



Amtsgericht Calw  
Vollstreckungsgericht  
Schillerstraße 11  
75363 Calw

fertiggestellt: 11.02.2020  
Az.-Gericht: 1 K 34/18

Wertermittlungen-Gaitzsch  
An der Pfinz 5, 76229 Karlsruhe

**Thomas Gaitzsch**

Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und  
Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten,  
DIA Zert (F)

Mitglied im Gutachterausschuss Karlsruhe

Fon: 0721 / 453 8702

Fax: 0721 / 453 8703

Mobil: 0178 / 239 6024

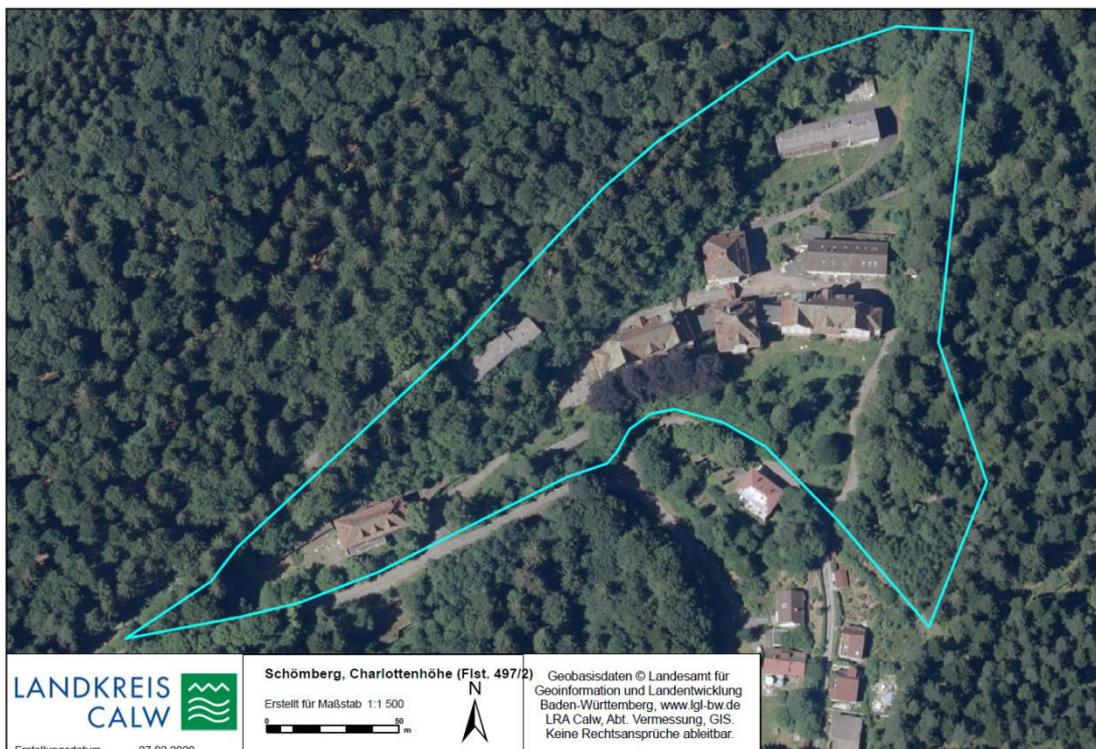
Mail: kontakt@wertermittlungen-gaitzsch.de

Internet: www.wertermittlungen-gaitzsch.de

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einer

**ehemaligen Lungenheilstätte bebaute Grundstück  
in 75328 Schömberg, Charlottenhöhe 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 9/1 (Flst. 497/2)  
im Hinblick auf den weiteren Verfall der Bausubstanz,  
da keine realistische Nutzungsmöglichkeit gegeben ist**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
01.10.2019 ermittelt mit rd.

**-195.000 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 98 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 40 Seiten.  
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Sachverständigen.



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	7
2.2	Gestalt und Form .....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	13
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	13
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	14
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	15
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	15
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	17
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	17
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>18</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	18
3.2	Haus Nr. 1 (ehem. Kinderhaus) .....	18
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	18
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	18
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	19
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	19
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	20
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	20
3.3	Haus Nr. 3 (ehem. Angestelltenwohnhaus).....	21
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	21
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	21
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	21
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	22
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	22
3.3.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	22
3.4	Haus Nr. 2/4/6 (ehem. Klinik und Verwaltung).....	23
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	23
3.4.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	23
3.4.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	24
3.4.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	25
3.4.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	25
3.4.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	25
3.5	Haus Nr. 5 (ehem. Speise- und Küchengebäude) .....	26
3.5.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	26
3.5.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	26

3.5.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	27
3.5.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	27
3.5.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	28
3.5.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	28
3.6	Haus Nr. 9 (ehem. Betriebsgebäude und Wohnungen) .....	29
3.6.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	29
3.6.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	29
3.6.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	29
3.6.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	30
3.6.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	30
3.6.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	30
3.7	Haus Nr. 7 (ehem. Angestelltenwohnhaus).....	31
3.7.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	31
3.7.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	31
3.7.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	32
3.7.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	32
3.7.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	32
3.7.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	33
3.8	Nebengebäude .....	33
3.9	Außenanlagen.....	33
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>34</b>
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche .....	34
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	34
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	34
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	35
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A - bebaute Grundstücksflächen" .....	37
4.3.1	Ermittlung des nutzungsentsprechenden Bodenwerts.....	37
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	39
4.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A - bebaute Grundstücksflächen" .....	39
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	39
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	40
4.4.3	Ertragswertberechnung (allgemeines Ertragswertverfahren) .....	42
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	42
4.4.5	Liquidationswertberechnung.....	44
4.4.6	Wertansatz für den Bewertungsteilbereich "A - bebaute Grundstücksflächen".....	46
4.5	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A - bebaute Grundstücksflächen".....	46
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	46
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	47
4.5.3	Sachwertberechnung .....	50
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	51
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B - Grün-/Waldflächen".....	53
4.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B - Grün-/Waldflächen".....	54
4.7.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....	54
4.8	Verkehrswert.....	55
<b>5</b>	<b>Angaben zum Antrag auf Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>56</b>
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>57</b>
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>58</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer ehemaligen Lungenheilstätte
Objektadresse:	Charlottenhöhe 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 9/1 75328 Schömborg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schömborg, Blatt 6668, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Schömborg, Flurstück 497/2 (30.728 m²)

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Calw vom 03.06.2019 (Zwangsversteigerungsverfahren 1 K 34/18) soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	01.10.2019 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	01.10.2019 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung	Ortstermin am 01.10.2019
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und tlw. eine Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Es konnten nur Teilbereiche der Gebäude Nr. 4, 5 und 6 besichtigt werden. Die anderen Gebäude bzw. Gebäudeteile waren verschlossen bzw. aus Sicherheitsgründen (z.B. Einsturzgefahr, starke Vermüllung, herumliegender Glasbruch) nicht zugänglich.

#### Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist. Die Bewertung erfolgt nach den vorhandenen Unterlagen.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. ihm zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Lageplan</li><li>• Grundbuchauszug vom 14.12.2018</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li><li>• ortsübliche Vergleichsmieten / Erfahrungswerte</li><li>• Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB</li><li>• planungsrechtliche Gegebenheiten</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</li><li>• Angaben zur Historie der Gebäude</li></ul>
---	---

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine ehemalige Lungenheilstätte, die im Wesentlichen in den Jahren 1905 bis 1907 errichtet wurde. Ergänzungsbauten erfolgten im Jahre 1927, 1956 und in den 1960er Jahren. Dem ursprünglichen Zweck entsprechend wurde ein abgelegener Standort mit einem besonders gesundheitsförderlichen Klima gewählt. So ist diese Lage gekennzeichnet durch ein reizmildes bis reizmäßiges, nebelarmes und relativ sonnenscheinreiches Klima. Der Südhang ist umgeben von Höhenrücken, die Nord-, Ost und Westwinde abhalten.

Die abnehmenden Krankheitszahlen in den 1960er Jahren führten schließlich zur Schließung der Heilstätte, die 1973 in den Besitz des Berufsförderungswerkes Schömburg gelangte, die fortan auf der Charlottenhöhe eine Umschulungseinrichtung mit Internat für Behinderte betrieb. 1994 wurde das gesamte Areal an einen Privateigentümer verkauft. Dieser wollte Teilbereiche zu einer Kurzzeit-Pflegestätte, einem Beherbergungsbetrieb sowie einer Gaststätte umbauen. Zwischen 1995 und 1998 wurden verschiedene Umbaumaßnahmen, die sich hauptsächlich auf die Innenbauteile bezogen, begonnen. Im Wesentlichen wurden die Arbeiten aber nicht abgeschlossen. Zu einer Nutzung ist es nicht gekommen.

2002 wurde der Komplex durch einen Investor erworben. Diese Kapitalgesellschaft wollte auf der Charlottenhöhe eine Ayurveda-Klinik errichten. Dazu wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Seitens der Gemeinde wurde einem umfangreichen Neubau, und seitens der Denkmalschutzbehörde sogar dem Abbruch eines denkmalgeschützten Gebäudes zugestimmt. Umgesetzt wurde das Projekt nicht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde durch Fristablauf aufgehoben.

Somit ist die Bausubstanz, einschl. der Außenanlagen seit nunmehr 25 Jahren ungenutzt und verfällt zusehends. In und an den Gebäuden sind zahlreiche Feuchtigkeitsschäden zu verzeichnen. Der Befall mit pflanzlichen und tierischen Bauschädlingen ist anzunehmen. Abschließend kann dies nur durch einen Bauschadensgutachter festgestellt werden.

Die Gebäudesubstanz ist außerdem durch massive Vandalismuseinwirkungen, wie z.B. Aufbruch und Zerstörung von zahlreichen Türen und Fenstern, Zerstörung von Einrichtungen, Holzverkleidungen und Treppengeländern, Zerstörung von Sanitäreinrichtungen und zahlreichen Beschmierungen erheblich geschädigt. Der Hofbereich ist durch zahlreiche illegale Schutt- bzw. Bauschuttalagerungen gekennzeichnet.

Der Großteil der Gebäudesubstanz ist als Sachgesamtheit nach § 2 Landes-Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg als Kulturdenkmal eingestuft.

Die Erschließungsanlagen der Charlottenhöhe (Zufahrt, tlw. Ver- u. Entsorgungsanlagen) entsprechen im Wesentlichen nicht mehr heutigen Ansprüchen. Die Erschließung ist fast ausschließlich privat ohne Beteiligung der Gemeinde organisiert und in Großteilen erneuerungs- bzw. erweiterungsbedürftig (siehe entsprechende Ausführungen im Gutachten). Für einen zeitgemäßen Zustand der Erschließungsanlagen, der für eine nachhaltige Nutzung des Grundstücks unerlässlich ist, wären erhebliche Investitionen erforderlich.

Eine nachhaltige Wiederinbetriebnahme der Anlage würde neben einem realistischen Nutzungskonzept erhebliche Investitionen, die einer kompletten Kernsanierung entsprechen, erfordern. Im Gutachten wird aufgezeigt, dass unter den gegebenen Randbedingungen, wie z.B. der Zustand und die Lage des Objekts, die Marktgegebenheiten, die Ertragssituation, sowie die speziellen Probleme mit den Erschließungsanlagen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten kein Nutzungskonzept realisierbar ist. Eine Liquidation (Abbruch) der gesamten Bausubstanz scheidet ebenfalls aus wirtschaftlichen Erwägungen aus. Somit ist das Schicksal der Anlage als weiter zerfallende Ruine das wahrscheinlichste Szenario.



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Baden-Württemberg

Kreis: Landkreis Calw

Ort und Einwohnerzahl: Die Charlottenhöhe ist eine Kleinsiedlung am Nordrand des Schwarzwaldes zwischen den Orten Schömberg und Bad Wildbad, Ortsteil Calmbach mitten in einem großen Waldgebiet gelegen.

Die Region befindet sich in der Randzone zwischen den Verdichtungsräumen von Stuttgart und Karlsruhe. Sie wird durch die Entwicklungsachsen Pforzheim – Neuenbürg – Bad Wildbad im Westen und Pforzheim – Bad Liebenzell – Calw im Osten tangiert.

Die Kleinsiedlung befindet sich auf dem Gemeindegebiet von Schömberg. Erschließungsseitig ist sie jedoch nach Calmbach orientiert.

Die Gemeinde Schömberg (insgesamt ca. 8.500 Einwohner) gliedert sich in die Teilorte Schömberg (ca. 5.000 Einwohner), Langenbrand (ca. 1.250 Einwohner), Bieselsberg und Schwarzenberg (jeweils ca. 900 Einwohner) sowie Oberlengenhard (ca. 500 Einwohner). Die umfangreichen Waldgebiete, zwei Drittel des Gemeindegebietes von Schömberg sind Waldflächen, bestimmen den Charakter dieses Landschaftsraumes. Acker- und Grünlandflächen sind weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Das Wirtschaftsleben ist vorwiegend durch Handel und Dienstleistung sowie durch Tourismus und Kurbetrieb geprägt. Schömberg gehört zu dem kleinen Kreis staatlich anerkannter heilklimatischer Kurorte in Deutschland. Gewerbliche Flächen sind nur in geringem Umfang vorhanden.

Die Teilorte Wildbad, Calmbach, Sprollenhaus und Nonnenmiß, Aichelberg mit Hünerberg und Meistern bilden die Gesamtstadt Bad Wildbad mit ca. 12.000 Einwohnern. Bad Wildbad ist eine Kurstadt mit Thermalquelle und Thermalbadbetrieb. Strukturell ist sie im Großen und Ganzen mit Schömberg vergleichbar. Durch den Stadtbahnanschluss nach Pforzheim ist Bad Wildbad jedoch regional besser erschlossen.

Allgemein ist die Region stark durch Fremdenverkehr und Kurbetrieb geprägt. Im Umkreis von ca. 20 km befinden sich neben den zuvor bereits genannten beiden Kurorten die Thermal- und Kurorte Bad Liebenzell, Bad Teinach und Bad Herrenalb.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

Neuenbürg (ca. 12 km), Calw (ca. 20 km),  
Pforzheim (ca. 25 km), Karlsruhe (ca. 40 km),  
Baden-Baden (ca. 45 km), Tübingen (ca. 60 km);

Landeshauptstadt:

Stuttgart (ca. 60 km);

Hauptverkehrswege:

B 294 im Enztal und B 463 im Nagoldtal (Nord-Süd-Verbindungen, Anbindung an Oberzentrum Pforzheim)



Zu überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Autobahnzufahrt:

A 8 (Karlsruhe – Stuttgart), AS Pforzheim (ca. 25 km);

nächster Bahnhof:

Bad Wildbad (Calmbach) Stadtbahn nach Pforzheim (ca. 5 km);

Buslinien:

Die Charlottenhöhe ist nicht an das Nahverkehrsnetz angeschlossen.

Busverbindungen bestehen von Bad Wildbad (Calmbach) ins Umland und in alle größeren Orte der Umgebung

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Charlottenhöhe ist über eine ca. 3 km lange Privatstraße (Forststraße Hengstbergsteige) von der B 294 (aus Richtung Calmbach / Höfen) erreichbar. Von Schömberger Seite existiert ebenfalls ein ca. 3 km langer Privatweg (Forstweg Schleifweg über Bühlhof) der jedoch nur für einen eingeschränkten Benutzerkreis mit Sondergenehmigung des Staatsforstes befahren werden darf.

Die Entfernung bis zum Ortszentrum von Calmbach beträgt entlang des Fahrweges ca. 4,5 km und bis nach Wildbad ca. 9 km. Über vorhandene Wanderwege erreicht man Calmbach (Ortsmitte) in ca. 2 km Entfernung zu Fuß (ca. 200 m Höhenunterschied). Witterungsbedingt sind diese Wege jedoch nicht als gesicherte fußläufige Verbindung anzusehen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs; Schulen (Grund- u. Hauptschulen, Realschulen, Gymnasium) und Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle und Stadtbahnhaltepunkt) befinden sich in Bad Wildbad (Calmbach bzw. Wildbad).

Verwaltung (Ortsverwaltung) in Schömberg (ca. 12 km über Höfen);

Die Charlottenhöhe ist aufgrund ihrer relativ isolierten Lage eher als durchschnittliche Wohnlage anzusehen, wobei gerade auch diese Ruhe und Abgeschlossenheit bei bestimmten Bevölkerungsgruppen wiederum gefragt ist.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Die Charlottenhöhe besteht zu ca. 90 % aus der Gebäudesubstanz des Bewertungsgrundstücks.

In der Kleinsiedlung sind neben den Gebäuden des Bewertungsgrundstücks noch 6 freistehende ein- bis zweigeschossige Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäuser vorhanden. Diese Häuser waren zum Besichtigungszeitpunkt dem äußeren Anschein nach vermutl. überwiegend bewohnt.

Beeinträchtigungen:

keine (sehr ruhige Lage, keine Immissionen)

Topografie:

Die Charlottenhöhe liegt im Mittel auf einer Höhe von ca. 620 m ü. N.N. an einem Südhang der Hengstbergene mit einer mittleren Hangneigung von 20% bis 35%. Auf dem Bewertungsgrundstück ist eine max. Höhendifferenz von ca. 30 m anzutreffen.

Im Norden, Osten und Westen erreichen die bewaldeten Hangflanken eine Höhe von ca. 700 m ü. N.N.



## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

max. Länge: ca. 400 m;

max. Breite: ca. 230 m;

Grundstücksgröße:

Flurst.Nr.: 497/2 Größe: 30.728 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform;

Übergröße

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wie bereits erwähnt, ist die Charlottenhöhe über eine ca. 3 km lange Privatstraße (Forststraße Hengstbergsteige) von der B 294 (aus Richtung Calmbach / Höfen) erreichbar. Ein Großteil der Wege innerhalb der Kleinsiedlung Charlottenhöhe (Flst.-nr. 536, 539, 497/5) befinden sich ebenfalls im Eigentum des Staatsforstes.

Da die Charlottenhöhe derzeit nur durch wenige Anwohner genutzt bzw. bewohnt wird, ist nur ein sehr geringer Anliegerverkehr vorhanden. Nach Bedarf wird die Straße natürlich auch durch Forstfahrzeuge genutzt.

Straßenausbau (Forststraße):

mittlere Breite ca. 3,50 m;  
Fahrbahnbelag aus Asphalt;  
Gehwege nicht vorhanden

rechtliche Gegebenheiten / Unterhaltung / zukünftige Anforderungen:

Die Zufahrt über die Privatwege des Staatsforstes ist über schuldrechtliche Gestattungsverträge des Staatsforstes mit den Einzeleigentümern der Grundstücke der Charlottenhöhe geregelt. Von der Forstverwaltung werden Nutzungsentgelte erhoben. Neue Eigentümer müssen jeweils wiederum neue Benutzungsverträge mit der Staatsforstverwaltung abschließen. Es wird unterstellt, dass ein neuer Eigentümer die Verkehrerschließung schuldrechtlich bzw. dinglich mit der Staatsforstverwaltung sichert.

Bei einer fiktiv unterstellten Wiederaktivierung der Charlottenhöhe entspräche der derzeit vorhandene Zufahrtsweg (Breite ca. 3,50 m) in seiner Aufnahmefähigkeit nicht mehr heutigen Ansprüchen an eine zeitgemäße Straßenerschließung. Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandene Forststraße nach einer vollkommenen Sanierung der Charlottenhöhe durch den notwendigen Baustellenverkehr erheblich beschädigt wäre. Somit wäre für eine nachhaltige Nutzung der Charlottenhöhe der Ausbau der Forststraße zumindest mit Ausweichstellen notwendig, was mit erheblichen Investitionskosten verbunden wäre. Die Forstverwaltung lehnt einen zweispurigen Ausbau der Forststraße aufgrund der erheblichen Eingriffe in den Wald schon heute ab. Bei einer möglichen Wiederinbetriebnahme der Charlottenhöhe wären auch die Randbedingungen für die Feuerwehrezufahrt und den entsprechenden Winterdienst zu klären.

Zu Straßenausbau (Forststraße):

Die bei einer fiktiv unterstellten Wiederaktivierung der Charlottenhöhe notwendigen Ausbaurkosten für die Straßenerschließung (Herstellung, Unterhaltung, ggf. Winterdienst) werden im Verfahren entsprechend in Ansatz gebracht.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom:

Die Stromversorgung wird durch die EnBW (Energie Baden-Württemberg AG) durch ein Erdkabel sichergestellt. Bei einer geplanten Sanierung und Wiederinbetriebnahme der Charlottenhöhe wäre die Kapazität der Leitung zu prüfen. Ggf. würden zusätzliche Kosten für eine Kabeltrassen-Erweiterung hinzukommen.

Bis zum Jahre 2001 erfolgte die Stromversorgung über eine Freileitung (Baujahr ca. 1939) von Calmbach zur auf dem Bewertungsgrundstück liegenden Trafostation (Gebäude 9/1), von der er auf die einzelnen Gebäude verteilt wurde. Nachdem die Oberleitung stark sanierungsbedürftig war, wurde sie demonstert und ein Erdkabel verlegt. Die Trafostation konnte nicht besichtigt werden. Es wird aber vermutet, dass sie keine Funktion bezüglich der Stromversorgung mehr hat. Wie und wo der neue Erdkabelanschluss an das bestehende Verteilernetz der Charlottenhöhe angeschlossen wurde, konnte nicht festgestellt werden. Zum Besichtigungszeitpunkt waren vermutl. alle Gebäude stromlos gestellt.

Telefonanschluss:

Der Telefonanschluss ist vermutl. durch ein Erdkabel von Calmbach her durch die Telekom gesichert. Die Funktionsfähigkeit konnte nicht geprüft werden.

Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung für die Kleinsiedlung konnte bis vor ca. 10 Jahren durch private Leitungen von der Tannwiesenquelle im "Calmbächletal" (zu Schömburg) und einer privaten Pumpstation (Baujahr ca. 1907) nur noch bedingt sichergestellt werden und wurde daher außer Betrieb genommen.

Im Jahre 2011 wurde die Charlottenhöhe durch eine neu verlegte Leitung vom Hochbehälter Bühlhof (Schömburg) an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Dies löste eine Beitragspflicht (Wasserversorgungsbeitrag) aus, die bisher nicht bezahlt wurde und als öffentliche Last auf dem Grundstück liegt. Zum Besichtigungszeitpunkt waren vermutl. alle Gebäude ohne Wasser.

Löschwasserversorgung:

Bei einer geplanten Sanierung und Wiederinbetriebnahme der Charlottenhöhe wäre die Kapazität der öffentlichen Trinkwasserleitung für die notwendige Löschwasserversorgung zu prüfen. Ggf. müssten der ehemalige Trinkwasserhochbehälter (160 m<sup>3</sup>) und evtl. die Becken der ehemaligen Abwasserdesinfektionsanlage (50 m<sup>3</sup>, auf Flst. 487/2) als Wasserspeicher aktiviert werden. Ggf. könnten zusätzliche Kosten hierdurch entstehen.

Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine ca. 1 km lange private Leitung (DN 200, Baujahr vermutl. zwischen 1907 und 1960-er Jahre) durch den Staatsforst nach Bad Wildbad – OT Calmbach an das dortige örtliche Abwasserkanalnetz.

Zu Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Zu Abwasserentsorgung:

Der Zustand des privaten Abwasserkanals ist nicht bekannt. Aufgrund seines Alters und der Kanalführung durch den Wald (evtl. Wurzelschäden) ist der Abwasserkanal als zumindest tlw. erneuerungsbedürftig einzustufen.

Durch schuldrechtliche Gestattungsverträge des Staatsforstes mit den Einzeleigentümern der Grundstücke der Charlottenhöhe ist die Inanspruchnahme der Forstgrundstücke durch Entsorgungseinrichtungen (Kanaltrasse) gebührenpflichtig geklärt. Neue Eigentümer müssen jeweils wiederum neue Benutzungsverträge mit der Staatsforstverwaltung abschließen. Es wird unterstellt, dass ein neuer Eigentümer die Abwasserleitungsstrasse schuldrechtlich bzw. dinglich mit der Staatsforstverwaltung sichert.

