INTERNET EXPOSÉ

ZUM

WERT- GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Grundstückes
Sonnenhofweg 1 in 34519 Diemelsee OT Rhenegge
Landkreis Waldeck-Frankenberg

ZERTIFIZIERT • Geprüftes Mitglied in dem Verband freier Bau- und Bodensachverständiger e.V.

ZERTIFIZIERT • Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinatorin (SiGeKo) nach § 3 Baustellenverordnung vom 10. Juni 1998

Bankverbindung: Kasseler Bank eG · IBAN DE32 5209 0000 0064 3191 08
Deutsche Bank · IBAN DE90 5207 0024 0342 4546 00

Steuer-Nr. 30/016/60214

1. Grundstück

- 1.1 Bezeichnung : Sonnenhofweg 1
34519 Diemelsee OT Rhenegge
Landkreis Waldeck-Frankenberg
- 1.2 Katasterbez. : Gemarkung Rhenegge
Flur 3
Flurstück 82/1 (Gebäude- u. Freifläche, Waldfläche)
- 1.3 Größe : 8.123 qm

2. Klinikgebäude

- 2.1 Der mehrfach an- und umgebaute, heute U-förmige, ehemalige Klinikkomplex 'Sonnenhof' ist zwei- bis viergeschossig, unterkellert und im Dachgeschoss des Altbaues, unter dem Satteldach, ausgebaut.

Durch die deutliche Hanglage des Grundstückes, nach Süden hin abfallend, verschieben sich die Geschosse.

Im Einzelnen:

- a) Der ursprüngliche, L-förmige Baukörper, in diesem Gutachten als **Altbau** definiert, wurde als 3-geschossiges, unterkellertes, im Dachgeschoss ausgebautes Hotel 1959/1960 errichtet. Aufgrund der Hanglage, befindet sich ein Teil der Untergeschoß-Räume ebenerdig. In dem Gutachten wird der Altbau in Nord- und Ostflügel differenziert aufgeführt.
Für die Nutzung als Kurklinik erfolgte ein Anbau an den Nordflügel, ein Umbau und eine Sanierung dieses Traktes von 1980 bis 1986.
Heute beinhaltet dieser größte Bauteil des Komplexes in den oberen drei Geschossen Patientenzimmer und in den unteren die Speisesäle, Küche mit Nebenräumen sowie Untersuchungs- und Behandlungsräume.
In den letzten Jahren der Nutzung (1989 - 1999) erfuhr der Komplex jedoch eine Änderung in ein Wohnheim für Spätaussiedler.

Fortsetzung der Ziff. 2.1:

- b) Der 3-geschossige **Zwischenbau** mit Flachdach verbindet den Altbau mit dem als 'Bettenhaus' definierten Westflügel. Er umschließt den erdgeschossigen Eingangsbereich und in den Obergeschossen Aufenthalts- bzw. Vortragsräume. Dieser Baukörper wurde in den Jahren 1975 bis 1981 errichtet und aufgestockt.
- c) Das **Bettenhaus** (Westflügel, Neubau) ist voll unterkellert, 4-geschossig und verfügt auf dem Flachdach über einen großflächigen Freisitz; in dem Untergeschoß ist die Bäderabteilung mit dem Schwimmbecken angeordnet. Als Baujahr wird 1975 - 1981 von dem bauleitenden Architekten genannt. Nach der letzten Umnutzung ab 1989 wurden aus den Einzelzimmern mit jeweiligem Duschbad/WC Schlafräume für 3 - 5 Personen. Ein Teil dieses Flügels (Süden) befindet sich heute auf fremdem Nachbargrundstück.
- d) Die letzte Ergänzung des Gebäudekomplexes, im Westen, wird mit **Anbau** bezeichnet. Dieser 2-geschossige Eckbaukörper mit Flachdach beinhaltet im Erdgeschoß die Röntgenabteilung mit Apotheke und im Obergeschoss einen Gymnastikraum. Als Baujahr setze ich, entsprechend vorliegender Unterlagen, 1980 fest.

- 2.2 Der Betrieb der Kurklinik florierte bis Mitte der 80iger Jahre. Danach erfolgte eine Nutzungsänderung, um in den Jahren 1989 - 1999 Spätaussiedler unterzubringen. Die ehemaligen Behandlungsräume dienten als Gemeinschaftsküchen. Die Schlafräume wurden in dieser Zeit extrem überbelegt: Einzelzimmer während des Klinikbetriebes wurden in 3- bis 5-Bett-Zimmer umkonzipiert; z.T. waren auf dem Gesamtareal über 400 Menschen ansässig. Seit Ende 1999 wird das Gebäude nicht mehr bewohnt und nicht genutzt.

Seit dieser Zeit dringen trotz der Sicherungsmaßnahmen in den unteren Geschossen stetig Unbefugte in das Gebäude.

Fortsetzung s. Seite 4

Fortsetzung der Ziff. 2.2:

Nach Entfernung von Bau- und Ausbaumaterialien in den ersten Jahren wurden in den folgenden Jahren alle Räume und die Dachkonstruktion durch Vandalismus in Mitleidenschaft gezogen und existenziell geschädigt.

Aufgrund der nicht mehr vorhandenen Scheiben und der Dacheindeckung siedelten sich Tiere in den Geschossen an, Feuchtigkeit zerstörte die Dach- und Balkon-Tragkonstruktionen.