Die bei einer fiktiv unterstellten Wiederaktivierung der Charlottenhöhe notwendigen Sanierungskosten für den privaten Abwasserkanal werden im Verfahren entsprechend in Ansatz gebracht.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung durch Gebäude;  
keine Einfriedungen

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

vermutl. gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;

Bei der Ortsbesichtigung konnten die Untergeschosse nicht beachtet werden. Es kann zumindest vermutet werden, dass Schäden durch direktes Eindringen von Grundwasser (drückendes Wasser) sowie Feuchteschäden an den erdberührenden Bauteilen wahrscheinlich sind. Feuchteschäden sind vermutl. durch ungenügende (baujahresgemäße) Abdichtungen, sowie durch die jahrzehntelange Nichtnutzung (ohne Lüftung, ohne Heizung) sowie tlw. Eindringen von Oberflächenwasser entstanden.

Abschließend kann dies nur durch einen Bauschadensgutachter beurteilt werden.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Calw, Abteilung Umweltschutz wurde die Charlottenhöhe ins Bodenschutz- und Altlastenkataster aufgenommen und mit "B - Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition" bewertet und mit Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung eingestuft bzw. gekennzeichnet. Die Anhaltspunkte ergaben sich aus einem Wertgutachten von 2006 in dem 12 Tanks beschrieben wurden. Bei einer Begehung im Frühjahr 2019 konnten insgesamt 11 Tanks (davon 3 zerstört) festgestellt werden. Die Füllstände waren unterschiedlich, Leckagen sind nicht auszuschließen. Zudem befindet sich ein Trafogebäude auf dem Grundstück (Flst. 497/2), sowie eine ehem. Abwasserdesinfektionsanlage auf dem Nachbargrundstück (Flst. 487/2). Da sich 9 der vorgefundenen 11 Tanks innerhalb der Gebäude befanden, ist durch die aktuelle Nutzungs- und Standortsituation die Ausbreitung von möglicherweise vorhandenen Schadstoffen über alle Wirkungspfade unwahrscheinlich. Die verbleibenden 2 Tanks waren leer und augenscheinlich "sauber".

Bei baulichen Veränderungen (Ausbau der Tanks, Abbruch durch Tiefbauarbeiten usw.) ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Nach Absprache mit dem Landratsamt können weitere Untersuchungen notwendig werden, z.B. nach Aushub der Baugrube bzw. Tanks Wand- u. Sohlbehebungen.



Zu Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich altlastverdächtiger Flächen (Gebäude- und Bodenkontaminationen) liegen dem Sachverständigen nicht vor.  
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.  
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 14.12.2018 vor.  
Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Schömburg, Blatt 6668 für lfd. Nr. 1 der Grundstücke (Bewertungsgrundstück, Flst. 497/2) folgende Eintragungen:

1.

*Bezüglich 258 a 27 qm:  
Belastet mit dem Fischerpfad*

2.

*Bezüglich 177 a 86 qm:  
Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für das Land Baden - Württemberg (Staatsforstverwaltung).  
Eingetragen am 12. Mai 1954.*

3.

*Bezüglich 49 a 01 qm:  
Vorkaufsrecht wie Nr. 2.  
Eingetragen am 31. Oktober 1966.*

*4. bis 21.  
gelöscht*

22.

*Erwerbsvormerkung für XXXXXXXX XXXXX, geb. am XXXXXXXX; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.  
Bezug: Bewilligung vom 23.02.2012 (UR 476/2012, Notar XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX).  
Eingetragen (GA 6668 / 210) am 05.03.2012.*

23.

*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.  
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom 30.11.2018 (1 K 34/18).  
Eingetragen am 14.12.2018.*

Zu grundbuchlich gesicherte Belastungen: Bemerkungen:

zu 1.

Bei dem Fischerpfad handelt es sich um ein vermutlich Jahrhundert altes Wegerecht. Der Fischerpfad ist ein Waldweg, der von Calmbach über das Gelände der Charlottenhöhe nach Schömberg führt. Der Weg wird heute durch Spaziergänger und Wanderer begangen. Die Intensität der Beanspruchung ist sicher jahreszeitlich bedingt und kann nicht abschließend beurteilt werden. Da das Bewertungsgrundstück ohnehin relativ offen gestaltet ist (keine Zäune vorhanden), wird davon ausgegangen, dass keine zu berücksichtigende Wertbeeinflussung durch dieses Wegerecht entsteht. Im Übrigen bestehen keine konkreten Angaben über die genaue Wegeführung. Bei Erfordernis könnten auch Wanderwege, die am Bewertungsgrundstück unmittelbar vorbeiführen, benutzt werden.

zu 2. und 3.

Lt. Kaufvertrag vom 28. April / 04. Mai 1953 sowie 03.08. / 05.10.1964 (einschl. Nachtrag vom 07. / 21.04.1966) handelt es sich hierbei um dingliche Vorkaufsrechte für alle Verkaufsfälle (Bezug jeweils auf Teilflächen des heutigen Flst. 497/2).

Die Vorkaufsrechte können in der Zwangsversteigerung nicht ausgeübt werden. Wenn sie jedoch ins geringste Gebot fallen, bleiben sie bestehen. Sie verpflichten den nächsten Eigentümer (Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren) im nächsten Verkaufsfall. Er erwirbt somit ein dauerhaft belastetes Grundstück. Andererseits ist die Wertminderung nicht besonders hoch, da zum vertraglichen Kaufpreis mit dem Dritten vorgekauft werden muss. Die Beleihung des Grundstücks kann jedoch erheblich erschwert werden, wenn das Vorkaufsrecht einen vorderen oder gar ersten Rang einnimmt. Dingliche Vorkaufsrechte können Käufer abschrecken und damit den Interessentenkreis reduzieren. Eine Wertminderung des belasteten Grundstücks ist auch von der Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme des Vorkaufsrechts durch den Vorkaufsberechtigten abhängig. Der Berechtigte (Staatsforst) hat bisher bei allen Verkäufen auf sein dingliches Vorkaufsrecht verzichtet. Für das Bewertungsgrundstück stellt sich derzeit keine quantifizierbare Wertminderung durch diese Vorkaufsrechte ein, auch dadurch, da das Grundstück zurzeit praktisch keinen positiven Wert darstellt.

zu 22.

Die Vormerkung ist streng gebunden an den schuldrechtlichen Anspruch. Besteht der zu sichernde schuldrechtliche Anspruch nicht, so kann auch keine Vormerkung entstehen; geht der schuldrechtliche Anspruch auf dingliche Rechtsänderung unter (etwa durch Anfechtung eines Grundstückkaufvertrages), so erlischt automatisch auch die Vormerkung.

Der die Erwerbsvormerkung begründende schuldrechtliche Vertrag vom 23.02.2012 (Kaufvertrag) führte bisher zu keinem Eigentümerwechsel im Grundbuch. Ob der Kaufvertrag noch Gültigkeit besitzt, kann vom Sachverständigen nicht beurteilt werden. Der Bewertung wird unterstellt, dass der Ersteher in der Zwangsversteigerung durch die Erwerbsvormerkung keinen wertmäßig zu berücksichtigenden Nachteil erfährt.

Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p><u>Gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 25 LWaldG:</u> Dieses Vorkaufsrecht bezieht sich auf die Waldflächen des Bewertungsgrundstücks (lt. Katasterauszug 12.212 m<sup>2</sup>). In den vorhergehenden Verkäufen wurde jeweils auf die Ausübung des Rechts durch die Staatsforstverwaltung verzichtet. Bei den betreffenden Flächen handelt es sich um recht schmale Waldstreifen, die eine Bewirtschaftung eher erschweren. Außerdem ist durch den sehr geringen Waldabstand zu den Gebäuden die Verkehrssicherungspflicht des Waldeigentümers gegenüber den Gebäuden zu beachten. I.d.R. werden gesetzl. Vorkaufsrechte kaum ausgeübt. Der Vorkauf findet zu den Kaufvertragsbedingungen statt. Eine Wertbeeinflussung wird daher nicht unterstellt.</p> <p><u>Allgemein:</u> Es wird unterstellt, dass sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, sowie besondere Pacht- und Mietbindungen nicht vorhanden sind. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</p>

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	<p>Denkmalschutz besteht für die Gebäude 1, 2, 4, 5, 6, 9/1 und für 2 Liegehallen am Gebäude 1 als Sachgesamtheit nach § 2 LandesDschG (BW).</p> <p>Lt. schriftlicher Mitteilung des Landesdenkmalamtes als Denkmalfachbehörde bezieht sich der Denkmalschutz auf das äußere Erscheinungsbild und die Substanz der Gebäude. Änderungen im Inneren und auch am äußeren Erscheinungsbild bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Entscheidungsbehörde ist das Landratsamt Calw als zuständige untere Denkmalschutzbehörde. Für denkmalbedingte Mehrkosten entsprechend der Liste der förderfähigen Ausgaben können bei der Landesdenkmalpflege Zuschüsse beantragt werden. Bei Privaten betragen die Zuwendungen (Zuschüsse) 50 % der zuwendungsfähigen Ausgaben. Darüber hinaus können ggf. noch Zuschüsse über Drittmittel beantragt werden. Hier sei angemerkt, dass die Möglichkeit von Zuschüssen immer auch von der jeweiligen Haushaltssituation der öffentlichen Hand abhängt. Desweiteren sind bei Denkmalobjekten auch Steuervorteile entspr. EStG gegeben.</p> <p>Zum Ortstermin wurde festgestellt, dass der Bestand des Kulturdenkmals aufgrund des jahrzehntlangen Leerstandes und der damit verbundenen tlw. massiven Bauschäden, sowie den gravierenden Vandalismusschäden fundamental gefährdet ist.</p>

Zu Denkmalschutz:

Dem Sachverständigen ist nicht bekannt, warum der jetzige Eigentümer die unbedingt notwendigen Sicherungsmaßnahmen am Objekt bisher nicht durchgeführt hat. Ggf. können hier auch wirtschaftliche Gründe vorliegen. Seitens des Landratsamtes Calw wurden regelmäßig Versuche unternommen, die Zugänge zu den Gebäuden aus Gründen der Verkehrssicherung zu verschließen. Außerdem wurden Hinweis- und Warnschilder um das Objekt aufgestellt.

Wie im Gutachten dargestellt, ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten keine Sanierung und Wiederinbetriebnahme des Objekts gegeben. Insofern ist das Schicksal als weiter verfallende Ruine vorerst am wahrscheinlichsten.

§ 25 LandesDschG (BW) eröffnet die Möglichkeit der Enteignung für den Fall, dass die Erhaltung eines eingetragenen Kulturdenkmals oder seines Erscheinungsbildes oder die Erhaltung einer geschützten Gesamtanlage auf andere zumutbare Weise nicht gesichert werden kann. Wie das Gutachten aufzeigt, ist der Erhalt des Kulturdenkmals nur möglich, wenn wirtschaftliche Erwägungen unberücksichtigt bleiben.

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche (S) mit Zweckbestimmung "Kur- und Reha-Einrichtungen" dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Lt. schriftlicher Mitteilung des Landratsamtes Abt. Bauordnung kann die ehemals baurechtlich genehmigte Nutzung ohne erneuten Antrag entsprechend den bisherigen Genehmigungen wieder aufgenommen werden. Daher würde die Erschließungsthematik in diesem Fall von Behördenseite auch nicht erneut überprüft werden. Bei einer Wiederaufnahme der genehmigten Nutzung würde jedoch das Thema Brandschutz bei der Brandverhütungsschau zum Tragen kommen. Ggf. können auch weitere spezifische (Bau-) Anforderungen im Rahmen der genehmigten Nutzungen durch weitere Vorschriften und Gesetze (z.B. Landesheimbauverordnung, Krankenhausverordnung etc.) erfüllt werden müssen.

Weicht bei einer geplanten Wiederinbetriebnahme des Areals die geplante Nutzung von der genehmigten Nutzung ab, ist ein Bauantrag für die Nutzungsänderung erforderlich. Grundlage für die Genehmigung wäre § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB (Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden). Der FNP kann dem nicht entgegen gehalten werden, insbesondere aufgrund der Denkmaleigenschaft handelt es sich um erhaltenswerte Bausubstanz. Dies ist jedoch nur für Nutzungsänderungen anwendbar, die in der vorhandenen Bausubstanz stattfinden.

- Zu Festsetzungen im Bebauungsplan: Sofern der Gebäudekomplex jedoch (teil-)abgebrochen wird und an dieser Stelle ein Neubau umgesetzt werden soll, ist § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB nicht einschlägig. Der FNP müsste in diesem Fall (bei Nutzungsänderung) geändert werden, die Gemeinde müsste bauleitplanerisch tätig werden. Bei einer geplanten Nutzungsänderung sind durch die Baubehörde auch weitere Anforderungen, z. B. hinsichtlich Brand- und Schallschutz, zu prüfen.  
Im Falle eines neuen Baugenehmigungsverfahrens ist auch die gesamte Erschließungsproblematik durch die Genehmigungsbehörde neu zu beurteilen. Die Erschließung wäre letztlich über Baulast zu sichern.
- Anzumerken ist, dass ggf. auch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit einem Investor erstellt werden könnte. Dadurch könnten ggf. auch umfangreichere Neubauten ermöglicht werden.
- Schutzgebiete: Nördlich angrenzend befindet sich das Waldbiotop Hainsimsen-Buchenwald W Charlottenhöhe als geschütztes Biotop nach § 32 NatSchG und § 32 LWaldG.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.  
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.  
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und der genehmigten Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

- Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): bebaute Grundstücksflächen (Bewertungsteilbereich "A"):  
In einem ersten Schritt wird im Gutachten die Wirtschaftlichkeit einer Wiederinbetriebnahme nach erforderlicher Komplett-Sanierung überprüft. § 5 Abs. 4 ImmoWertV (Baureifes Land) [i.V.m. § 5 Abs. 3 ImmoWertV (Rohbauland als Vorstufe zu Baureifes Land)] führt den § 35 BauGB nicht auf. Hierdurch soll verdeutlicht werden, dass der Außenbereich grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist. Deshalb werden die im Außenbereich gelegenen bebauten bzw. bebaubaren Flächen in der Literatur als "faktisch" baureifes Land bezeichnet.
- Da im Gutachten jedoch nachgewiesen wird, dass eine Wiederinbetriebnahme mit erforderlicher Komplett-Sanierung unwirtschaftlich ist und auch ein Abbruch mit anschließender forstwirtschaftl. Nutzung ebenfalls nicht rentabel erscheint, handelt es sich bei diesen Flächen streng genommen um sog. "Unland" (Flächen die keinen Ertrag abwerfen können). Dieser Grundstücksteil ist durch die aufstehenden "Ruinen" sozusagen belastet. Es ist keine Zuordnung in die Entwicklungsstufen nach § 5 ImmoWertV gegeben. Durch die verfallenden baul. Anlagen

Zu Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

ist auch keine forstwirtschaftliche Nutzung möglich. Das Instrument des erweiterten Bestandsschutzes nach § 35 Abs. 4 BauGB, der eine Wiederinbetriebnahme bauplanungsrechtlich ermöglichen könnte, wird bei dieser seit bereits 25 Jahren still gelegten Anlage mit dem weiteren Verfall der erhaltenswerten Bausubstanz immer schwächer.

unbebaute Grün-/Waldflächen (Bewertungsteilbereich "B"):

Wenn eine baul. Nutzung (Wiederinbetriebnahme) des Gesamtareals nicht in Aussicht steht, handelt es sich hierbei um "reine" forstwirtschaftliche Flächen (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV).

Bei einer unterstellten Wiederinbetriebnahme des Gesamtareals würde sich durch die Nähe zur Bebauung und der daraus resultierenden höherwertigen Nutzungsmöglichkeit als Park bzw. gepflegte Freifläche (Wald) dieser Bereich auch im Bodenwert höherwertiger darstellen. Gegenüber der "reinen" forstwirtschaftlichen Nutzung (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV) wäre somit für diesen Bereich entspr. § 4 Abs. 3 Ziffer 1 ImmoWertV eine anderweitige Nutzung absehbar. Aus heutiger Sicht kann diesem Bereich auch unter dem Aspekt eines später evtl. aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Bau-erwartung unterstellt werden.

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsobjekt ist tlw. bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabepflichtig. Die nachfolgend genannten Beiträge bzw. Abgaben fallen ggf. noch an:

Erschließungsbeitrag i.S.d. § 127 i.V.m. § 132 BauGB:

Das Grundstück wird durch die Erschließungsanlage – Charlottenhöhe – (Forstweg) erschlossen. Die Erschließungsanlage ist noch nicht entsprechend § 41 KAG erstmalig endgültig hergestellt. Da die Erschließungsanlage nicht in der Straßenbaulast der Gemeinde liegt, können für deren endgültige Herstellung nach derzeitigem Rechtsstand keine Erschließungsbeiträge erhoben werden. (siehe hierzu jedoch auch die privaten Erschließungsaufwendungen unter Straßenausbau (Forststraße) Seite 8/9 im Gutachten)

Wasserversorgungsbeitrag i.S.d. AVBWasserV:

Für das Grundstück, Flst. 497/2 ist der Wasserversorgungsbeitrag bereits entstanden. Der Beitrag wurde noch nicht bezahlt. Gemäß § 27 KAG BW ruht der Wasserversorgungsbeitrag in Höhe von 177.740,30 € als öffentliche Last auf dem Grundstück.

Abwasser(-bzw. Kanalbau)beitrag i.S.d. KAG:

Wie im Gutachten bereits erwähnt, ist die Charlottenhöhe über eine private Leitung durch den Staatsforst nach Bad Wildbad – OT Calmbach an das dortige öffentliche Abwasserkanalnetz angeschlossen.

Lt. schriftlicher Mitteilung der örtlichen Abrechnungsbehörde der Stadt Bad Wildbad können lt. der Abwassersatzung der Stadt Bad Wildbad Anschlussbeiträge nur für Grundstücke auf dem Gebiet der Stadt Bad Wildbad festgesetzt werden. Insofern ist die Gemeinde Schömburg, auf dessen Gebiet die Charlottenhöhe liegt, für die Erhebung von Kanal-Anschlussbeiträgen nach KAG zuständig.

Zu abgabenrechtlicher Zustand:

Zu Abwasser(-bzw. Kanalbau)beitrag i.S.d. KAG:

Die Abrechnungsbehörde der Gemeinde Schömberg teilte schriftlich mit, dass für das Grundstück, Flst. 497/2 der Beitrag für das öffentliche Kanalsystem und für den mechanischen und biologischen Teil des Klärwerkes noch nicht entstanden – da kein Anschluss an das Schömberger Kanalnetz vorliegt – und daher noch nicht angefallen ist. In einem weiteren Schreiben wird mitgeteilt, dass sich die Gemeinde Schömberg nach bisheriger Rechtsauffassung nicht in der Lage sieht, für den Anschluss des auf Schömberger Gemarkung liegenden Flurstücks mit Anschluss an das Calmbacher Abwasserbeseitigungsnetz einen Abwasserbeitrag zu erheben. Auf telefonische Nachfrage wurde mitgeteilt, dass eine Beitragserhebung evtl. verjährt sein könnte und im Übrigen dies eine Rechtsfrage ist, die letztendlich nur durch richterliche Entscheidung geklärt werden könne. Falls die Charlottenhöhe zukünftig an das Schömberger Abwasserkanalnetz angeschlossen werden sollte (was unter den gegebenen Umständen nicht wahrscheinlich ist), ist von Anschlussbeiträgen in etwa der doppelten Höhe wie beim Wasserversorgungsbeitrag auszugehen. Diesbezüglich könnte auch § 35 Abs. 3 Nr. 4 BauGB (unwirtschaftliche Erschließungsaufwendungen) zum Tragen kommen.

(siehe hierzu jedoch auch die Ausführungen zu privaten Erschließungsaufwendungen unter Abwasserentsorgung auf Seite 9/10 im Gutachten)

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich bei der örtlichen Abrechnungsbehörde erkundet.

## **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt.

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer ehemaligen Lungenheilstätte bebaut. Das Areal besteht aus 6 Gebäuden der ehem. Klinik und 2 ehemaligen Angestelltenwohnhäusern (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibungen). Der gesamte Gebäudekomplex ist ungenutzt. Für eine Wiederinbetriebnahme der Anlage wären umfangreiche Sanierungs- u- Modernisierungsarbeiten notwendig, die wirtschaftlichen Betrachtungen nicht stand halten.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird unterstellt, dass die Funktionsfähigkeit nach 25 Jahren Leerstand nicht mehr gegeben ist.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Haus Nr. 1 (ehem. Kinderhaus)

**keine Innenbesichtigung möglich (Angaben aus vorhandenen Unterlagen)**

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	ehem. Kinderhaus zweigeschossig; unterkellert (UG talseitig sichtbar); Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1927 (lt. Bauakte); 1997 begonnener Umbau zu Gasthaus (nicht abgeschlossen, nie in Betrieb gegangen);
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	tlw. Holzschindelfassade, tlw. Putzfassade; sichtbare Wände des UG's in Natursteinmauerwerk (Buntsand- stein);

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

###### Untergeschoss:

- vorh. Technikräume (Heizung, Lüftung);
- vorh. Abstellräume (Lager);

###### Erdgeschoss:

- geplante Gaststätte mit Gasträumen, Küche, Büro u. WC-Anlagen

###### Obergeschoss:

- Zimmer

###### Dachgeschoss:

- Zimmer

Spitzboden:  
- Speicher

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fachwerk (vermutl. Nadelholz)
Fundamente:	vermutl. Bruchsteinsohlen
Keller:	innen Mauerwerk (tlw. Ziegel); außen tlw. Natursteinvorsatzschale
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Decke über UG vermutl. massiv; Decke über EG u. OG Holzbalken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> massiv; <u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktionen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdachstuhl, mit Aufbauten (Gauben)  <u>Dachform:</u> Walmdach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); ohne Unterdachbahn; ohne Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	vermutl. komplett erneuerungsbedürftig
Abwasserinstallationen:	
Elektroinstallation:	
Warmwasserversorgung:	
Heizung:	vermutl. komplett erneuerungsbedürftig; Erdtank (Heizöl) an Ostseite, Tankgröße ca. 40.000 Liter, Baujahr vermutl. um 1959 oder früher; Es konnte nicht festgestellt werden, ob der Tank noch mit Öl gefüllt ist bzw. in welchem Zustand er sich befindet. Unter Umständen ist er nicht mehr gebrauchsfähig und müsste evtl. ausgebaut werden.
Lüftung:	vermutl. keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); evtl. zentrale Abluftanlage für geplante Gastronomie

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	vermutl. komplett sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig
Wandbekleidungen:	
Deckenbekleidungen:	
Türen:	
sanitäre Installation:	
Fenster:	allg. vermutl. Holzfenster als Verbundfenster bzw. mit Einscheibenverglasung (baujahresgemäß); im EG Fenster aus Holz mit Isolierverglasung (vermutl. 1997 erneuert); vermutl. überwiegend komplett sanierungs- bzw. erneuerungs- bedürftig
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch; Die Grundrissgestaltung wäre bei einer Neuüberplanung ent- sprechend anzupassen.

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit Eingangsüberdachung, Dachaufbauten (Gauben)
besondere Einrichtungen:	vermutl. keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	vermutl. gut
Bauschäden und Baumängel:	gesamte Außenhülle (Dächer, Fassaden, überwiegend Fenster) sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig; gesamter Innenausbau vermutl. sanierungs- bzw. erneuerungs- bedürftig; vermutl. tlw. massive Feuchteschäden, ggf. Schädlingsbefall (z.B. Insekten, Pilze etc.) Hausanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom) auf dem Bewer- tungsgrundstück vermutl. erneuerungsbedürftig; verwilderte und schadhafte Außenanlagen, einschl. Terrasse, Wege und Pkw-Stellplätze; Liegehallen sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig; vermutl. erhebliche Schäden durch Vandalismus
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist allg. schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Modernisierungs- bzw. Sanierungsbedarf, der einer kompletten Kernsanierung entspricht.



### 3.3 Haus Nr. 3 (ehem. Angestelltenwohnhaus)

keine Innenbesichtigung möglich (Angaben aus vorhandenen Unterlagen)

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus; eingeschossig; unterkellert, UG talseitig voll sichtbar; flachgeneigtes Satteldach (ca. 15°); freistehend; Das Gebäude ist ungenutzt.
Baujahr:	1956 (lt. Bauakte)
Außenansicht:	insgesamt verputzt

#### 3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss:

- Kellerräume

Erdgeschoss:

- 3 Dreizimmer-Wohnungen

#### 3.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutl. Streifenfundamente aus Beton
Keller:	tlw. Beton (erdberührte Wände), tlw. Mauerwerk (vermutl. Gas- oder Porenbetonmauerwerk)
Umfassungswände:	Mauerwerk (vermutl. Gas- oder Porenbetonmauerwerk);
Innenwände:	UG: tlw. Beton, tlw. Mauerwerk; EG: Mauerwerk
Geschossdecke:	massiv (vermutl. Stahlbeton)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdachstuhl (Nagelbinder), ohne Aufbauten (Gauben) <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Welleternit (Wellasbestzementplatten); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

### 3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	vermutl. komplett erneuerungsbedürftig
Abwasserinstallationen:	
Elektroinstallation:	
Warmwasserversorgung:	
Heizung:	
Lüftung:	vermutl. keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

### 3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	vermutl. komplett sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig
Wandbekleidungen:	
Deckenbekleidungen:	
Türen:	
sanitäre Installation:	
Fenster:	Verbundfenster aus Holz mit Doppelverglasung; Fensterläden aus Holz; allg. komplett erneuerungsbedürftig
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch; Die Grundrissgestaltung wäre bei einer Neuüberplanung entsprechend anzupassen.

### 3.3.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	vermutl. keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	vermutl. gut
Bauschäden und Baumängel:	gesamte Außenhülle (Dächer, Fassaden, Fenster) sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig; gesamter Innenausbau vermutl. sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig; vermutl. tlw. massive Feuchteschäden, ggf. Schädlingsbefall (z.B. Insekten, Pilze etc.) Hausanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom) auf dem Bewertungsgrundstück vermutl. erneuerungsbedürftig; verwilderte und schadhafte Außenanlagen, einschl. Abstellboxen, Wege und Pkw-Stellplätze; vermutl. erhebliche Schäden durch Vandalismus
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist allg. schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Modernisierungs- bzw. Sanierungsbedarf, der einer kompletten Kernsanierung entspricht.



### 3.4 Haus Nr. 2/4/6 (ehem. Klinik und Verwaltung)

keine vollständige Innenbesichtigung möglich (Angaben aus vorhandenen Unterlagen)

#### 3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	ehem. Klinik- u. Verwaltungsgebäude dreigeschossig; unterkellert (UG talseitig sichtbar); ausgebautes Dachgeschoss; zweigeschossige, unterkellerte Zwischenbauten; Anbau Garage an NO-Seite Haus 2; Der Gebäudekomplex ist ungenutzt.
Baujahr:	1907 (lt. Bauakte); 1936 / 1968 Zwischenbauten; 1962 Einbau Aufzüge in Haus 2 u. 6; 1995 - 1997 Umbau / Modernisierung Haus 6 zur Kurzzeitpflegestätte; 1997 begonnener Umbau / Modernisierung Haus 4 u. 6 zur Kurzzeitpflegestätte bzw. Beherbergungsbetrieb;
Außenansicht:	tlw. Holzschindelfassaden, tlw. Holzverschalungen, tlw. Putzfassade, tlw. Natursteinverblendungen (Buntsandstein);

#### 3.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

<b>Haus 2:</b>	<u>Untergeschoss:</u> - Wirtschaftsräume, Abstellräume (Lager) <u>Erdgeschoss:</u> - ehem. Krankenzimmer <u>1. Obergeschoss:</u> - ehem. Krankenzimmer <u>2. Obergeschoss / Dachgeschoss:</u> - wie 1. Obergeschoss <u>Spitzboden:</u> nicht ausgebaut (Speicher)
<b>Haus 4:</b>	<u>Untergeschoss:</u> - Technikräume (Heizung) - Wirtschaftsräume, Abstellräume (Lager) <u>Erdgeschoss:</u> - Büros; <u>1. Obergeschoss:</u> - ehem. Büros (begonnener Umbau, allg. Rohbauzustand); <u>2. Obergeschoss:</u> - wie 1. Obergeschoss; <u>Dachgeschoss:</u> - Zimmer <u>Spitzboden:</u> nicht ausgebaut (Speicher)



**Haus 6:**

Untergeschoss:  
- Wirtschaftsräume, Abstellräume (Lager)

Erdgeschoss:  
- Krankenzimmer

1. Obergeschoss / 2. Obergeschoss / Dachgeschoss:  
- wie Erdgeschoss

Spitzboden:  
nicht ausgebaut (Speicher)

**Zwischenbauten:**

Untergeschoss:  
- Abstellräume (Lager);

Erdgeschoss:  
- Aufenthaltsraum;

1. Obergeschoss:  
- ehem. Labor, Arztzimmer (allg. baujahresgemäß)

### 3.4.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Untergeschosse / Erdgeschosse / Treppenhäuser:  
Massivbau

Obergeschosse / Dachgeschosse:  
Fachwerk (vermutl. Nadelholz)

Fundamente: vermutl. Bruchsteinsohlen

Keller: Mauerwerk

Umfassungswände: Erdgeschosse / Treppenhäuser:  
Mauerwerk;

Obergeschosse / Dachgeschosse:  
Holzfachwerk mit Ausmauerung

Innenwände: tlw. Mauerwerk, tlw. Holzfachwerk mit Ausmauerung

Geschossdecken: Decke über UG vermutl. massiv;  
Decke über EG u. OG´s Holzbalken, in Teilabschnitten (Treppenhäuser) vermutl. massiv

Treppen: Geschosstreppen:  
allg. massiv (Treppenhäuser unter Denkmalschutz)

Treppen zum Spitzboden:  
allg. Holztreppe

Fluchttreppe an Haus 6:  
Spindeltreppe aus Stahl

Hauseingang(sbereiche): Eingangstüren aus Holz, mit Lichtausschnitt

Dächer: Dachkonstruktionen:  
Holzdachstuhl, mit Aufbauten (Gauben)

Dachform:  
Walmdach mit Seitengiebeln



Zu Dächer:

Dacheindeckung:  
Dachziegel (Ton);  
ohne Unterdachbahn;  
ohne Dämmung;  
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

Zwischenbauten:  
Flachdächer (vermutl. Holzkonstruktionen) mit Bitumenabdichtungen

#### 3.4.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: komplett erneuerungsbedürftig  
Abwasserinstallationen:  
Elektroinstallation:  
Warmwasserversorgung:  
Heizung:

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Heizung: komplett erneuerungsbedürftig;  
zwei Erdtanks (Heizöl) an Südseite Haus 4, Tankgröße je ca. 100.000 Liter, Baujahr vermutl. um 1959 oder früher;  
Es konnte nicht festgestellt werden, ob die Tanks noch mit Öl gefüllt sind bzw. in welchem Zustand sie sich befinden. Unter Umständen sind sie nicht mehr gebrauchsfähig und müssen evtl. ausgebaut werden.

#### 3.4.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: komplett sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig  
Wandbekleidungen:  
Deckenbekleidungen:  
Türen:  
sanitäre Installation:

Fenster: Haus 2 u. 6:  
Fenster aus Holz mit Isolierverglasung (vermutl. zwischen 1980 und 1997 erneuert);  
tlw. noch alte Fenster vorhanden;

Haus 4 und Zwischenbauten:  
zum größten Teil noch alte Holzfenster, tlw. Einscheibenverglasungen;  
allg. komplett sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig

Grundrissgestaltung: für das Baujahr zeittypisch;  
Die Grundrissgestaltung wäre bei einer Neuüberplanung entsprechend anzupassen.

#### 3.4.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Dachaufbauten (Gauben), Fluchttreppe (Stahl), Balkone, Umgang EG (Holzkonstruktion)



besondere Einrichtungen:	Personenaufzüge in Haus 2 u. 6 (Baujahr vermutl. 1962)
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	gesamte Außenhülle (Dächer, Fassaden, Balkone, Fenster) sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig; überdachter Umgang EG (Holzkonstruktion) komplett erneuerungsbedürftig; gesamter Innenausbau sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig; tlw. massive Feuchteschäden, ggf. Schädlingsbefall (z.B. Insekten, Pilze etc.) Hausanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom) auf dem Bewertungsgrundstück vermutl. erneuerungsbedürftig; verwilderte und schadhafte Außenanlagen, einschl. Hofflächen, Wege und Pkw-Stellplätze; erhebliche Schutt- bzw. Bauschuttalagerungen im Hof; Schächte im UG (unter Straße zwischen Haus 4 u. 5) Decke tlw. einsturzgefährdet (wurde bereits 2006 abgestützt); erhebliche Schäden durch Vandalismus
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist allg. schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Modernisierungs- bzw. Sanierungsbedarf, der einer kompletten Kernsanierung entspricht.

### 3.5 Haus Nr. 5 (ehem. Speise- und Küchengebäude)

keine vollständige Innenbesichtigung möglich (Angaben aus vorhandenen Unterlagen)

#### 3.5.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	ehem. Speise- und Küchengebäude zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; Nordseite zweigeschossiger, unterkellertes Anbau; Der Gebäudekomplex ist ungenutzt.
Baujahr:	1907 (lt. Bauakte)
Außenansicht:	tlw. Holzschindelfassade (Denkmalschutz), tlw. Putzfassade

#### 3.5.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss:

- vorh. Kellerräume (ehem. Gemüse- u. Getränkelager)

Erdgeschoss:

- ehem. Küche mit Spül- u. Gemüseputzraum u. Speisekammern (allg. baujahresgemäß)

Obergeschoss:

- ehem. Speisesaal mit Anrichte (allg. baujahresgemäß)

Dachgeschoss:

- ehem. Personalzimmer

Spitzboden:

nicht ausgebaut (Speicher)

### 3.5.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	<u>Untergeschoss / Erdgeschoss / Treppenhaus (außen):</u> Massivbau <u>Obergeschoss / Dachgeschoss:</u> Fachwerk (vermutl. Nadelholz)
Fundamente:	vermutl. Bruchsteinsohlen
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	<u>Erdgeschoss / Treppenhaus:</u> Mauerwerk <u>Obergeschoss / Dachgeschoss:</u> Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	tlw. Mauerwerk, tlw. Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Decke über UG Gewölbedecken; Decke über EG u. OG Holzbalken
Treppen:	Haupttreppe ins OG und Nebentreppe aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdachstuhl, mit Aufbauten (Gauben) <u>Dachform:</u> Walmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); ohne Unterdachbahn; ohne Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall <u>Anbau Nordseite:</u> flachgeneigtes Dach, vermutl. Holzkonstruktion mit Bitumen- abdichtung

### 3.5.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	komplett erneuerungsbedürftig
Abwasserinstallationen:	
Elektroinstallation:	
Warmwasserversorgung:	
Heizung:	
Lüftung:	allg. keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); in Küche ehem. zentrale Abluftanlage

### 3.5.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	komplett sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig
Wandbekleidungen:	
Deckenbekleidungen:	
Türen:	
sanitäre Installation:	
Fenster:	Fenster allg. aus Holz, tlw. Einfachverglasung größtenteils baujahresgemäß, im Speisesaal OG vermutl. vor längerer Zeit erneuert; allg. komplett sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch; Die Grundrissgestaltung wäre bei einer Neuüberplanung entsprechend anzupassen.

### 3.5.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachaufbauten (Gauben);
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut, tlw. im Schattenbereich des Haupttraktes (Haus 2/4/6);
Bauschäden und Baumängel:	gesamte Außenhülle (Dächer, Fassaden, Balkone, Fenster) sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig; gesamter Innenausbau sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig; tlw. massive Feuchteschäden, ggf. Schädlingsbefall (z.B. Insekten, Pilze etc.) Hausanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom) auf dem Bewertungsgrundstück vermutl. erneuerungsbedürftig; verwilderte und schadhafte Außenanlagen, einschl. Zufahrt und Pkw-Stellplätze; erhebliche Schutt- bzw. Bauschuttalagerungen im Hof; Schächte im UG (unter Straße zwischen Haus 4 u. 5) Decke tlw. einsturzgefährdet (wurde bereits 2006 abgestützt); erhebliche Schäden durch Vandalismus
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist allg. schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungstau und allgemeiner Modernisierungs- bzw. Sanierungsbedarf, der einer kompletten Kernsanierung entspricht.

### 3.6 Haus Nr. 9 (ehem. Betriebsgebäude und Wohnungen)

keine Innenbesichtigung möglich (Angaben aus vorhandenen Unterlagen)

#### 3.6.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	ehem. Betriebsgebäude und Wohnungen; dreigeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; Nordseite (östlicher Teil) eingeschossiger Anbau; Nordseite (westlicher Teil) eingeschossiger, unterkellertes An- bau; Der Gebäudekomplex ist ungenutzt.
Baujahr:	westl. Teil: 1907 (lt. Bauakte); östl. Teil inkl. gesamtes Dach: 1966 (lt. Bauakte);
Außenansicht:	insgesamt verputzt

#### 3.6.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:  
- Technikräume (Heizung, Tankraum, Notstromaggregat etc.)  
- Abstell- u. Lagerräume  
- Garagen  
- Werkstatt

1. Obergeschoss:  
- ehem. Wäscherei mit Bügelraum u. Saal  
- Garage

2. Obergeschoss / Dachgeschoss:  
- Wohnungen

#### 3.6.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	allg. Massivbau; 2. OG westlicher Altbauteil in Fachwerk (vermutl. Nadelholz)
Fundamente:	vermutl. tlw. Bruchsteinsohlen bzw. Streifenfundamente aus Be- ton
Keller:	vermutl. tlw. Mauerwerk bzw. Beton
Umfassungswände:	allg. Mauerwerk; Holzfachwerk mit Ausmauerung (2. OG westl. Teil)
Innenwände:	tlw. Mauerwerk bzw. Beton; tlw. Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	allg. Massivdecken aus Beton; Decke über 1. OG u. DG westl. Teil als Holzbalkendecke



Treppen:	<u>Treppe im westl. Teil:</u> im EG als Massivtreppe; in Obergeschossen als Holztreppe  <u>Treppe im östl. Teil:</u> komplett als Massivtreppe (Beton) mit Kunststeinbelag
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdachstuhl, ohne Aufbauten (Gauben)  <u>Dachform:</u> Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall  <u>Anbauten:</u> Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit Bitumenabdichtung

### 3.6.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	vermutl. komplett erneuerungsbedürftig
Abwasserinstallationen:	
Elektroinstallation:	
Warmwasserversorgung:	
Heizung:	
Lüftung:	vermutl. keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); vermutl. einfache Schachtlüftung in innenliegenden Räumen (Bad/WC)

### 3.6.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	vermutl. komplett sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig
Wandbekleidungen:	
Deckenbekleidungen:	
Türen:	
sanitäre Installation:	
Fenster:	allg. vermutl. Holzfenster als Verbundfenster bzw. mit Einscheibenverglasung (baujahresgemäß); vermutl. komplett sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch; Die Grundrissgestaltung wäre bei einer Neuüberplanung ent- sprechend anzupassen.

### 3.6.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Balkon Ostseite
besondere Einrichtungen:	vermutl. keine vorhanden



Besonnung und Belichtung:	vermutl. gut, tlw. im Schattenbereich des Haupttraktes (Haus 2/4/6)
Bauschäden und Baumängel:	gesamte Außenhülle (Dächer, Fassaden, Fenster) sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig; vermutl. gesamter Innenausbau sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig; vermutl. tlw. massive Feuchteschäden, ggf. Schädlingsbefall (z.B. Insekten, Pilze etc.) Hausanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom) auf dem Bewertungsgrundstück vermutl. erneuerungsbedürftig; verwilderte und schadhafte Außenanlagen, einschl. Zufahrt und Pkw-Stellplätze; erhebliche Schutt- bzw. Bauschuttalagerungen im Hof; vermutl. erhebliche Schäden durch Vandalismus
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist allg. schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Modernisierungs- bzw. Sanierungsbedarf, der einer kompletten Kernsanierung entspricht.

### **3.7 Haus Nr. 7 (ehem. Angestelltenwohnhaus)**

**keine Innenbesichtigung möglich (Angaben aus vorhandenen Unterlagen)**

#### **3.7.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart:	Wohnhaus; dreigeschossig; unterkellert, UG talseitig voll sichtbar; flachgeneigtes Satteldach (ca. 15°); freistehend; Das Gebäude ist ungenutzt.
Baujahr:	1968 (lt. Bauakte)
Außenansicht:	insgesamt verputzt

#### **3.7.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

##### Untergeschoss:

- Kellerräume
- Technikräume (Heizung, Öllager)
- Waschküche

##### Erdgeschoss:

- östlicher Teil: Dreizimmerwohnung
- westlicher Teil: 6 ehem. Angestelltenzimmer mit Etagen-Bad/WC u. Etagen-Küche

##### 1. u. 2. Obergeschoss:

wie Erdgeschoss

### 3.7.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutl. Streifenfundamente aus Beton
Keller:	vermutl. tlw. Beton bzw. Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton mit Kunststeinbelag
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdachstuhl, ohne Aufbauten (Gauben) <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Welleternit (Wellasbestzementplatten); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

### 3.7.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	vermutl. komplett erneuerungsbedürftig
Abwasserinstallationen:	
Elektroinstallation:	
Warmwasserversorgung:	
Heizung:	
Lüftung:	vermutl. keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); vermutl. einfache Schachtlüftung in innenliegenden Räumen (Bad/WC)

### 3.7.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	vermutl. komplett sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig
Wandbekleidungen:	
Deckenbekleidungen:	
Türen:	
sanitäre Installation:	
Fenster:	Verbundfenster aus Holz mit Doppelverglasung, tlw. Holzfenster mit Isolierverglasung; vermutl. komplett sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch; Die Grundrissgestaltung wäre bei einer Neuüberplanung entsprechend anzupassen.

### 3.7.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkone
besondere Einrichtungen:	vermutl. keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	vermutl. gut
Bauschäden und Baumängel:	gesamte Außenhülle (Dächer, Fassaden, Balkone, Fenster) sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig; vermutl. gesamter Innenausbau sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig; vermutl. tlw. massive Feuchteschäden, ggf. Schädlingsbefall (z.B. Insekten, Pilze etc.) Hausanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom) auf dem Bewertungsgrundstück vermutl. erneuerungsbedürftig; verwilderte und schadhafte Außenanlagen, einschl. Zufahrt und Pkw-Stellplätze; erhebliche Schutt- bzw. Bauschuttalagerungen; vermutl. erhebliche Schäden durch Vandalismus, u.a. Brandspuren an Fassade sichtbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist allg. schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Modernisierungs- bzw. Sanierungsbedarf, der einer kompletten Kernsanierung entspricht.

### 3.8 Nebengebäude

#### Garagen neben Haus 7:

4 Fertiggaragen aus Beton mit Schwingtoren;  
Baujahr vermutl. 1971;  
erhebliche Feuchteschäden;  
massive Schutt- bzw. Bauschuttalagerungen

#### Gebäude 9/1:

ehemalige Trafostation für Freileitung;  
Baujahr 1939;  
seit Erdkabelanschluss vermutl. ohne Nutzung;  
steht unter Denkmalschutz;  
massiv aus Mauerwerk;  
Holzdachstuhl mit Ziegeldeckung

#### Liegehallen:

tlw. Holzkonstruktionen, tlw. massiv mit Stahlbauteilen;  
allg. in sehr schlechtem baul. Zustand

### 3.9 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen auf dem Bewertungsgrundstück (vermutl. sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig);  
Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzflächen (sanierungsbedürftig);  
Außenbeleuchtung (vermutl. sanierungsbedürftig);  
Terrassen, Stützmauern (sanierungsbedürftig);  
Gartenanlagen und Pflanzungen (pflegebedürftig);  
Waldbestand (Der Wald ist insgesamt zu dicht an den Gebäudebestand herangewachsen. Entspr. der Verkehrssicherungspflicht [Sturmbruchgefahr, Brandschutz] ist ein Abstand von 30 m herzustellen.)

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer ehemaligen Lungenheilstätte bebaute Grundstück in 75328 Schömburg, Charlottenhöhe 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 9/1 zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2019 - im Hinblick auf den weiteren Verfall der Bausubstanz, da keine realistische Nutzungsmöglichkeit gegeben ist - ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schömburg	6668	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schömburg		497/2	30.728 m <sup>2</sup>

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstück abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A - bebaute Grundstücksflächen	ehemalige Lungenheilstätte	17.500 m <sup>2</sup>
B - Grün-/Waldflächen	unbebaut	13.228 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		30.728 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

#### 4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

#### 4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

##### 4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert für **Baugrundstücke im Außenbereich** kann nicht aus Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke im Außenbereich abgeleitet werden, weil es unbebaute und durch jedermann bebaubare Baugrundstücke im Außenbereich definitionsgemäß nicht gibt. Der Bodenwert für bebaute Grundstücke im Außenbereich kann deshalb deduktiv aus dem Bodenwert von nutzungs gleichen Bauflächen in benachbarten Baugebieten unter Berücksichtigung des Einflusses der Entfernung, der evtl. schlechteren Erschließungssituation, einer besonderen Lage, einer erschwerten Nutzungsänderung / -erweiterung (vergl. § 35 Abs 4 BauGB) bzw. eines evtl. zeitlich begrenzten Bestandsschutzes ermittelt werden.

Die Preisbildung für den Grund und Boden (hier für Bauflächen in benachbarten Baugebieten) orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Hier ist anzumerken, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben auf dem Bewertungsgrundstück entsprechend § 35 Abs. 4 BauGB nur auf den erweiterten Bestandsschutz der vorhandenen Gebäude bezieht, also eine tatsächliche Freilegung den Verlust der Baulandqualität mit sich bringen würde.

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Anzumerken ist, dass in allen Verfahren der **nutzungsentsprechende Bodenwert** angesetzt wird. Da sich die weitere baul. Nutzung des Bewertungsgrundstücks im Wesentlichen auf den Bestandsschutz begründet, wird ein Eigentümer versuchen, die baul. Anlagen fortwährend zu erhalten. Bei Freilegung des Bewertungsgrundstücks würde der Bestandsschutz und somit die Baulandqualität („faktisch“ baureifes Land) erlöschen. Der Entwicklungszustand (Grundstücksqualität) würde auf Flächen der Forstwirtschaft zurück fallen.

#### 4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

##### Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

##### Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine zum Preisvergleich geeigneten **Vergleichskaufpreise** verfügbar sind.

##### Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 17 – 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

##### Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt. Dennoch wird das **Sachwertverfahren angewendet**. Dies ist wie folgt begründet:

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.
- Ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.
- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine „solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis“ erzielbar ist und dass der richtig verstandene Substanzwert oftmals den Wert einer Immobilie nachhaltiger bestimmt als die (aktuell) zu erzielende Miete. Die Substanz ist – wie die Geschichte gezeigt hat – krisenfester als der Ertrag. Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 21 – 23 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

### 4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A - bebaute Grundstücksflächen"

Der vom Gutachterausschuss angegebene Bodenrichtwert wurde vom Sachverständigen im deduktiven Modell aus Bodenrichtwerten vergleichbarer Nutzungen aus umliegenden Gemeinden überprüft und für zutreffend erachtet. Dabei wurden die Werteeinflüsse der abgelegeneren Lage, der schlechteren Erschließungssituation (insbesondere Defizite in der Straßenerschließung) und der erschwerten baurechtlichen Gegebenheiten im Außenbereich (nur "faktisch" baureifes Land, eingeschränkte bzw. erschwerte Nutzungsänderung bzw. -erweiterung) der Charlottenhöhe berücksichtigt.

#### 4.3.1 Ermittlung des nutzungsentsprechenden Bodenwerts

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Bodenrichtwertzone 2050) **70,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 31.12.2018**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	"faktisch" baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,6

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	01.10.2019
Entwicklungszustand	=	"faktisch" baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	S (Sonderbaufläche) Kur- u. Reha-Einrichtungen
abgabenrechtlicher Zustand	=	pflichtig

Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,5
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 30.728,00 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 17.500,00 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2019 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
<b>abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>70,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2018	01.10.2019	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	70,00 €/m <sup>2</sup>	
GFZ	0,6	0,5	× 1,00	E2
Fläche (m <sup>2</sup> )		17.500,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	"faktisch" baureifes Land	"faktisch" baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (Mischgebiet)	S (Sonderbaufläche) Kur- u. Reha- Einrichtungen	× 1,00	E3
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	70,00 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben (70,00 €/m <sup>2</sup> )		-	70,00 €/m <sup>2</sup>	E4
• (nachmaliger Straßen-) Ausbau	-	40,00 €/m <sup>2</sup>		
• Kanalbau (Abwasser)	-	19,84 €/m <sup>2</sup>		
• Wasserversorgung	-	10,16 €/m <sup>2</sup>		
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben insgesamt		-	70,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenpflichtiger relativer Bodenwert</b>		=	<b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>	

Hinweis: In den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wird aus bewertungstheoretischen Gründen zunächst der angepasste **abgabenfreie** Bodenwert verwendet. Der Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben wird in den herangezogenen Wertermittlungsverfahren als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	= <b>70,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 17.500,00 m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	= 1.225.000,00 € <b><u>rd. 1.225.000,00 €</u></b>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2019 insgesamt **1.225.000,00 €**.