Der Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen veranlasste Notmaßnahmen in Form von provisorischer Regenwasserentwässerung durch das Gebäude, Abplanungen der Dachfläche, Einbau von Stützen zur Sicherung der Dachkonstruktion, Verschluss der unteren Fenster-/Türöffnungen und Müllentsorgung.

Das seit nunmehr ca. 22 Jahren nicht mehr bewohnte, sich selbst überlassene Gebäude, ohne Beobachtung und Pflege, stellt sich nach eklatanten Vandalismusaktivitäten und Teil-Entsorgungsmaßnahmen in einem desolaten Zustand dar.

- 2.3 Das zu bewertende Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet 'Sanatorium' ausgewiesen.
Eine anderweitige Nutzung, wie dieses in den letzten Jahren angedacht und von der Gemeinde unterstützt wurde, ist lt. Aussage des Bürgermeisters, Herrn Becker, z.Zt. nicht genehmigungsfähig.

Die ausgewiesene Baulandfläche ist mit dem vorhandenen Gebäudekomplex bereits ausgenutzt.

Die parkähnlichen Frei- und Waldflächen mit Parkplatz, sind nach intensiver Pflege/Rodung/Freilegung positiv zu bewerten.
Ebenfalls ist die Lage des Grundstückes mit allseitigem Weitblick bemerkenswert.

2.4 Die umbauten Räume umschließen,
nach DIN 277/1978:

Altbau	ca.	9.797,5	cbm
Zwischenbau	ca.	1.220,0	cbm
Bettenhaus	ca.	7.255,0	cbm
Anbau	ca.	793,5	cbm

Die Nettogrundflächen (DIN 277) betragen, lt.
aktualisierter Berechnung des ö.b.u.v. Sachver-
ständigen 'Fladung' aus 2000:
(Vergl. auch Zusammenstellung in der Anlage)

Im Altbau	Nordflügel	ca.	1.460,5	qm
	Ostflügel	ca.	1.232,5	qm
Im Zwischenbau		ca.	339,0	qm
Im Bettenhaus		ca.	2.021,0	qm
Im Anbau		ca.	197,5	qm

In diesen Flächen sind nicht überdachte Freisitze nicht enthalten.

2.5 Maßnahmen für den Erhalt des Gebäudekomplexes

Für eine nachhaltige Verwertung der ursprünglichen Gesamtanlage wäre eine Änderung der Nutzung unumgänglich. Bedingt durch die Gesundheitsreform sind zahlreiche Sanatorien und Kliniken, besonders in dieser Größe, nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben.

Dieses ist nach jetzigem Willen der Gemeinde nicht mehr möglich; dadurch schränkt sich das Käufer-/Interessenpotenzial deutlich ein.

Der Gebäudekomplex muss dergestalt entkernt werden, dass lediglich die Außen- und tragenden Wände sowie die Betondecken bzw. massiven Bauteile (wie z.B. Treppenhäuser, Aufzugsschächten, Balkonplatten) erhalten bleiben, die jedoch saniert und instandgesetzt werden müssen.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen und Ausbaugewerke, Balkongeländer, etc., sind neu herzustellen. Die Dach- und Balkonflächen sowie Außenwände im Dachgeschoss sind gemäß heutigen Vorschriften zu dämmen, abzudichten bzw. zu verkleiden, dabei ist eine Teilerneuerung der Dachkonstruktion erforderlich. Die Fassaden müssen erneuert und somit nach heutigen Dämmvorschriften (Putz, Wärmedämmverbundsystem) gedämmt werden.

- 2.6 Der optische innere und äußere Eindruck des Gebäudekomplexes ist desolat.

An dem Gebäudekomplex können ausschließlich Teile der tragenden Baukonstruktion erhalten bleiben, die jedoch ebenfalls entsprechend der Beeinträchtigungen durch Witterungseinflüsse o.ä. saniert werden müssen; der weitere Ausbau und die Verkleidungsarbeiten sind abgängig bzw. nicht mehr vorhanden.

Die Sachverständige schätzt die Kosten für eine Entkernung und Sanierung der tragenden Bauteile auf ca. brutto € 2.288.000,--.

3. Verkehrswert (§ 3 ImmoWertV)

- 3.1 Der ermittelte Grundstückswert für die Variante I (Entkernung für neuen Ausbau) des Gebäudes beträgt € 843.500,--

Der Grundstückswert für die Variante II mit Abbruch aller Bauteile ergibt € 0,00

- 3.2 Unter Würdigung der Sachwertermittlung sowie des Anpassungsabschlages, beziffere ich den Verkehrswert des Grundstückes Sonnenhofweg 1 in 34519 Diemelsee OT Rhenegge, Landkreis Waldeck-Frankenberg, auf

€ 422.000,--

(i.W. vierhundertzweiundzwanzigtausend Euro)

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben im Exposé keine Gewähr für Vollständigkeit übernommen wird.
Das vollständige Verkehrswertgutachten kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes eingesehen werden. Die Zusammenfassung im Exposé ersetzt nicht die Einsicht in das Gesamtgutachten. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen.

Aufgestellt:
Reinhardshagen, den 18.03.2022

Dipl.-Ing. Annett Bendfeldt
Gärtnerweg 2
34359 Reinhardshagen