### 4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1 - Wertverhältnisse:

Der Bodenrichtwert der Charlottenhöhe hat sich in den letzten Jahren nicht verändert. Der Bewertung wird die weitere Stagnation unterstellt.

#### E2 - Bauliche Auslastung:

Für den Bewertungsteilbereich wurde eine wertrelevante GFZ von ca. 0,5 unterstellt. Die vom Gutachterausschuss für das Bodenrichtwertgrundstück definierte wertrelevante GFZ von 0,6 wird mit einem Spannenbereich von +/- 0,2 angegeben. Der Bewertung wird unterstellt, dass diesbezüglich keine Anpassung vorzunehmen ist.

#### E3 - Art der baulichen Nutzung:

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet der Charlottenhöhe als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung "Kur- und Reha-Einrichtungen" dargestellt. Auf dem Gelände befinden sich auch Wohnhäuser für das Personal. Insgesamt sind die baurechtlich genehmigten Nutzungen mit einem Mischgebietscharakter vergleichbar.

#### E4 - ausstehende Abgaben bzw. private Erschließungsaufwendungen

Die angesetzten Beiträge für Erschließungsanlagen (insbesondere für Straße, Kanal und Wasser; nicht für Strom und ggf. Gas, da diese i. d. R. nicht bereits beim unbebauten Grundstück anfallen und demzufolge nicht im abgabefreien Bodenrichtwert enthalten sind) entstammen den Angaben der jeweils zuständigen Stellen (Gemeindeverwaltung, Zweckverbände, Versorgungsunternehmen etc.). Bei fehlenden örtlichen Daten wurden Durchschnitts-/Vergleichswerte aus der gängigen Fachliteratur entnommen. Die später tatsächlich erhobenen Beiträge bzw. anfallenden Kosten können davon abweichen.

Straßenerschließung: privater Teilausbau der Forststraße (Ausweichstellen, inkl. Böschungen und Stützmauern) ggf. durch Forst mit entsprechender Nutzungsgebühr

Kanalausbau: private Teilerneuerung des vorhandenen privaten Abwasserkanals durch den Wald nach Calmbach ggf. öffentliche Neuverlegung eines Abwasserkanals nach Schömborg (Pumpstationen erforderlich) mit entsprechenden Anschlussgebühren

Wasserversorgung: 2011 erfolgte der Anschluss der Charlottenhöhe an das Trinkwassernetz von Schömborg. Hierfür wurde ein Wasserversorgungsbeitrag in Höhe von 177.740,30 € erhoben, der bis heute nicht bezahlt wurde. Der Betrag liegt als öffentliche Last auf dem Grundstück.

## 4.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A - bebaute Grundstücksflächen"

### 4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

#### **4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

##### **Rohrertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)**

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)**

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### **Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

### **Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)**

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

#### 4.4.3 Ertragswertberechnung (allgemeines Ertragswertverfahren)

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
ehemalige Lungenheil- stätte	baurechtlich zuläs- sige Nutzungen	ca. 6.000,00 (HNF + NNF)	6,94	41.666,67	500.000,00
Summe		ca. 6.000,00		41.666,67	500.000,00

<b>Rohrertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>500.000,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 100.000,00 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 400.000,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 5,00 % von 1.225.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 61.250,00 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 338.750,04 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 50 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,256
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 6.184.220,73 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 1.225.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich "A - bebaute Grund- stücksflächen"</b>	<b>= 7.409.220,73 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– 10.225.000,00 €
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich "A - bebaute Grundstücksflä- chen"</b>	<b>= -2.815.779,27 €</b> <b>rd. -2.820.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutzflächen wurden vom Sachverständigen überschlägig durchgeführt. Sie orientieren sich an der in der Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohrertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Sie wird daher auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen bzw. diesbezüglich angestellten Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohrertrag, tlw. auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die in der einschlägigen Fachliteratur veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### Liegenschaftszinssatz

Der örtliche Gutachterausschuss hat keine eigenen Auswertungen bezüglich des anzusetzenden Liegenschaftszinssatzes veröffentlicht.

Der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der in der einschlägigen Fachliteratur veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte (gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße, d. h. des Gesamtgrundstückswerts) sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und basiert auf den Angaben der Sachwertrichtlinie.

Für die Gesamt-Gebäudesubstanz wurde eine Gesamtnutzungsdauer nach Sanierung für einen mittleren Ausstattungsstandard von ca. 60 Jahren ermittelt.

### Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für die Gebäude: ehemalige Lungenheilstätte

Für eine Wiederinbetriebnahme der Charlottenhöhe ist eine Kernsanierung erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird.

Aufgrund der unterstellten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der unterstellten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2019,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten bleiben, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten bleibenden Gebäudeteile wird dem Gebäudebestand nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten bleibende Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	8 %
• Für Gebäudedecken	4 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	17 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$60 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 17 \% = 10 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der unterstellten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 2019 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 10 Jahre = 2009.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2019 – 2009 = 10 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 10 Jahre =) 50 Jahren

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der Restnutzungsdauer (50 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 50 Jahre =) 10 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2019 – 10 Jahren =) 2009.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für die Gebäude der „ehemaligen Lungenheilstätte“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 50 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2009

zugrunde gelegt.

### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten • Minderwert durch Komplettsanierung (inkl. pauschaler Berücksichtigung denkmalbedingter Wertvorteile; Brutto-Kostenansatz rd. 15.000.000,00 €)	-9.000.000,00 €
Bodenwertbesonderheiten insgesamt • Werteeinfluss der Abgaben und Aufwendungen für Erschließungseinrichtungen	-1.225.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>-10.225.000,00 €</b>

### 4.4.5 Liquidationswertberechnung

Die Differenz zwischen dem **Ertragswert der baulichen** (und sonstigen) **Anlagen** und den Wertansätzen für Investitionen insbesondere für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung der baulichen (und sonstigen) Anlagen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ist negativ (vgl. § 16 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV).

Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen	6.184.220,73 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Minderwert durch Komplettsanierung der Gebäude)	– 9.000.000,00 €
<b>Differenz</b>	<b>= -2.815.779,27 €</b>

Der Differenzbetrag entspricht dem Ertragswert, da das Bodenwertpotenzial durch die vorzunehmenden Erschließungsaufwendungen (inkl. Abgaben) vollständig aufgebraucht wird.

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Somit ist dargelegt, dass eine Wiederinbetriebnahme der Charlottenhöhe mit vorangegangener Komplettsanierung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht realisierbar ist.

Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde in einem nächsten Schritt die Beseitigung (Abbruch) der vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen in Erwägung ziehen (Genehmigung Denkmalschutzbehörde erforderlich). Da sich das Objekt jedoch im Außenbereich befindet, und das Baurecht nur durch den Bestandsschutz nach § 35 Abs. 4 BauGB gegeben ist, fällt der Grundstücksteil nach einem Abbruch der Gebäude auf die Entwicklungsstufe "reine" forstwirtschaftliche Flächen (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV) zurück, für die der Gutachterausschuss Schömborg Bodenrichtwerte von 1,00 €/m<sup>2</sup> ausweist.

Der Liquidations-Wert der Immobilie bemisst sich nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 16 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks	
– Freilegungskosten	
+ Freilegungserlöse [nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.)]	
= Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	

<b>Bodenwert für "reine" forstwirtschaftliche Flächen</b> (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV) 1,00 €/m <sup>2</sup> x 17.500,00 m <sup>2</sup>	<b>17.500,00 €</b>
<b>Freilegungskosten/-erlöse insg.</b>	<b>– 1.500.000,00 €</b>
<b>spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert</b> (= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 16 Abs.3 ImmoWertV)	<b>= -1.482.500,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren</b>	<b>-1.482.500,00 €</b>
<b>Marktanpassungsfaktor</b>	<b>× 1,00</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren</b>	<b>= -1.482.500,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 177.740,30 €</b>
<b>Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren</b>	<b>-1.660.240,30 €</b>
	<b>rd. -1.660.000,00 €</b>

#### Freilegungskosten und Freilegungserlöse

Freilegungskosten und -erlöse	Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt)	-1.500.000,00 €
• Freilegungskosten (Totalabbruch, ca. 40.000 m <sup>3</sup> )      -1.500.000,00 €	
<b>Summe</b>	<b>-1.500.000,00 €</b>

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstückmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
weitere Besonderheiten	-177.740,30 €
• noch zu zahlender Wasserversorgungsbeitrag (bleibt auch auf dem ungenutzten Grundstück bestehen)      -177.740,30 €	
<b>Summe</b>	<b>-177.740,30 €</b>

Selbst unter der Annahme, dass für das Grundstück ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB durch die Gemeinde erstellt werden würde, der den Totalabbruch (nach Zustimmung Denkmalamt) und anschließende Neubebauung zuließe, würde sich ein negativer Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren in Höhe der Abbruchkosten ergeben (Bodenwertansatz 1.225.000,00 € abzügl. Abbruchkosten 1.500.000,00 € abzügl. Erschließungsaufwendungen 1.225.000,00 € = - 1.500.000,00 €).

Somit scheidet auch die Liquidation (Abbruch der Gebäude) aus wirtschaftlichen Erwägungen aus. Dies wäre ohnehin nur möglich, wenn die Denkmalschutzbehörde die Denkmaleigenschaft der verfallenden Ruinen - die nur mit erheblichem finanziellen Verlust des Eigentümers einem vernünftigen Gebrauch zugeführt werden könnte - aufheben würde.

#### 4.4.6 Wertansatz für den Bewertungsteilbereich "A - bebaute Grundstücksflächen"

Als letzten Schritt kann nur noch analysiert werden, welche Kosten auf einen neuen Eigentümer zukommen, der das Grundstück wie bisher, keiner Nutzung zuführt und auch keinerlei Instandhaltungsmaßnahmen durchführt, das Objekt also weiterhin dem Schicksal einer zunehmend verfallenen Ruine ausgeliefert ist. Dabei ist anzumerken, dass der Eigentümer dieser verfallenden Bausubstanz im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht dafür zu sorgen hat, dass Gefahrenpotenziale durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen abgewendet werden.

<b>noch zu zahlender Wasserversorgungsbeitrag (bleibt auch auf dem ungenutzten Grundstück bestehen)</b>	–	<b>177.740,30 €</b>
<b>Verkehrssicherungspflicht für "Ruine" (Umzäunung der Gebäude wegen zunehmender Einsturzgefahr, sicherer Verschluss der Zugänge in die Gebäude)</b>	–	<b>30.000,00 €</b>
<b>Wertansatz für den Bewertungsteilbereich "A - bebaute Grundstücksflächen"</b>	=	<b>-207.740,30 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>-208.000,00 €</b>

#### 4.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A - bebaute Grundstücksflächen"

Das Sachwertverfahren wird zur Ergebniskontrolle des allgemeinen Ertragswertverfahrens durchgeführt.

##### 4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- (Ausstattungs)Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

**Das Sachwertverfahren ist** insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

#### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

##### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

##### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentrepfen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

### **Besondere Einrichtungen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

### **Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)**

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

### **Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### **Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)**

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

### **Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Versorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

### **Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)**

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

### 4.5.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>	ehemalige Lungenheilstätte
<b>unterstellte Folgenutzung</b>	baurechtlich zulässige Nutzungen
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	11.300,00 m²
<b>Baupreisindex (BPI) 01.10.2019 (2010 = 100)</b>	127,8
<b>Normalherstellungskosten</b>	
• NHK im Basisjahr (2010)	1.400,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.789,20 €/m² BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
• Normgebäude	20.217.960,00 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	20.217.960,00 €
<b>Alterswertminderung</b>	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	50 Jahre
• prozentual	16,67 %
• Betrag	3.370.333,93 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	16.847.626,07 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	16.847.626,07 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>		<b>16.847.626,07 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>500.000,00 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>17.347.626,07 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>1.225.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>18.572.626,07 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	×	<b>0,40</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich "A - bebaute Grundstücksflächen"</b>	=	<b>7.429.050,43 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>10.225.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich "A - bebaute Grundstücksflächen"</b>	=	<b>-2.795.949,57 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>-2.800.000,00 €</b>

#### 4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde vom Sachverständigen pauschal und sehr überschlägig durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK orientiert sich im Wesentlichen an den Normalherstellungskosten 2010 aus der Sachwertrichtlinie.

##### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Gebäude: ehemalige Lungenheilstätte

Nutzungsgruppe: Wohnheime, Alten-/ Pflegeheime  
Gebäudetyp: Alten-/Pflegeheime

##### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	1.170,00	50,0	585,00
4	1.435,00	50,0	717,50
5	1.665,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.302,50 gewogener Standard = 3,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

##### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.302,50 €/m <sup>2</sup> BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Zuschlag (z.B. Denkmalschutzanforderungen, besondere Bauteile und Einrichtungen)	×	1,08
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	1.406,70 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>rd.</b>	<b>1.400,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

##### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt. Entsprechend dem vorliegenden Wertermittlungsmodell wurde der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex verwendet.

### Zu-/Abschläge zum Herstellungswert

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlags-schätzungen sind die in der einschlägigen Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

### Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in der einschlägigen Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind im Modell der NHK 2010 unmittelbar in den Normalherstellungskosten enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in der Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	500.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>500.000,00 €</b>

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und basiert auf den Angaben der Sachwertrichtlinie.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte GND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

### Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### Sachwertfaktor

Der örtliche Gutachterausschuss hat für die Objektart des Bewertungsobjektes keine eigenen Auswertungen bezüglich der anzusetzenden Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der in der einschlägigen Fachliteratur veröffentlichten Werte (gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße, d.h. Gesamtgrundstückswert) sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Lagen mit vergleichbarem Bodenwertniveau rd. 60 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten <ul style="list-style-type: none"> <li>Minderwert durch Komplettsanierung (inkl. pauschaler Berücksichtigung denkmalbedingter Wertvorteile; Brutto-Kostenansatz rd. 15.000.000,00 €)</li> </ul>	-9.000.000,00 €
Bodenwertbesonderheiten insgesamt <ul style="list-style-type: none"> <li>Werteinfluss der Abgaben und Aufwendungen für Erschließungseinrichtungen</li> </ul>	-1.225.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>-10.225.000,00 €</b>

## 4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B - Grün-/Waldflächen"

Beim Bewertungsteilbereich „B“ handelt es sich im Wesentlichen um die hausnahen Grün- bzw. Waldflächen. Für forstwirtschaftliche Flächen weist der Gutachterausschuss Schömburg Bodenrichtwerte von 1,00 €/m<sup>2</sup> aus. Darin ist der Wert des Holzbestandes nicht enthalten.

Der Gutachterausschuss der Gemeinde Schömburg legt für private Grünflächen im Nachbarbereich von Baulandflächen einen Bodenwert von ca. 10% bis 15% des Baulandpreises zu Grunde.

Die Wertermittlung des bebauten Bewertungsteilbereiches "A – faktisch baureifes Land" ergab, dass eine Sanierung und Wiedernutzbarmachung der Bausubstanz als auch eine Liquidation (Abbruch der Bausubstanz) nicht wirtschaftlich ist.

Insofern können die hausnahen Grün- bzw. Waldflächen nur als reine Grün- bzw. Waldflächen bewertet werden. Deshalb wird es als sachrichtig erachtet, einen Bodenwert von 1,00 €/m<sup>2</sup> für diese Flächen anzusetzen.



<b>Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich "B - Grün-/Waldflächen"</b>	
vorläufiger abgabefreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	1,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabefreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>abgabefreier relativer Bodenwert (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>= 1,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche (m <sup>2</sup> )	× 13.228,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger abgabefreier Bodenwert</b>	<b>= 13.228,00 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabefreien Bodenwert	+ 0,00 €
<b>abgabefreier Bodenwert</b>	<b>= 13.228,00 €</b> <b><u>rd. 13.228,00 €</u></b>

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2019 insgesamt **13.228,00 €**.

#### 4.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B - Grün-/Waldflächen"

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs "B - Grün-/Waldflächen" sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich "B - Grün-/Waldflächen"</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>13.228,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (kein Wertansatz)	<b>+</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "B - Grün-/Waldflächen"</b>	<b>=</b>	<b>13.228,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b><u>13.000,00 €</u></b>

##### 4.7.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

###### **Außenanlagen:**

Der Bewertungsteilbereich „B“ ist tlw. mit den ehemaligen Liegehallen (zum Sonnenbaden bzw. Frischluft-tanken der damaligen Patienten) bebaut. Der bauliche Zustand dieser ist allg. schlecht. Bei einem entsprechenden Nutzungskonzept der Gesamtanlage könnten die Liegehallen ebenfalls wieder reaktiviert werden. Derzeitig stellen diese Liegehallen jedoch keinen Wert dar.

Die Waldflächen insgesamt sind ebenfalls seit vielen Jahren ungepflegt und durch z.T. dichtes Unterholz und Wildwuchs gekennzeichnet. Anzumerken ist die bereits schon angesprochene Verkehrssicherungspflicht. Durch den tlw. sehr geringen Abstand des Waldes zu den Gebäuden besteht eine erhöhte Gefahr in Bezug auf Sturmschäden an den Gebäuden und ggf. Waldbrandgefahr. Der Wald muss bis zu einer Entfernung von 30 m von den Gebäuden ausgestockt (zurück geschnitten) werden (§ 4 LBO-BW). Bei den z.T. sehr dicht an der Bebauung stehenden hohen Bäumen sind zum Fällen ggf. aufwendigere Sicherungsmaßnahmen notwendig. Der Bewertung wird unterstellt, dass die Kosten für die notwendigen Pflege- und Sicherungsarbeiten dem derzeitigen Holzwert des Baumbestandes entsprechen. Somit sind keine weiteren Beträge anzusetzen.



#### 4.8 Verkehrswert

Der Sach- und der Ertragswert des Bewertungsgrundstücks ergeben sich aus der Summe der Sach- und Ertragswerte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
A - bebaute Grundstücksflächen		-208.000,00 €	-2.800.000,00 €
B - Grün-/Waldflächen		13.000,00 €	13.000,00 €
Summe	-----	-195.000,00 €	-2.787.000,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **-195.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **-2.787.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einer ehemaligen Lungenheilstätte bebaute Grundstück in 75328 Schömburg, Charlottenhöhe 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 9/1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schömburg	6668	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schömburg		497/2

wird im - im Hinblick auf den weiteren Verfall der Bausubstanz, da keine realistische Nutzungsmöglichkeit gegeben ist - zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2019 mit rd.

**-195.000 €**

**in Worten: minus einhundertfünfundneunzigtausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Karlsruhe, den 11. Februar 2020



## 5 Angaben zum Antrag auf Verkehrswertermittlung

Lt. dem Antrag auf Verkehrswertermittlung sollen folgende Angaben ins Gutachten aufgenommen werden:

I.

- a) Verkehrs- und Geschäftslage,
- b) baulicher Zustand und etwa anstehende Reparaturen,
- c) ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen,
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.

II.

- a) Verwalter (Name und Anschrift) sowie Höhe des Wohngeldes,
- b) welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name, Anschrift),
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
- e) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorliegt.

Die im Antrag auf Verkehrswertermittlung geforderten Angaben werden wie folgt beantwortet:

I.

- a) siehe Ausführungen in der Lagebeschreibung unter Pkt. 2.1
- b) Der bauliche Zustand ist allg. schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Modernisierungs- bzw. Sanierungsbedarf, der einer kompletten Kernsanierung entspricht. (siehe auch Angaben in der Baubeschreibung unter Pkt. 3).
- c) Lt. mündl. Auskunft beim örtlichen Bauamt und beim Landratsamt Calw Abt. Bauordnung wurden durch die Behörden bereits zahlreiche vergebliche Versuche unternommen, den Eigentümer des Grundstücks auf seine Verkehrssicherungspflichten hinzuweisen. Durch die Baubehörde wurden in der Vergangenheit zur Gewährleistung der öffentl. Sicherheit dann eigene Maßnahmen zur Verkehrssicherung (z.B. Verschließen der Zugänge zu den Gebäuden, Aufstellen von Gefahrenhinweisschildern) vorgenommen. Der Bewertung wird unterstellt, dass die hierfür angefallenen und noch offenstehenden Kosten ein neuer Eigentümer nicht übernehmen muss. Im Gutachten wurde auf die Verkehrssicherungspflicht eines neuen Eigentümers hingewiesen und ein entsprechender Kostenansatz hierfür berücksichtigt. (siehe auch Angaben zur öffentlich rechtlichen Situation unter Pkt. 2.5 und unter Punkt 4.4.6 ).
- d) So weit ersichtlich, besteht der Verdacht auf Schädlingsbefall (z.B. Insekten, Pilze etc.) ggf. auch auf Hausschwammbefall. Abschließend kann dies nur durch einen Bauschadensgutachter beurteilt werden.

II.

- a) -
- b) vermutl. keine Mieter und Pächter vorhanden (kein Kontakt zum Eigentümer erhalten)
- c) Es wird vermutl. kein Gewerbebetrieb geführt (kein Kontakt zum Eigentümer erhalten)
- d) Die ggf. noch vorhandenen Einrichtungen stellen keinen Wert dar.
- e) Es liegt kein Energieausweis im Sinne der EnEV vor.

## 6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

### **BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

### **WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

### **SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

### **EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

### **BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

### **EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

### **BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Flurkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts sowie der Zufahrtsstraßen und Wege
- Anlage 2: Plan mit privaten Ver- und Entsorgungsanlagen
- Anlage 3: Lageplan des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Grundrisse, Schnitte, Ansichten
- Anlage 7: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 8: Luftbild

### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

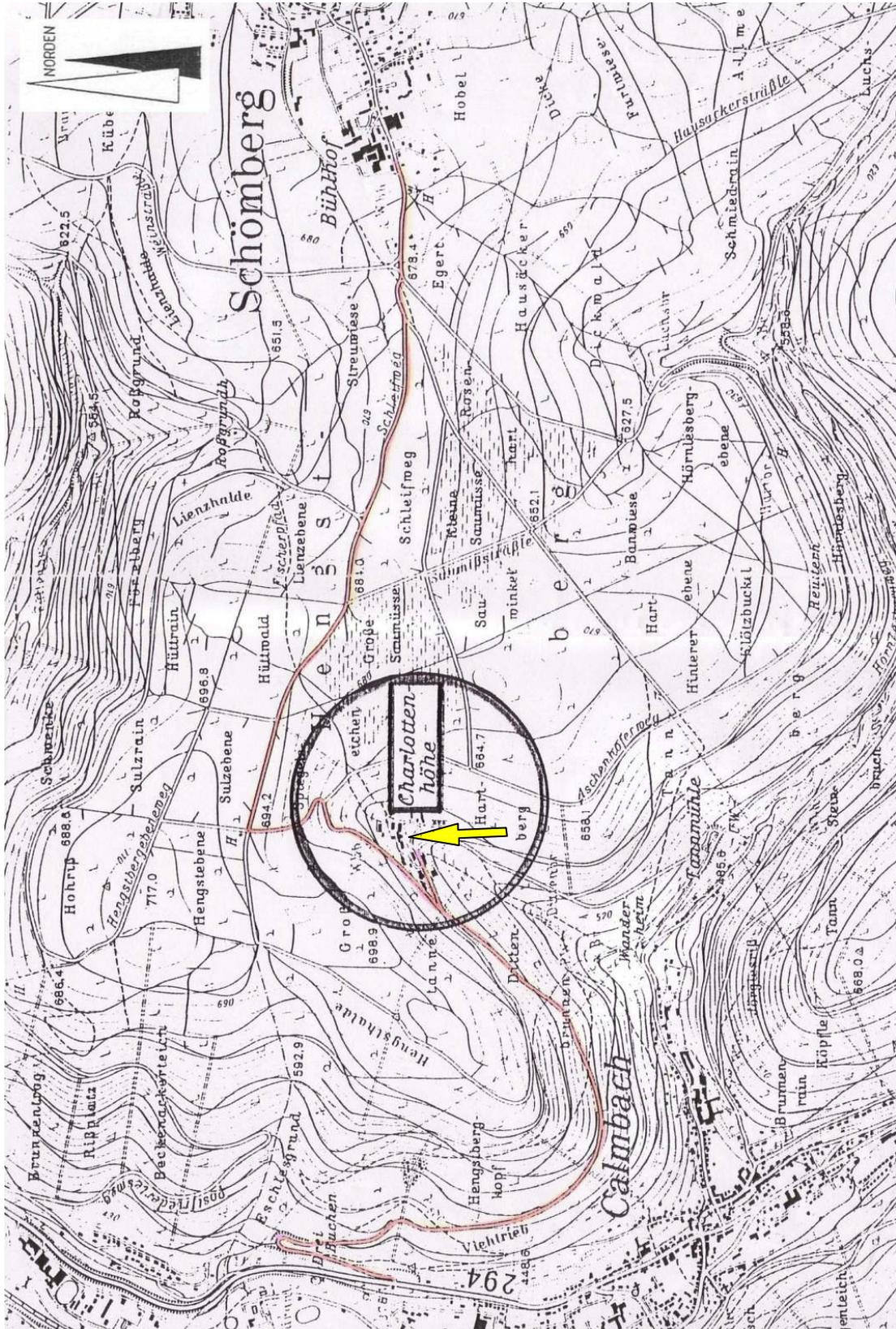
Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

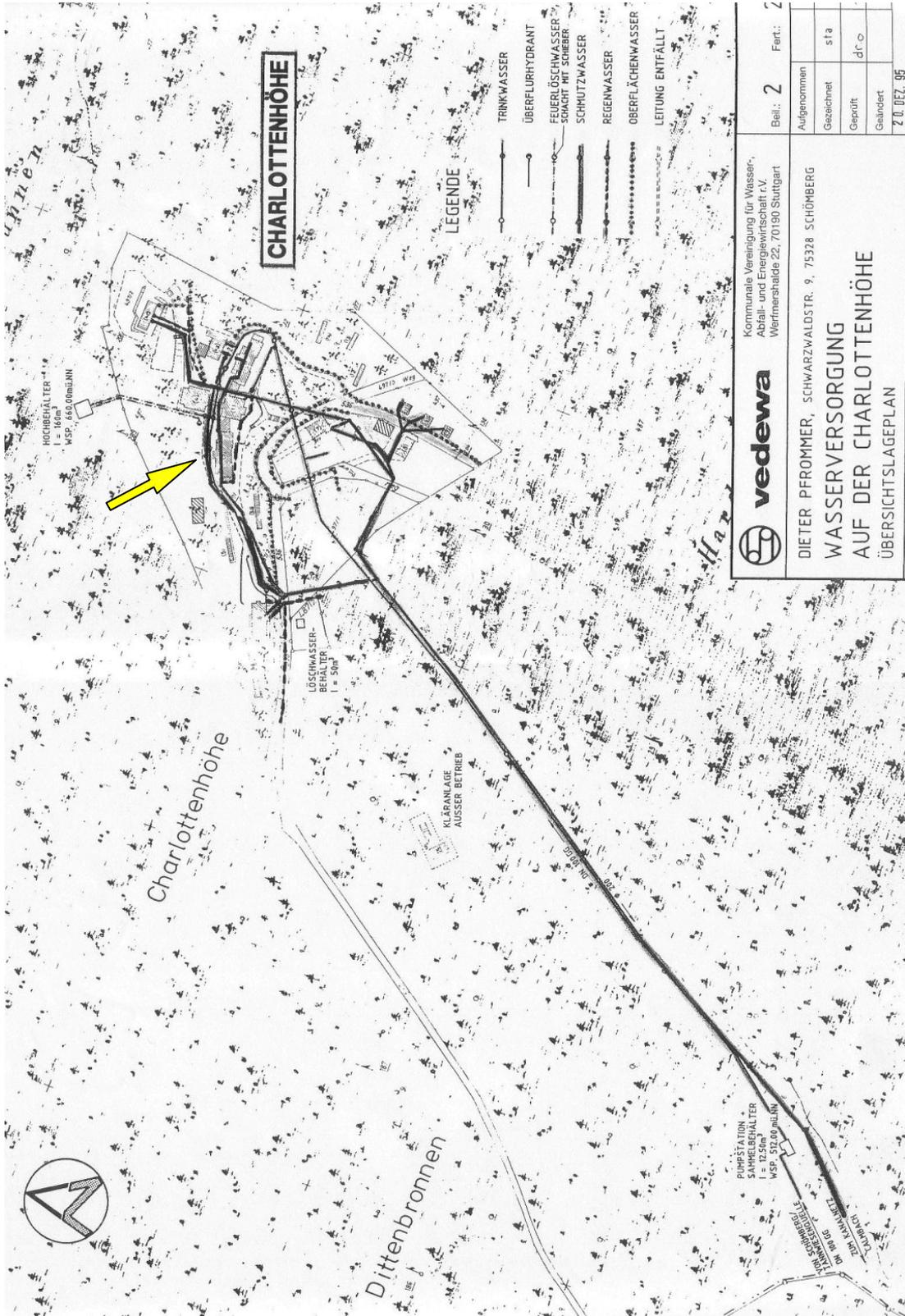
**Anlage 1: Auszug aus der Flurkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts sowie der Zufahrtsstraßen und Wege**

Seite 1 von 1



**Anlage 2: Plan mit privaten Ver- und Entsorgungsanlagen**

Seite 1 von 1

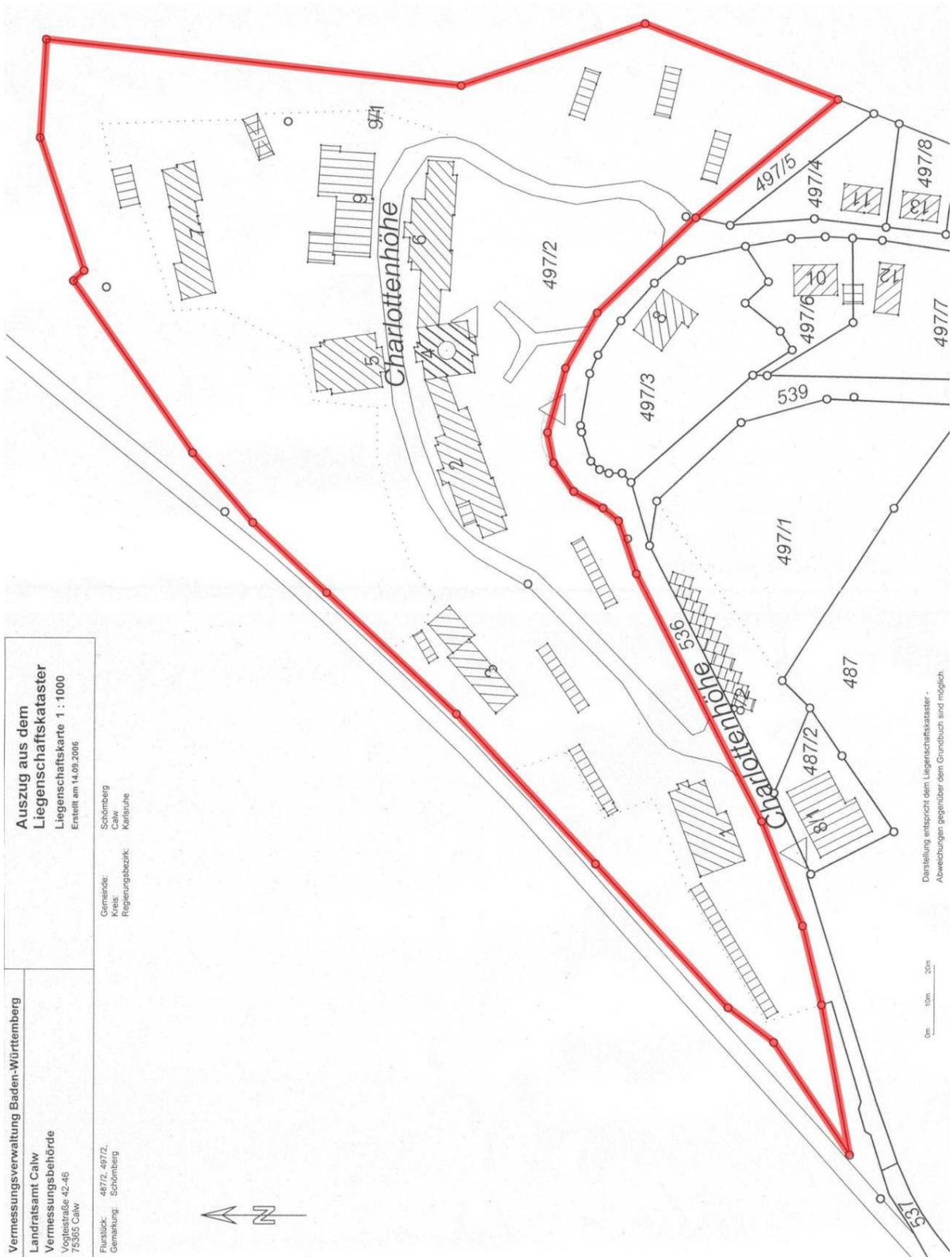


Trinkwasserversorgung jetzt über öffentliche Leitung von Schömborg



## Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



## Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 5



Foto Nr. 1: Ansicht Haus 1 von Westen mit Liegehalle



Foto Nr. 2: Ansicht Haus 1 entlang der Nordfassade



Foto Nr. 3: Ansicht Haus 1 von Osten



Foto Nr. 4: Ansicht Haus 1 von SO



Foto Nr. 5: Ansicht Haus 2 von Westen



Foto Nr. 6: Ansicht Haus 2 entlang der Nordfassade

## Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 5



Foto Nr. 7: Ansicht Haus 6 von SW



Foto Nr. 8: Ansicht Überdachter Übergang zwischen Haus 4 u. 5 von Westen



Foto Nr. 9: Ansicht Haus 4 von Norden



Foto Nr. 10: Blick von Westen in den Hof mit Haus 9



Foto Nr. 11: Blick vom Hof nach Norden zum Haus 7



Foto Nr. 12: Ansicht Haus 6 von NW vom Hof

## Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 5



Foto Nr. 13: Ansicht Haus 4 u. 6 von Norden vom Hof



Foto Nr. 14: Ansicht Haus 5 von NO vom Hof



Foto Nr. 15: Ansicht Haus 9 von NW



Foto Nr. 16: Ansicht Haus 4 u. 5 von NO



Foto Nr. 17: Ansicht Haus 9 von SW vom Hof



Foto Nr. 18: Ansicht Haus 6 von NW vom Hof

## Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 5



Foto Nr. 19: Blick von Osten in Richtung Hof mit Haus 5, 6 u. 9



Foto Nr. 20: Ansicht Haus 9 von SO



Foto Nr. 21: Ansicht Haus 6 von Süden



Foto Nr. 22: Ansicht Haus 4 u. 6 von SO



Foto Nr. 23: Ansicht Haus 4 u. 6 von Süden



Foto Nr. 24: Ansicht Haus 7 von SO

## Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 5



Foto Nr. 25: Ansicht Haus 7 von NO



Foto Nr. 26: Ansicht Garagen an Haus 7 von SO



Foto Nr. 27: Ansicht Haus 3 entlang der SO-Fassade

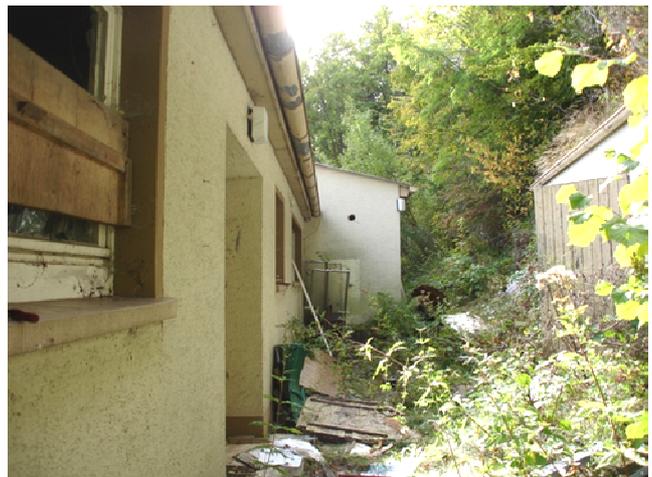


Foto Nr. 28: Ansicht Haus 3 entlang der NW-Fassade



Foto Nr. 29: Ansicht Haus 3 von Norden

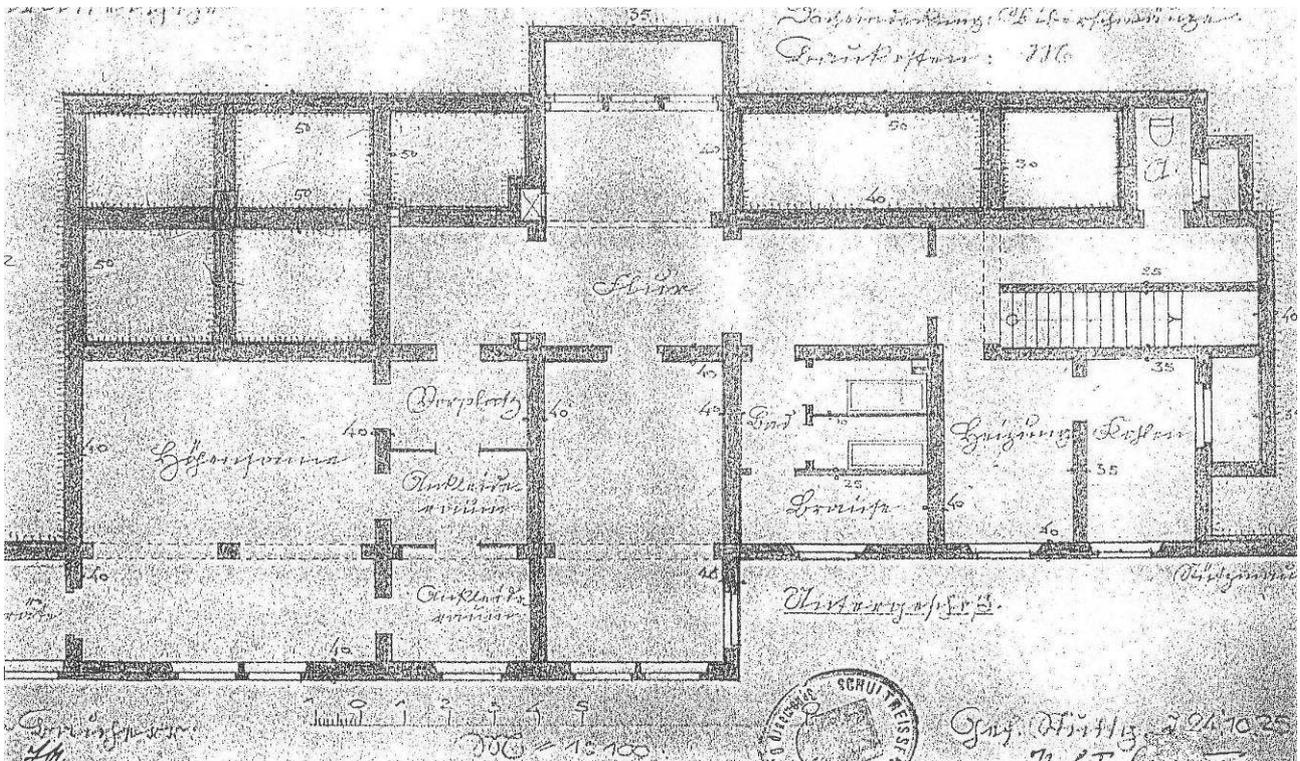


Foto Nr. 30: auf dem Bewertungsgrundstück aufgestellte Hinweisschilder

## Anlage 6: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

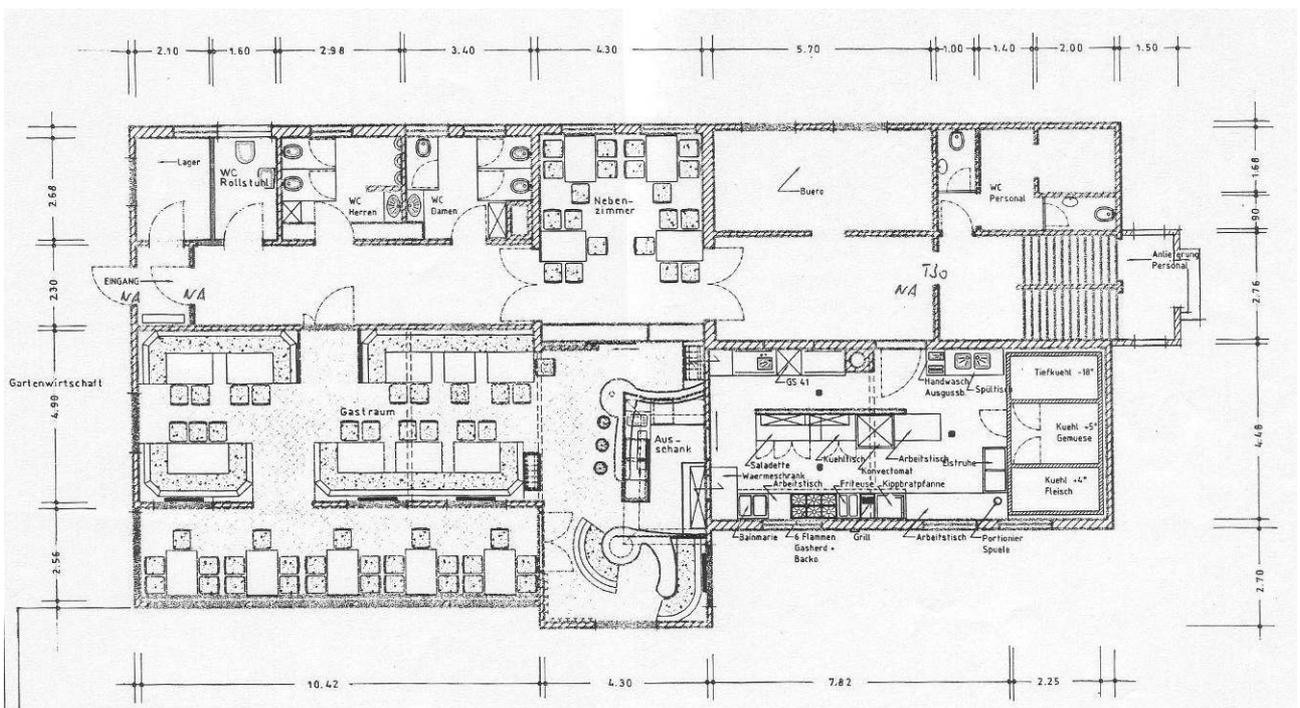
Seite 1 von 29

Pläne entsprechen tlw. nicht dem Bestand (tlw. Benennung der Abweichungen)



Haus Nr. 1 (ehem. Kinderhaus)

Grundriss Untergeschoss



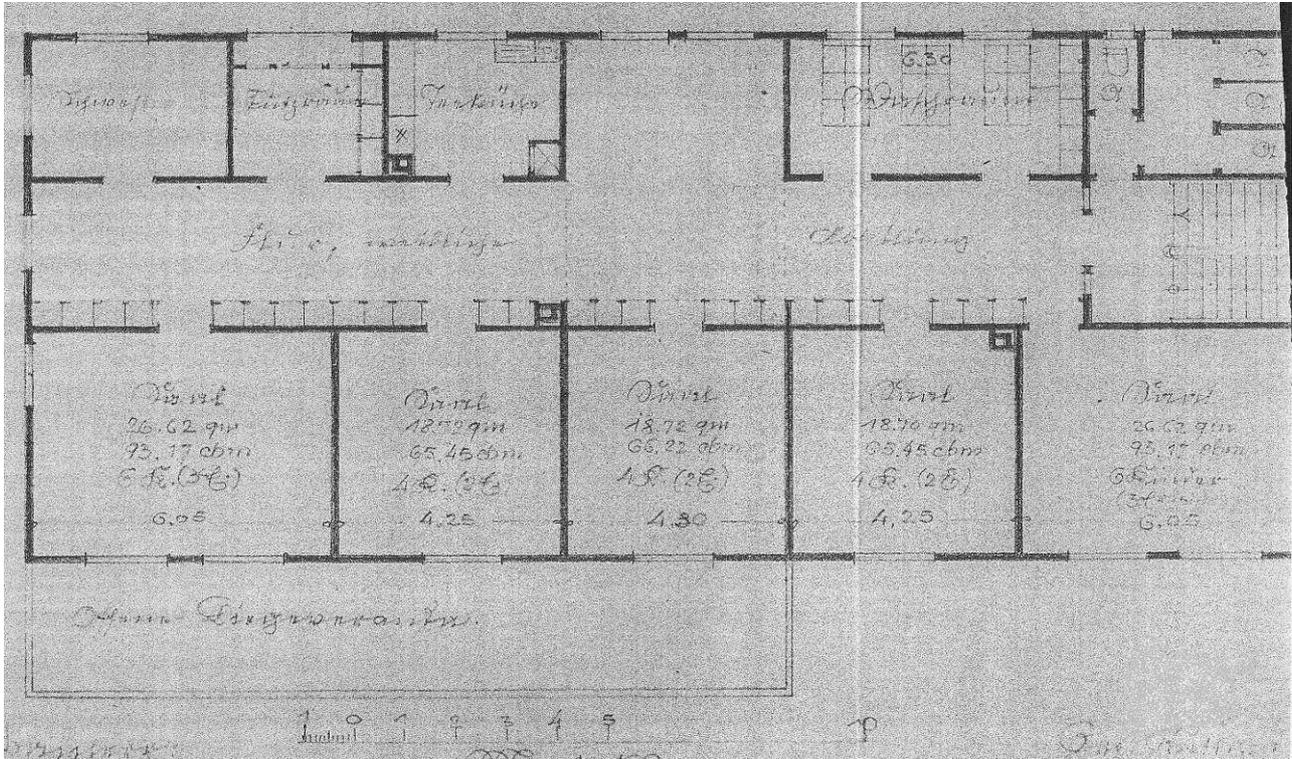
Haus Nr. 1 (ehem. Kinderhaus)

Grundriss Erdgeschoss

## Anlage 6: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

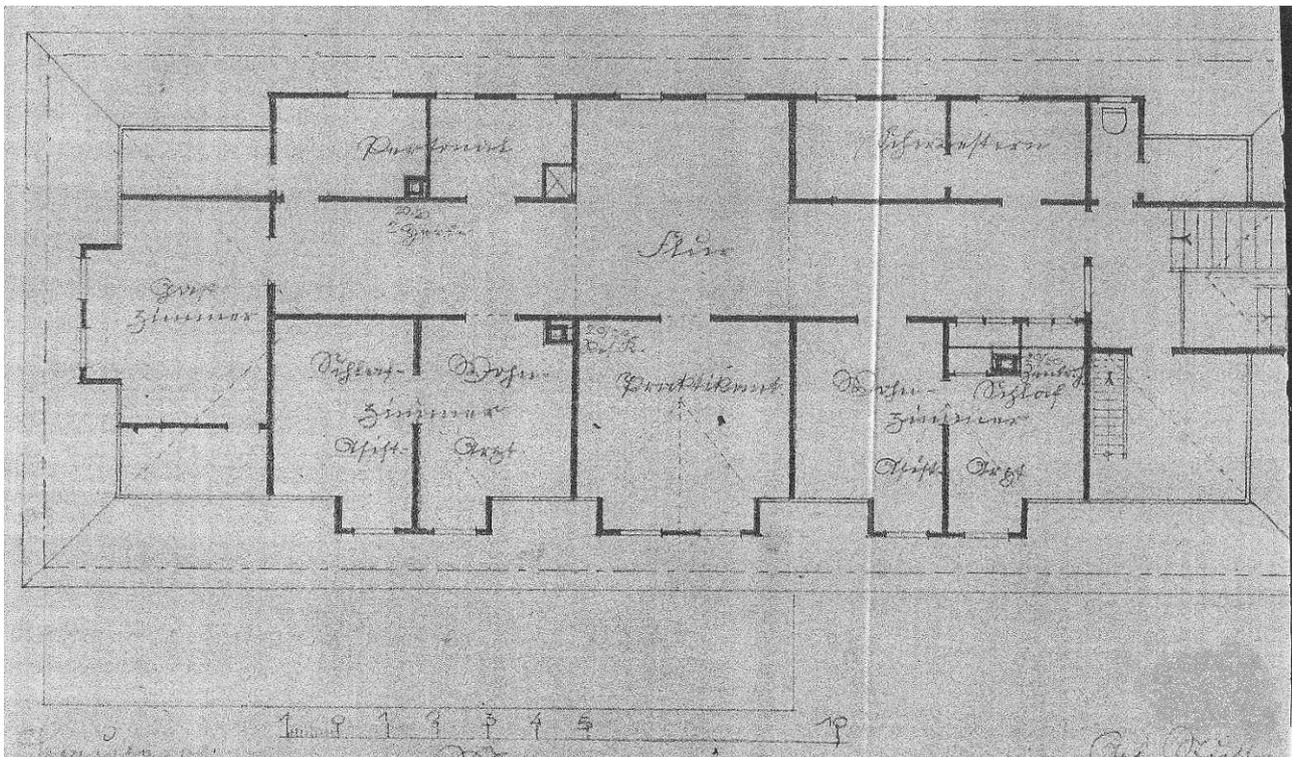
Seite 2 von 29

Pläne entsprechen tlw. nicht dem Bestand (tlw. Benennung der Abweichungen)



Haus Nr. 1 (ehem. Kinderhaus)

Grundriss Obergeschoss



Haus Nr. 1 (ehem. Kinderhaus)

Grundriss Dachgeschoss



## Anlage 6: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

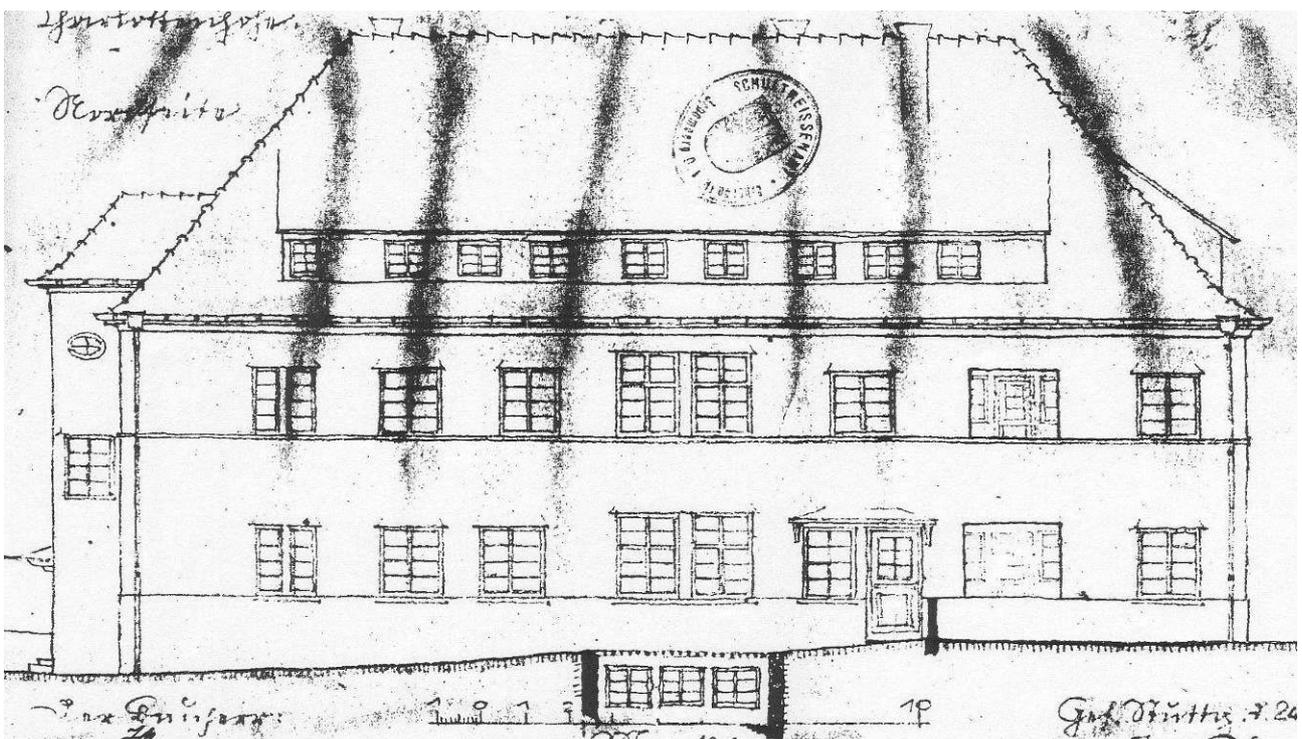
Seite 4 von 29

Pläne entsprechen tlw. nicht dem Bestand (tlw. Benennung der Abweichungen)



Haus Nr. 1 (ehem. Kinderhaus)

Ansicht Süd



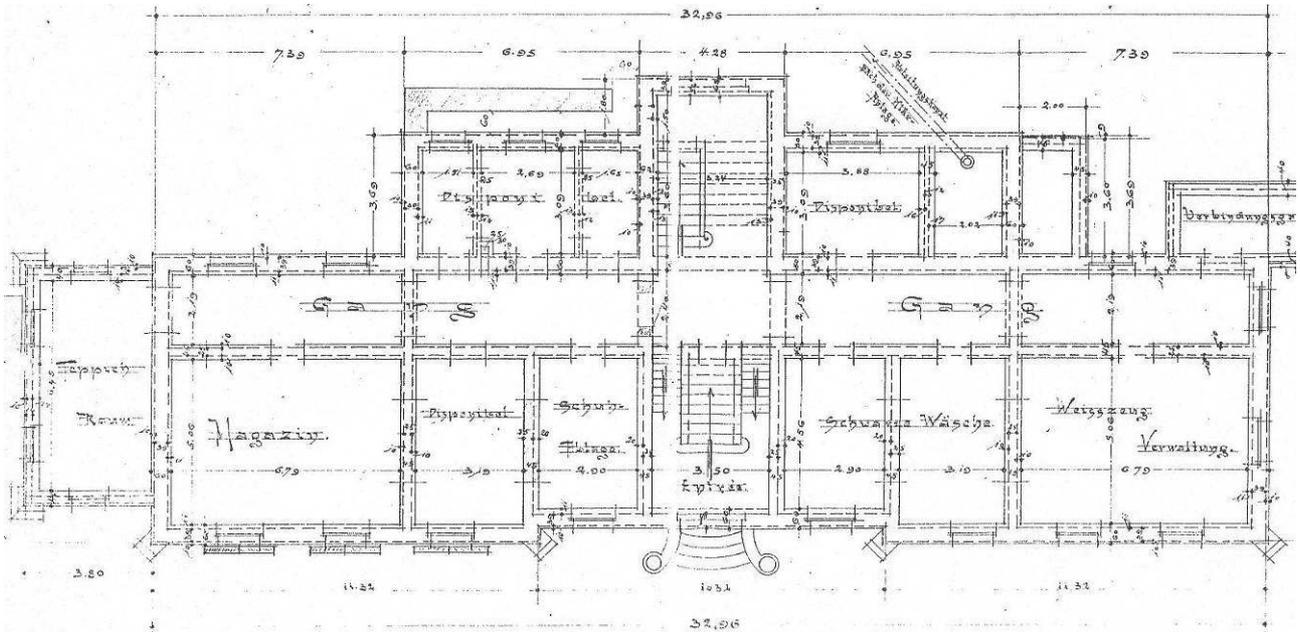
Haus Nr. 1 (ehem. Kinderhaus)

Ansicht Nord

## Anlage 6: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

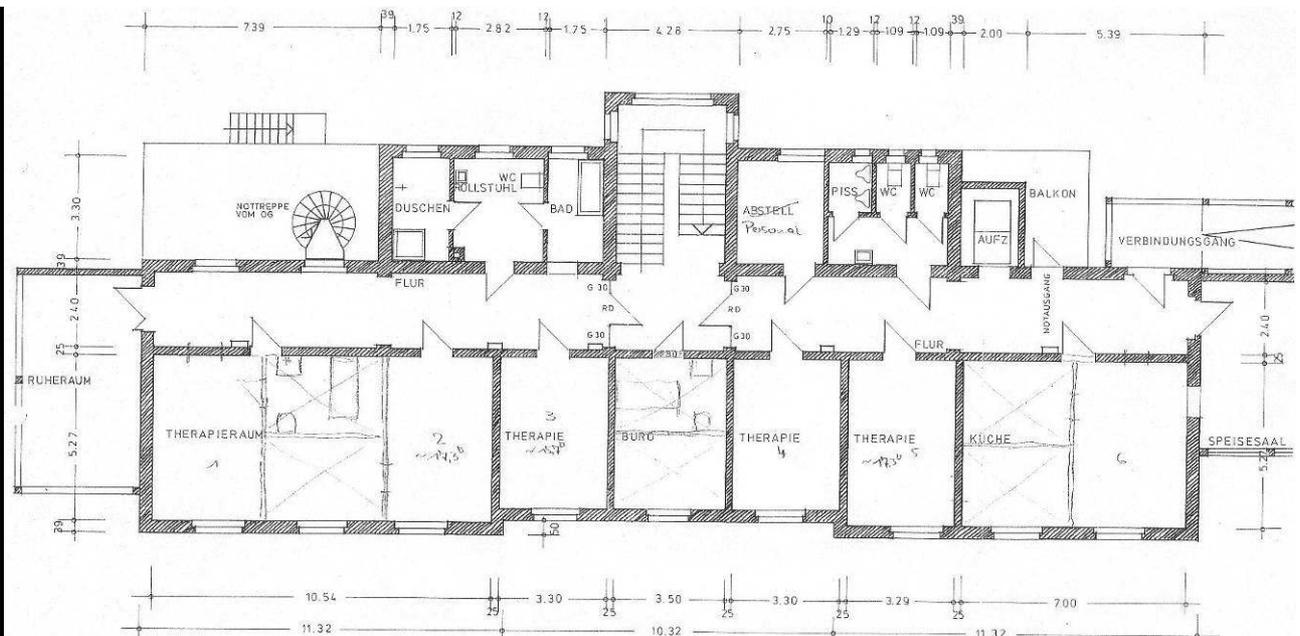
Seite 5 von 29

Pläne entsprechen tlw. nicht dem Bestand (tlw. Benennung der Abweichungen)



Haus Nr. 2 (ehem. Klinikgebäude)

Grundriss Untergeschoss  
(Ausgang Südseite nicht vorhanden)



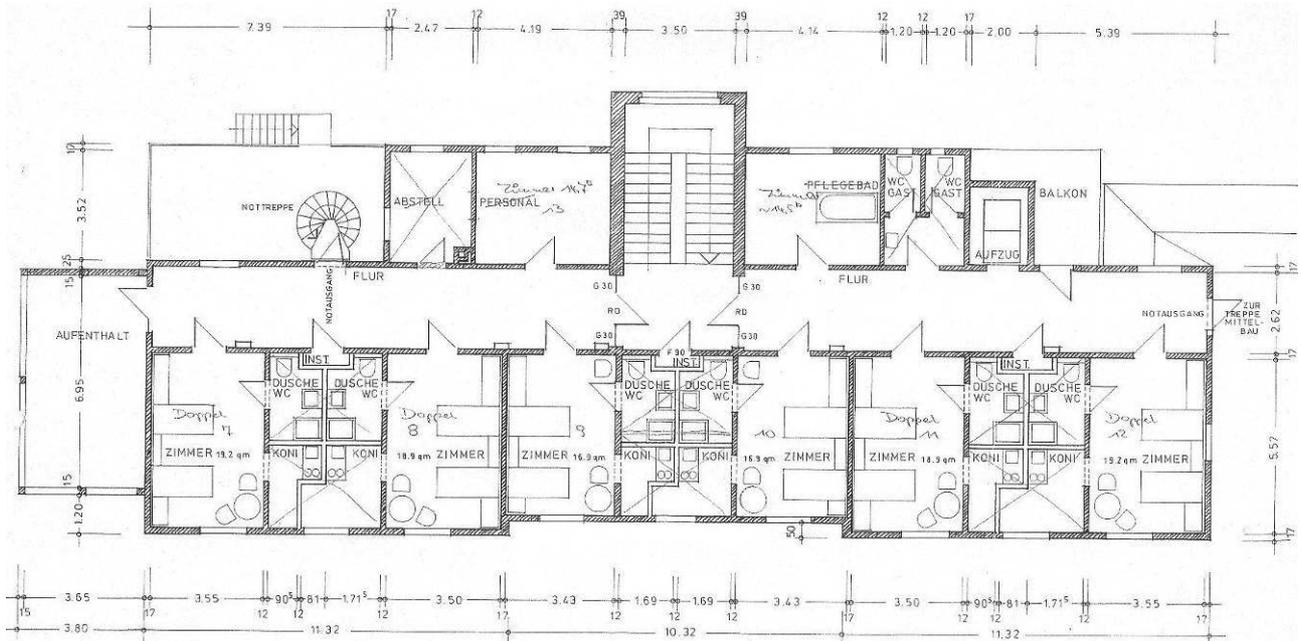
Haus Nr. 2 (ehem. Klinikgebäude)

Grundriss Erdgeschoss  
(Nottreppe Nordseite nicht vorhanden)

## Anlage 6: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

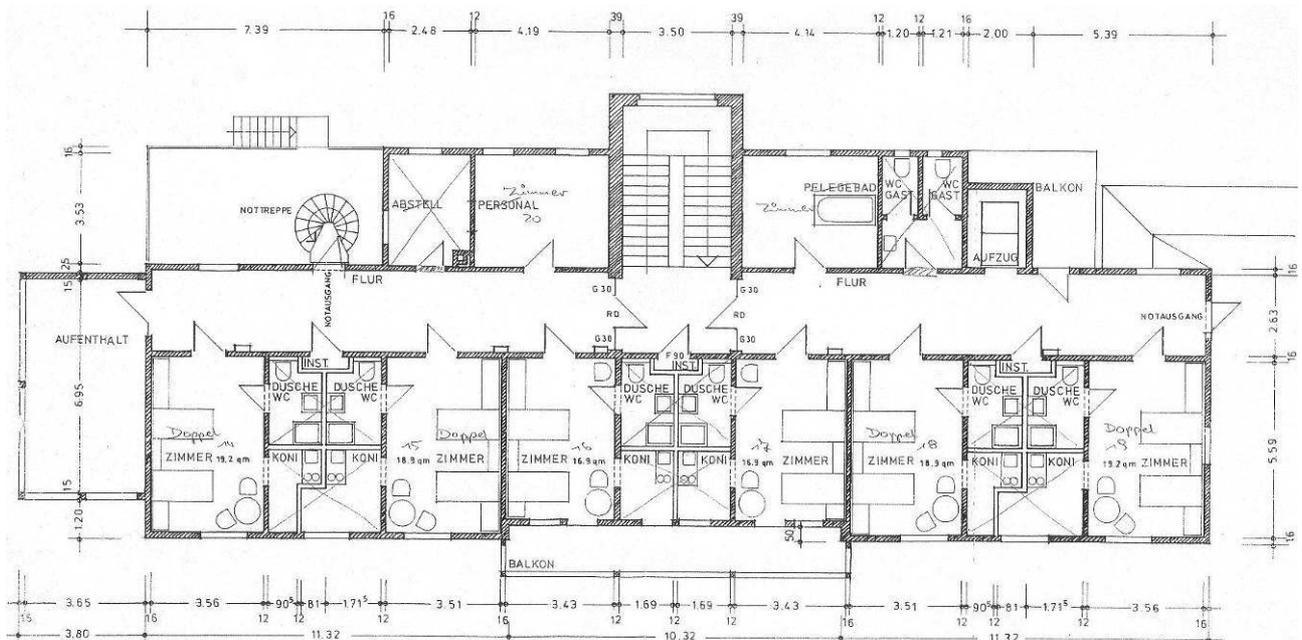
Seite 6 von 29

Pläne entsprechen tlw. nicht dem Bestand (tlw. Benennung der Abweichungen)



Haus Nr. 2 (ehem. Klinikgebäude)

Grundriss 1. Obergeschoss  
(Nottreppe Nordseite u. Bäder/WC in Zimmern nicht vorhanden)



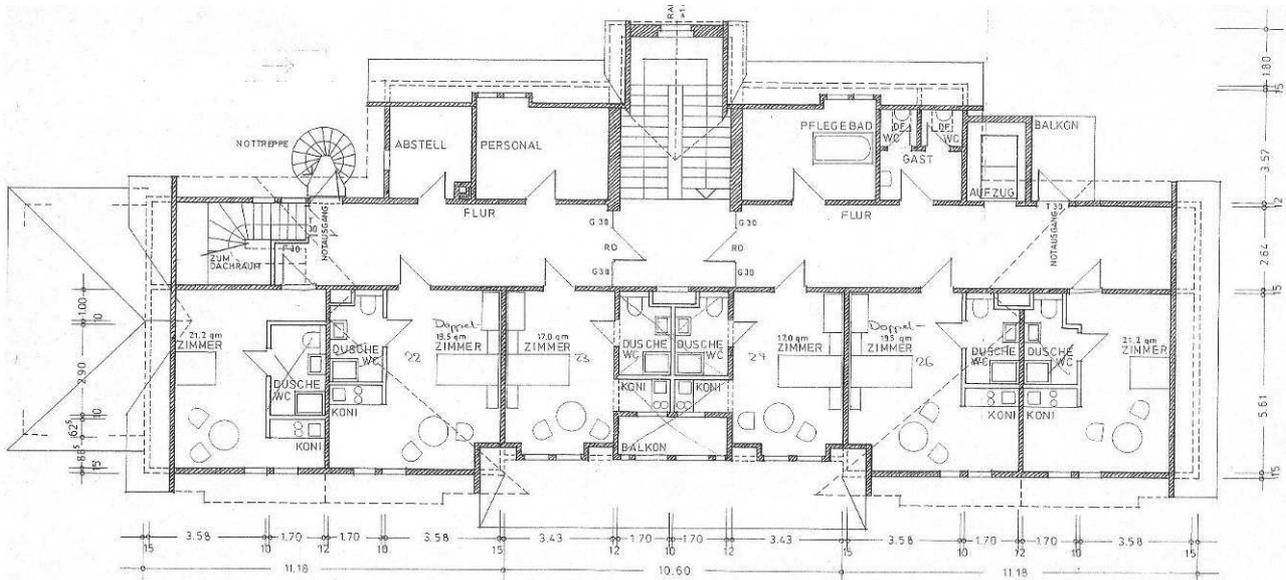
Haus Nr. 2 (ehem. Klinikgebäude)

Grundriss 2. Obergeschoss  
(Nottreppe Nordseite u. Bäder/WC in Zimmern nicht vorhanden)

## Anlage 6: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

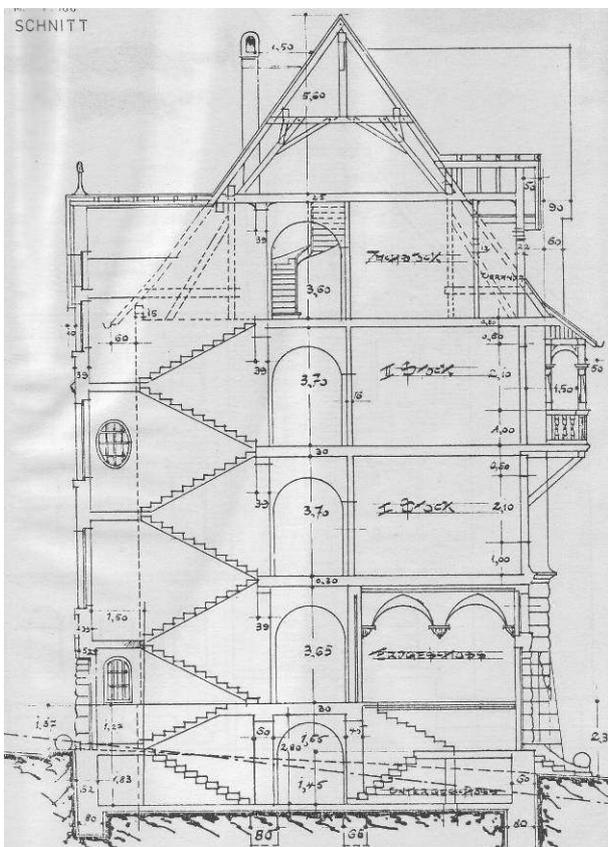
Seite 7 von 29

Pläne entsprechen tlw. nicht dem Bestand (tlw. Benennung der Abweichungen)

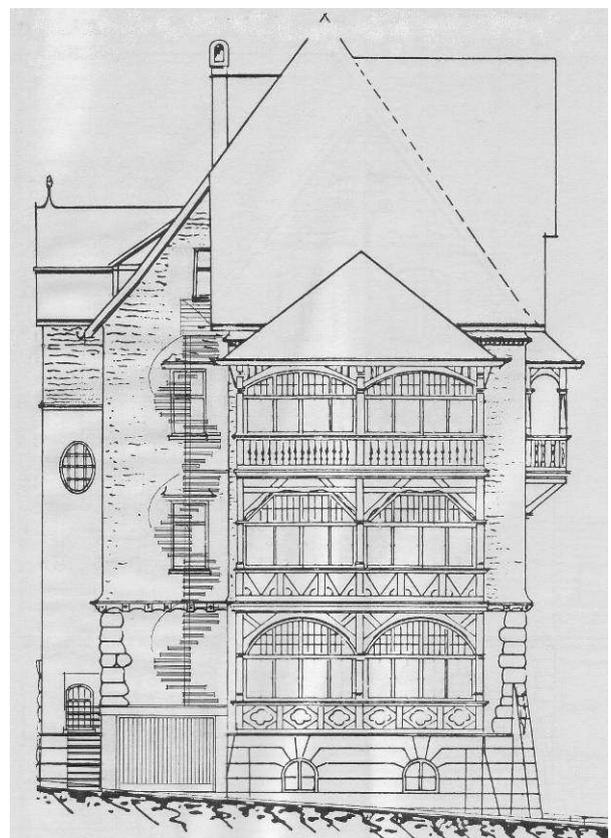


Haus Nr. 2 (ehem. Klinikgebäude)

Grundriss Dachgeschoss  
(Nottreppe Nordseite u. Bäder/WC in Zimmern nicht vorhanden)



Haus Nr. 2 (ehem. Klinikgebäude)  
Schnitt



Haus Nr. 2 (ehem. Klinikgebäude)  
Ansicht West  
(Nottreppe Nordseite nicht vorhanden)

## Anlage 6: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 8 von 29

Pläne entsprechen tlw. nicht dem Bestand (tlw. Benennung der Abweichungen)



Haus Nr. 2 (ehem. Klinikgebäude)

Ansicht Nord  
(Nottreppe Nordseite nicht vorhanden)



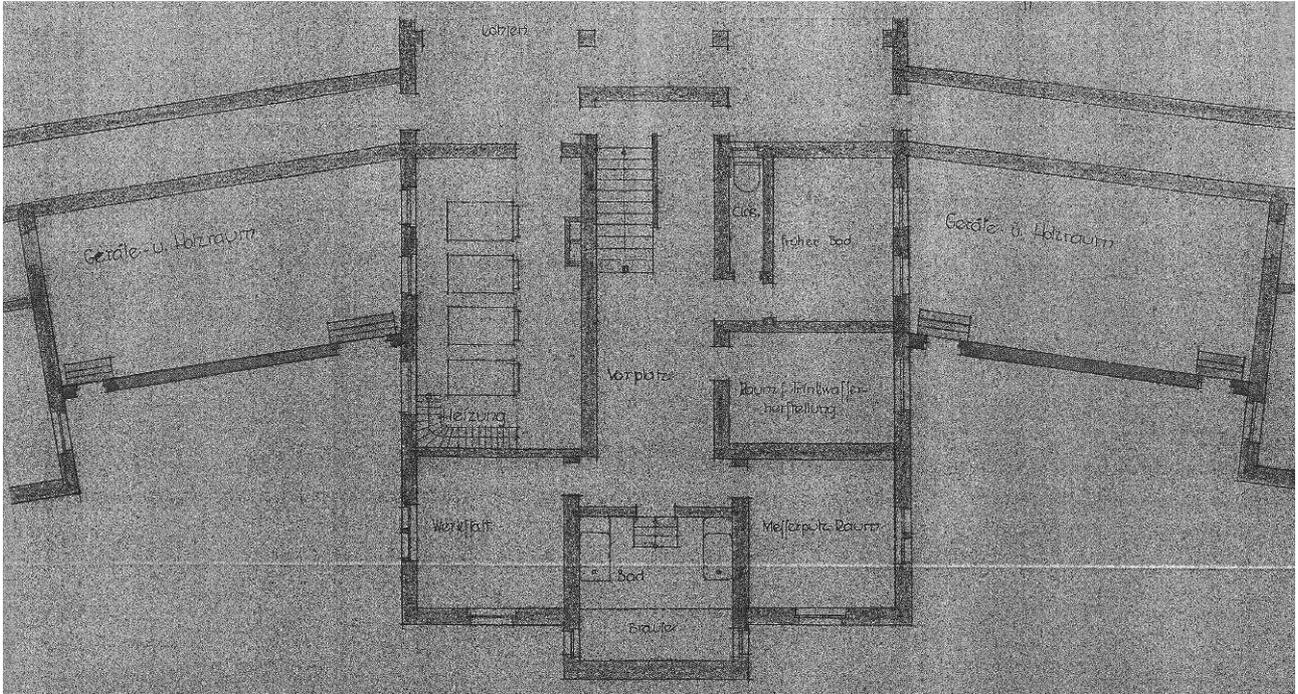
Haus Nr. 2 (ehem. Klinikgebäude)

Ansicht Süd

## Anlage 6: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

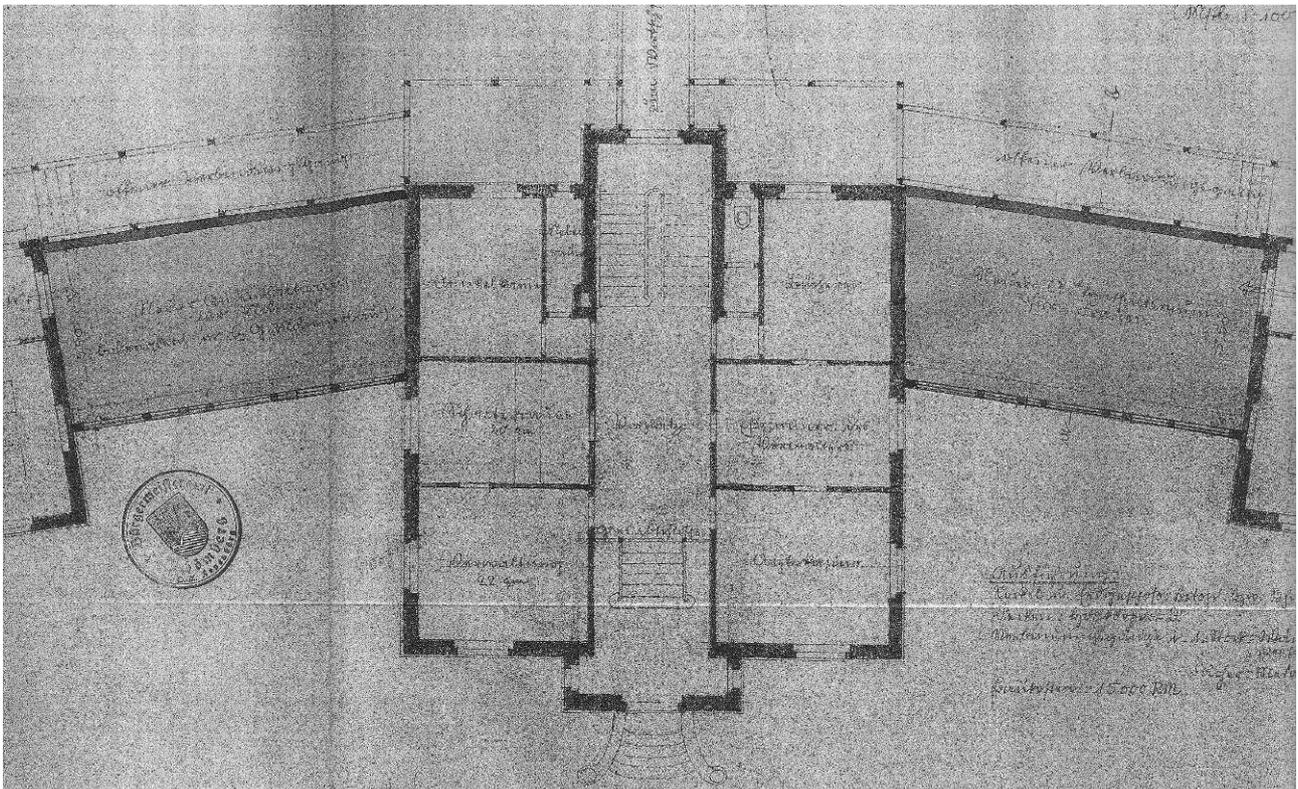
Seite 9 von 29

Pläne entsprechen tlw. nicht dem Bestand (tlw. Benennung der Abweichungen)



Haus Nr. 4 (ehem. Verwaltung) u. Zwischenbauten

Grundriss Untergeschoss



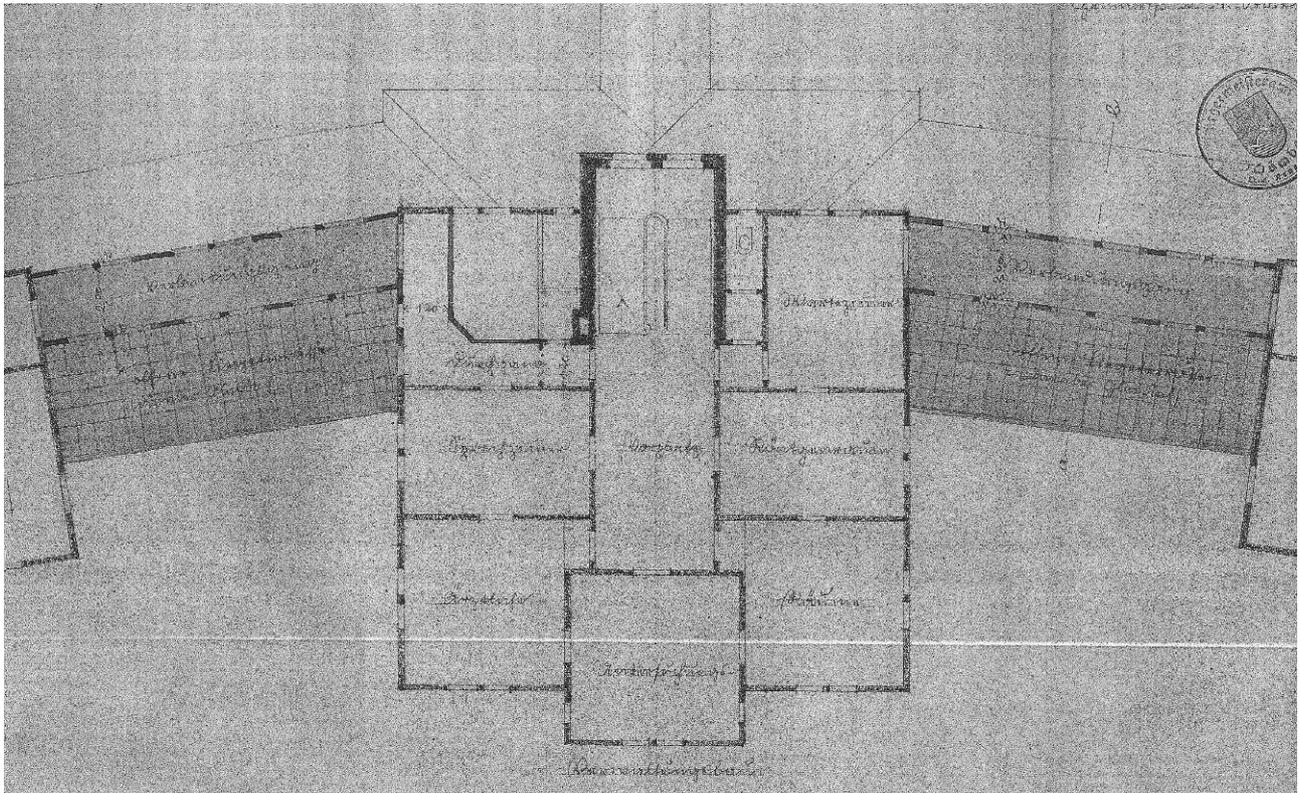
Haus Nr. 4 (ehem. Verwaltung) u. Zwischenbauten

Grundriss Erdgeschoss

**Anlage 6: Grundrisse, Schnitte, Ansichten**

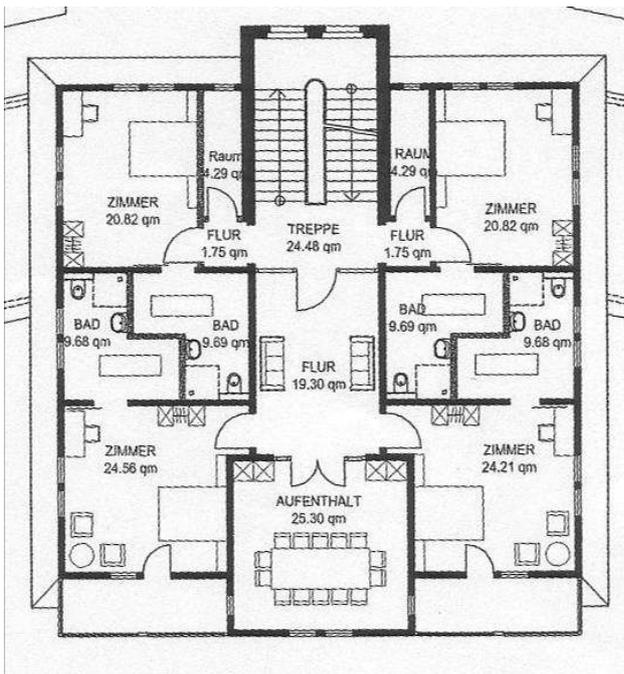
Seite 10 von 29

Pläne entsprechen tlw. nicht dem Bestand (tlw. Benennung der Abweichungen)

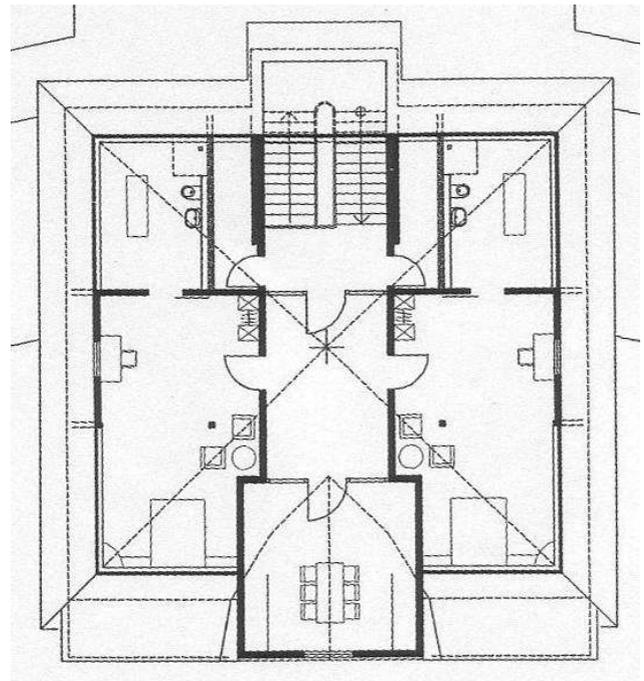


Haus Nr. 4 (ehem. Verwaltung) u. Zwischenbauten

Grundriss 1. Obergeschoss



Haus Nr. 4 (ehem. Verwaltung)  
2. Obergeschoss

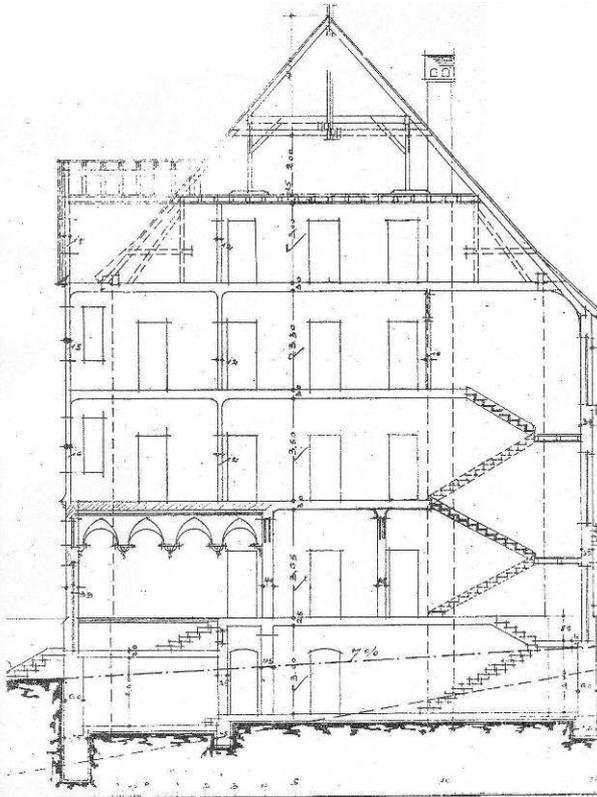


Haus Nr. 4 (ehem. Verwaltung)  
Grundriss Dachgeschoss

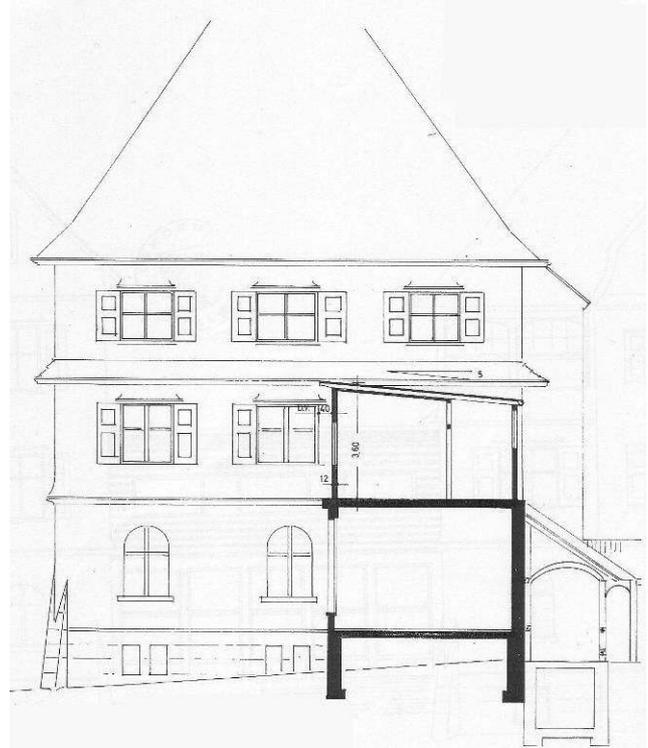
**Anlage 6: Grundrisse, Schnitte, Ansichten**

Seite 11 von 29

Pläne entsprechen tlw. nicht dem Bestand (tlw. Benennung der Abweichungen)



Haus Nr. 4 (ehem. Verwaltung)  
Schnitt



Haus Nr. 4 (ehem. Verwaltung) u. Zwischenbauten  
Schnitt Zwischenbau u. Ansicht Ost Haus Nr. 4



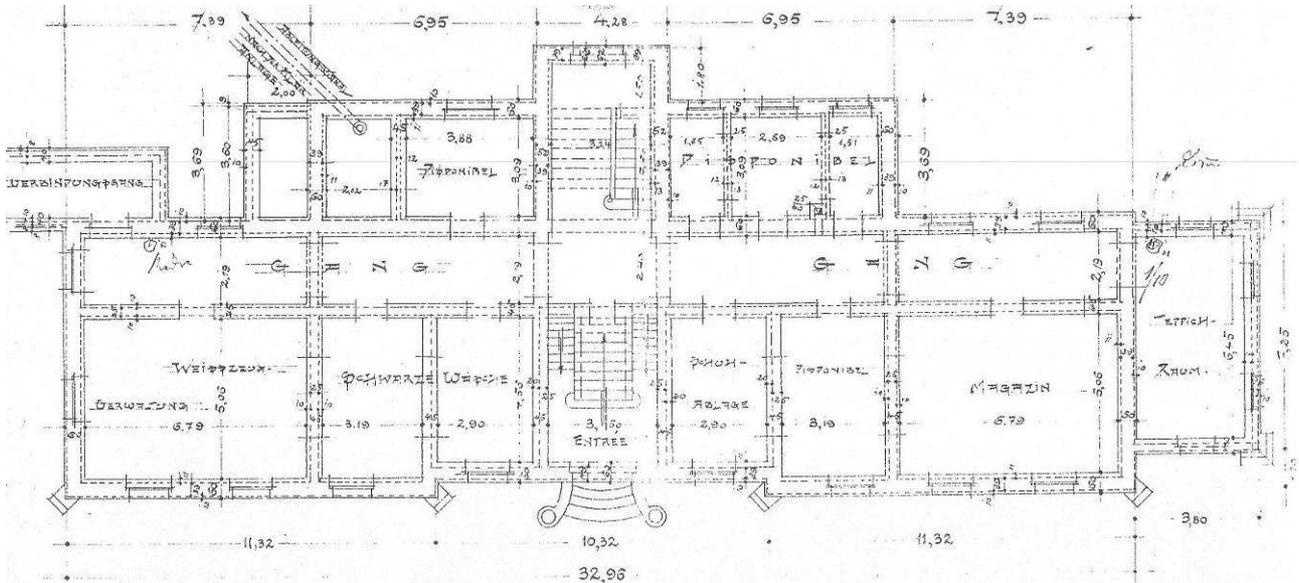
Haus Nr. 4 (ehem. Verwaltung) u. Zwischenbauten

Ansicht Nord

## Anlage 6: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

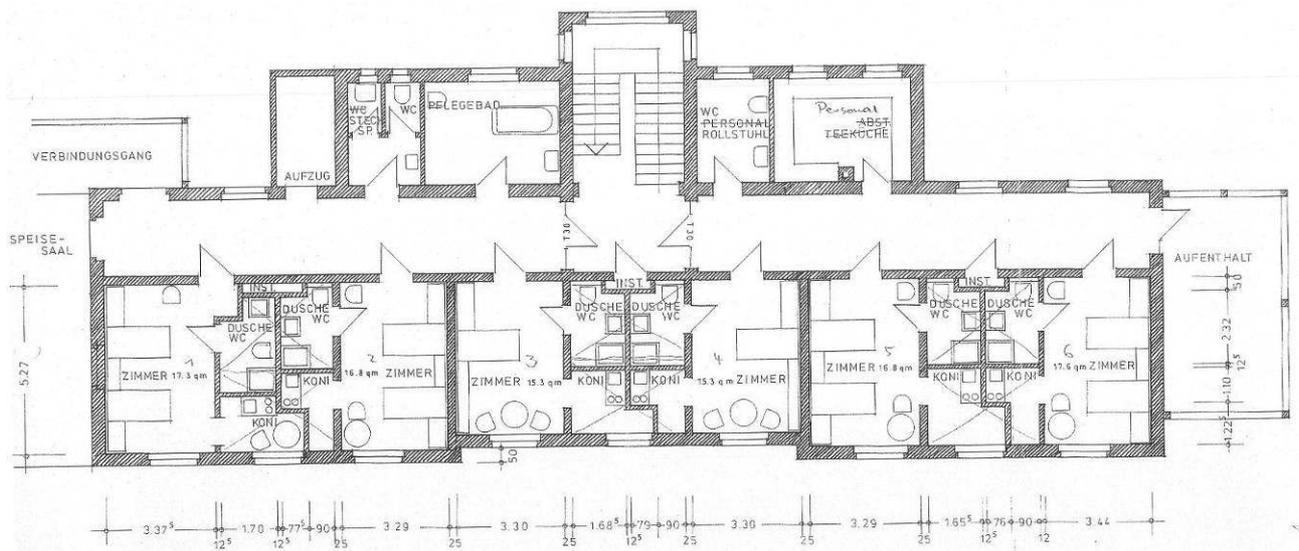
Seite 12 von 29

Pläne entsprechen tlw. nicht dem Bestand (tlw. Benennung der Abweichungen)



Haus Nr. 6 (ehem. Klinikgebäude)

Grundriss Untergeschoss  
(Ausgang Südseite nicht vorhanden)



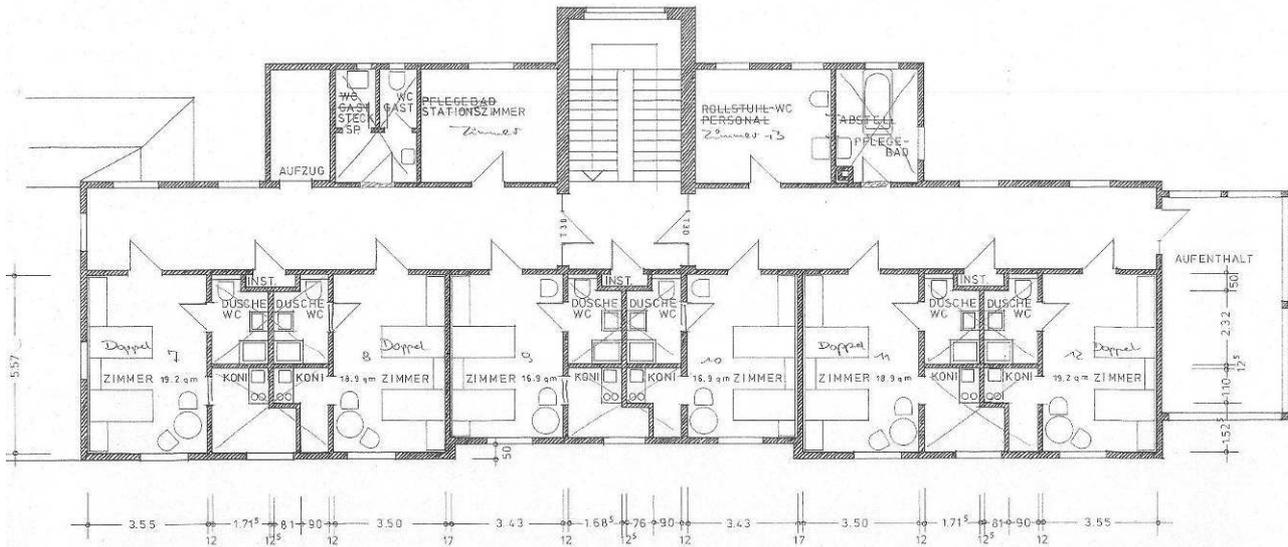
Haus Nr. 6 (ehem. Klinikgebäude)

Grundriss Erdgeschoss  
(vorhandene Nottreppe Nordseite nicht eingezeichnet)

## Anlage 6: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

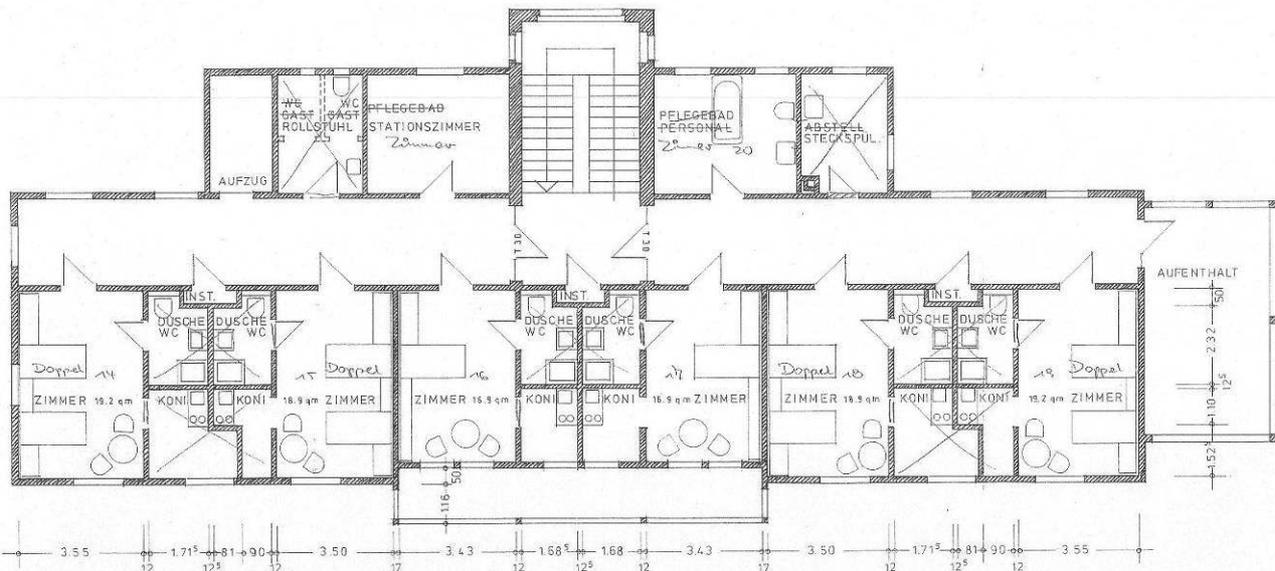
Seite 13 von 29

Pläne entsprechen tlw. nicht dem Bestand (tlw. Benennung der Abweichungen)



Haus Nr. 6 (ehem. Klinikgebäude)

Grundriss 1.Obergeschoss  
(vorhandene Nottreppe Nordseite nicht eingezeichnet)



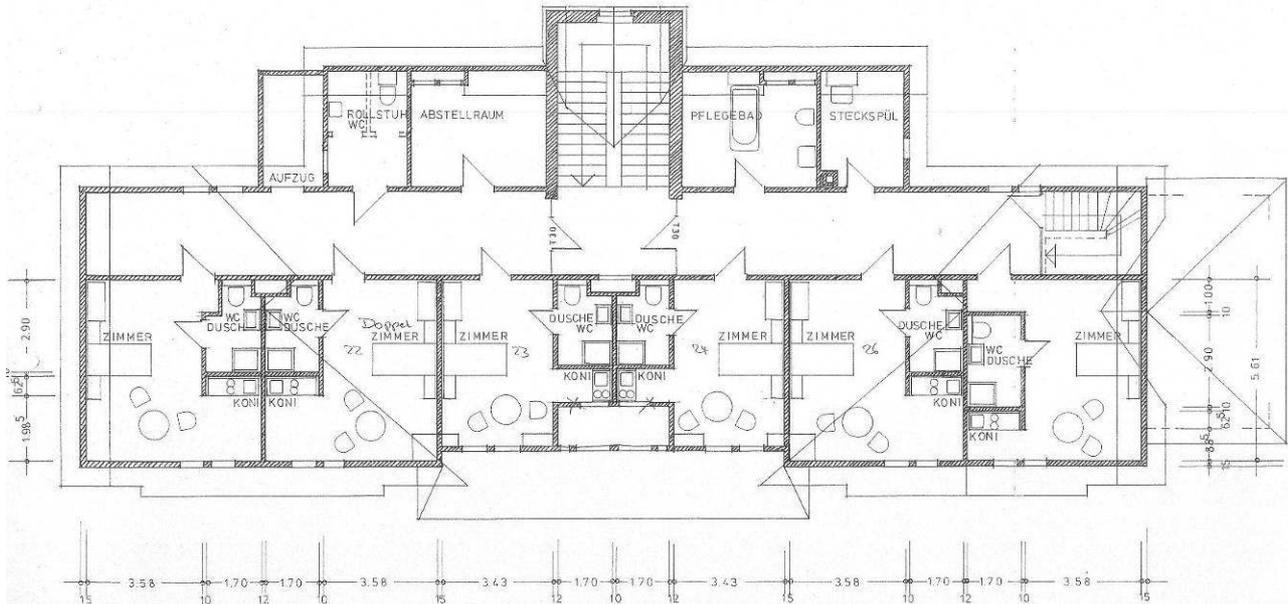
Haus Nr. 6 (ehem. Klinikgebäude)

Grundriss 2. Obergeschoss  
(vorhandene Nottreppe Nordseite nicht eingezeichnet)

## Anlage 6: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

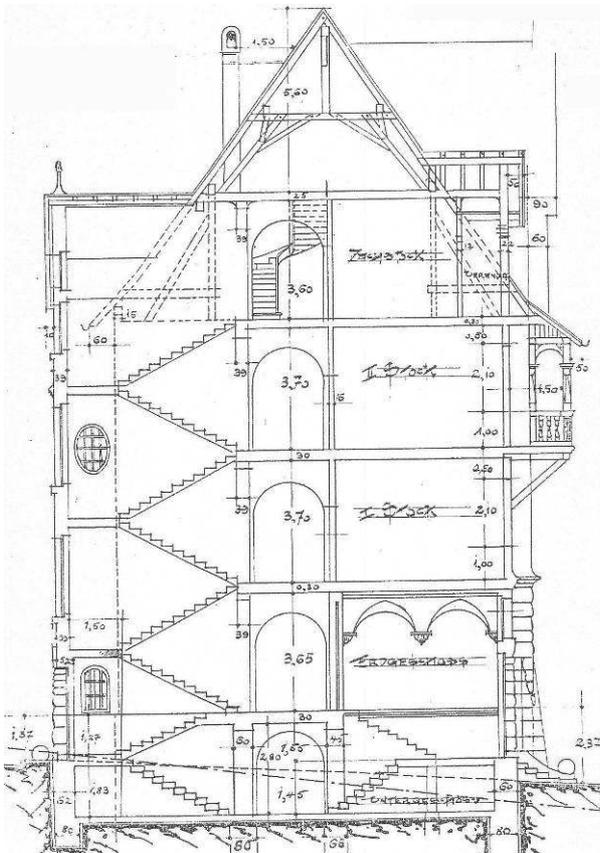
Seite 14 von 29

Pläne entsprechen tlw. nicht dem Bestand (tlw. Benennung der Abweichungen)

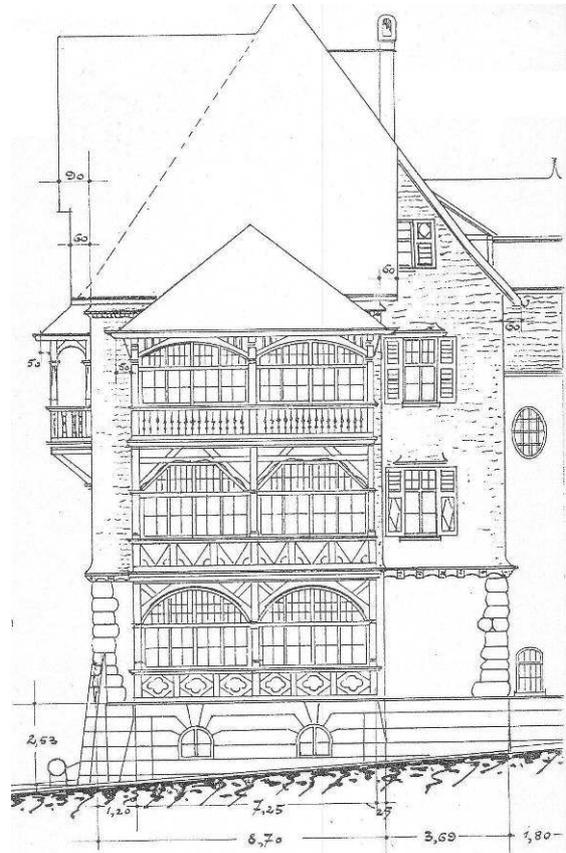


Haus Nr. 6 (ehem. Klinikgebäude)

Grundriss Dachgeschoss  
(vorhandene Nottreppe Nordseite nicht eingezeichnet)



Haus Nr. 6 (ehem. Klinikgebäude)  
Schnitt



Haus Nr. 6 (ehem. Klinikgebäude)  
Ansicht Ost  
(vorh. Nottreppe Nordseite nicht eingezeichnet)

**Anlage 6: Grundrisse, Schnitte, Ansichten**

Seite 15 von 29

Pläne entsprechen tlw. nicht dem Bestand (tlw. Benennung der Abweichungen)



Haus Nr. 6 (ehem. Klinikgebäude)

Ansicht Nord  
(Nottreppe Nordseite nicht vorhanden)



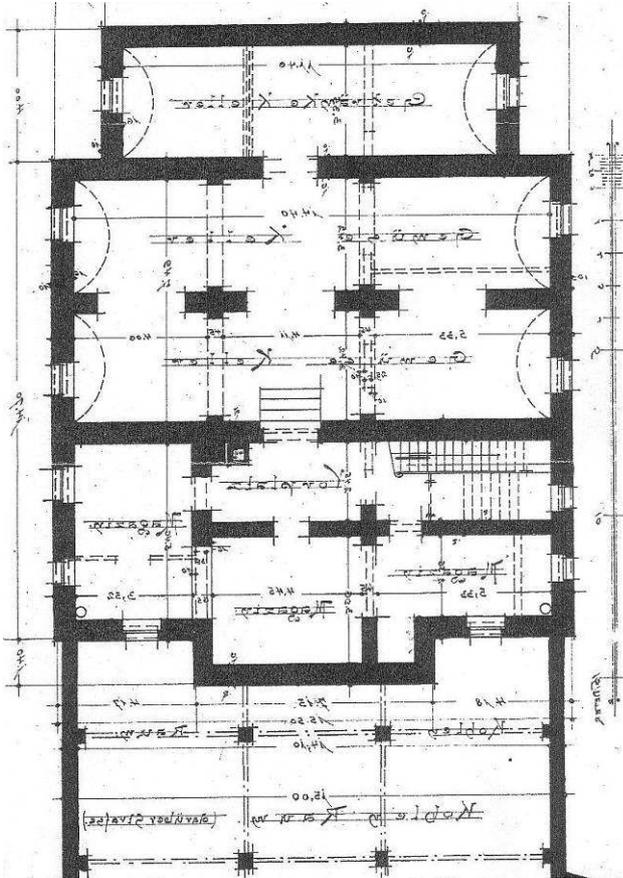
Haus Nr. 6 (ehem. Klinikgebäude)

Ansicht Süd  
(vorh. Nottreppe Nordseite nicht eingezeichnet)

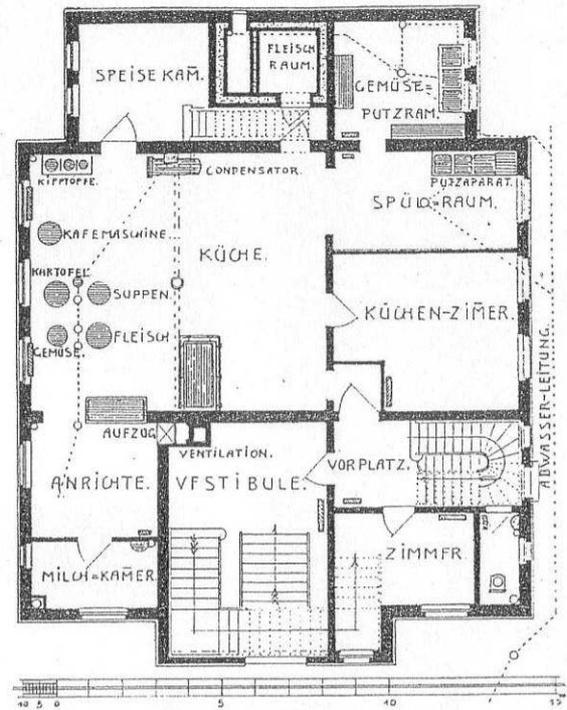
## Anlage 6: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 16 von 29

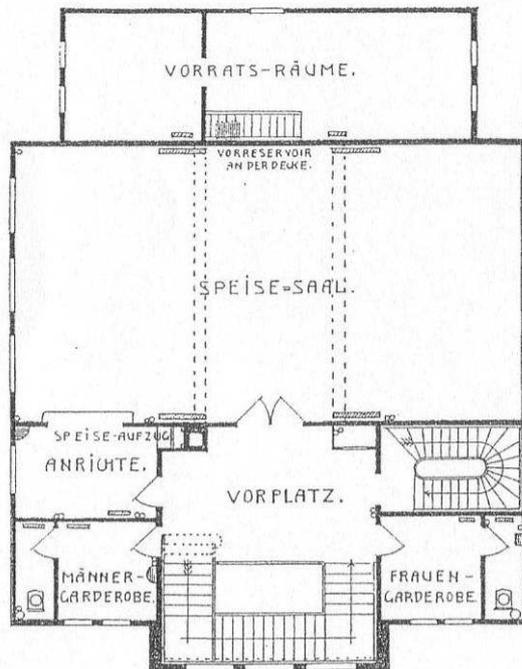
Pläne entsprechen tlw. nicht dem Bestand (tlw. Benennung der Abweichungen)



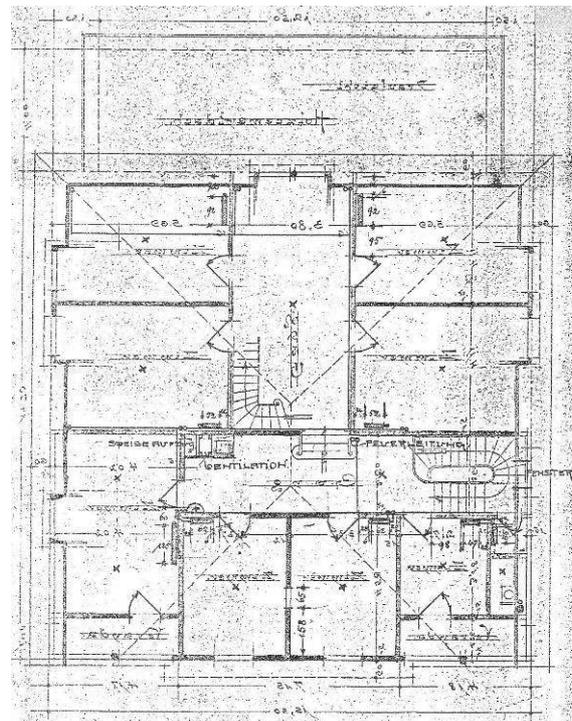
Haus Nr. 5 (ehem. Speise- und Küchengebäude)  
Grundriss Untergeschoss mit Schacht unter Straße



Haus Nr. 5 (ehem. Speise- und Küchengebäude)  
Grundriss Erdgeschoss



Haus Nr. 5 (ehem. Speise- und Küchengebäude)  
Grundriss Obergeschoss

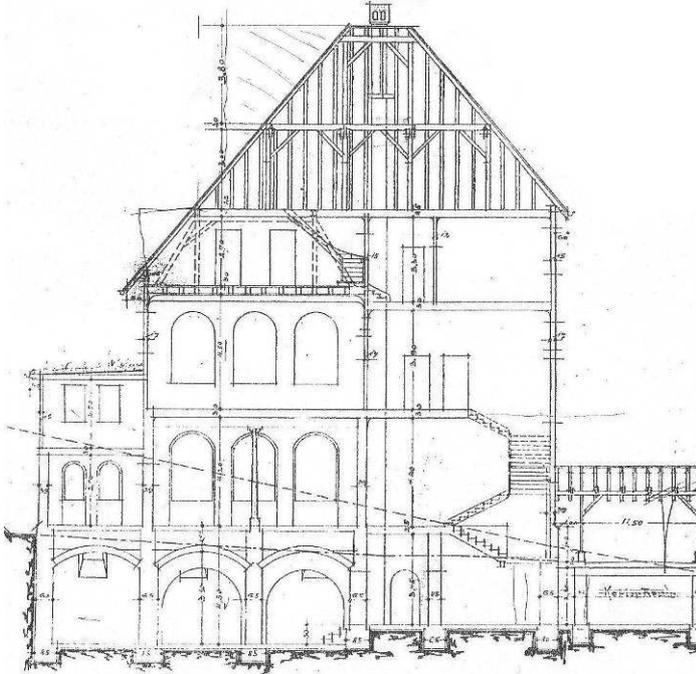


Haus Nr. 5 (ehem. Speise- und Küchengebäude)  
Grundriss Dachgeschoss

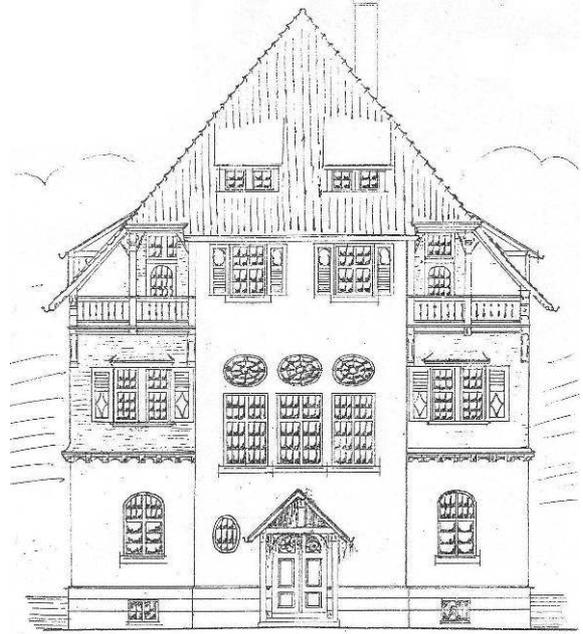
## Anlage 6: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 17 von 29

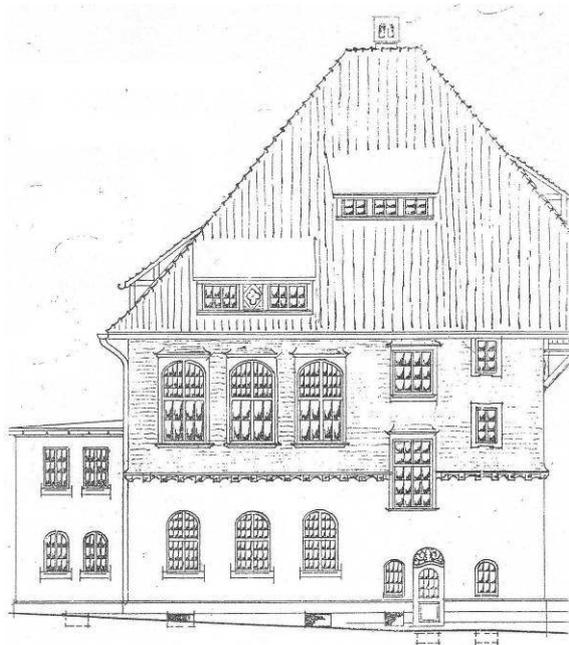
Pläne entsprechen tlw. nicht dem Bestand (tlw. Benennung der Abweichungen)



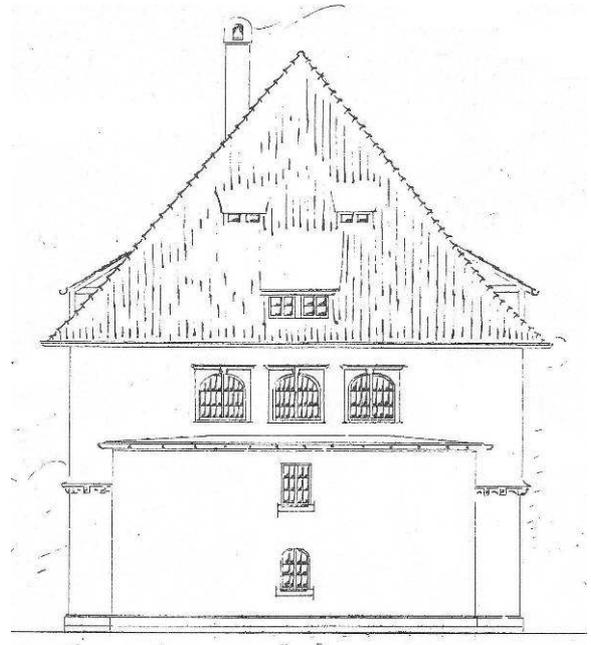
Haus Nr. 5 (ehem. Speise- und Küchengebäude)  
Schnitt



Haus Nr. 5 (ehem. Speise- und Küchengeb.)  
Ansicht Süd



Haus Nr. 5 (ehem. Speise- und Küchengebäude)  
Ansicht West



Haus Nr. 5 (ehem. Speise- und Küchengeb.)  
Ansicht Nord

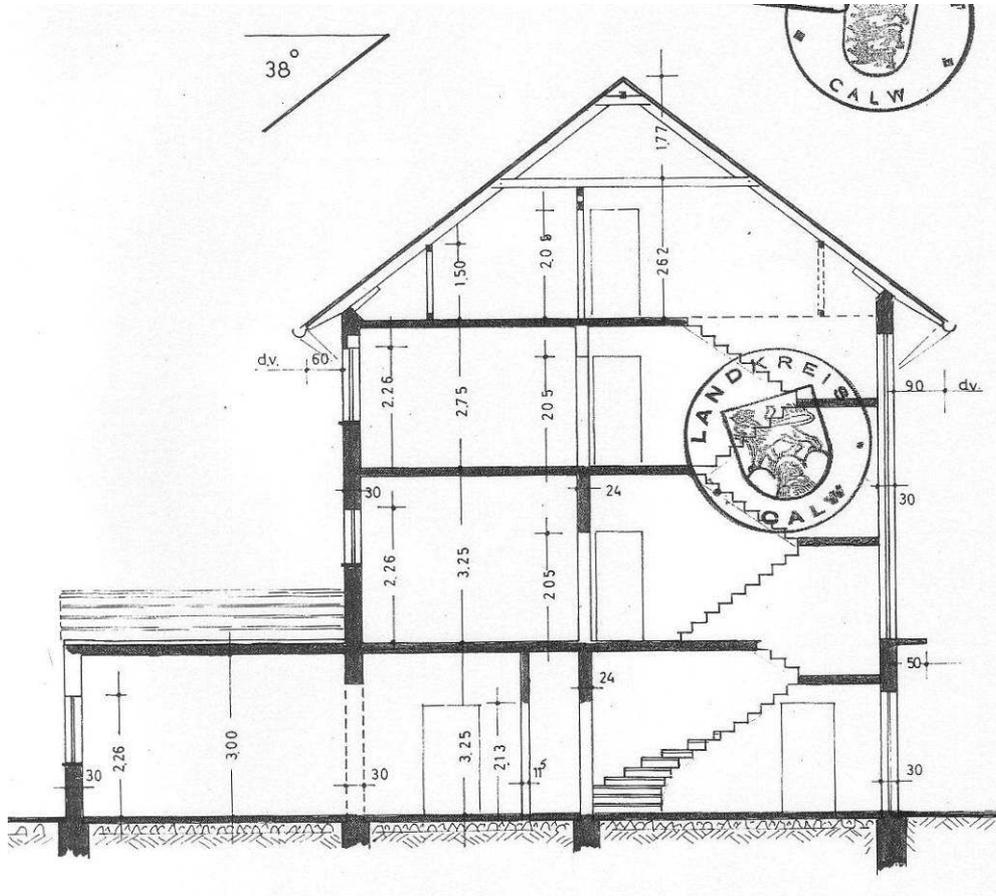




**Anlage 6: Grundrisse, Schnitte, Ansichten**

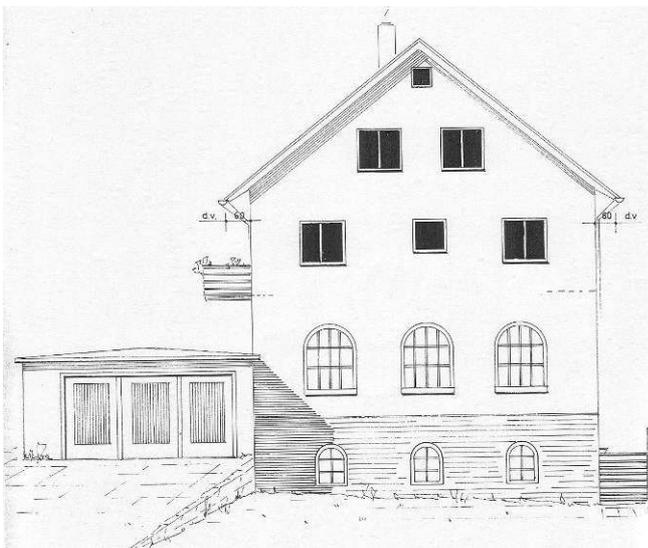
Seite 20 von 29

Pläne entsprechen tlw. nicht dem Bestand (tlw. Benennung der Abweichungen)

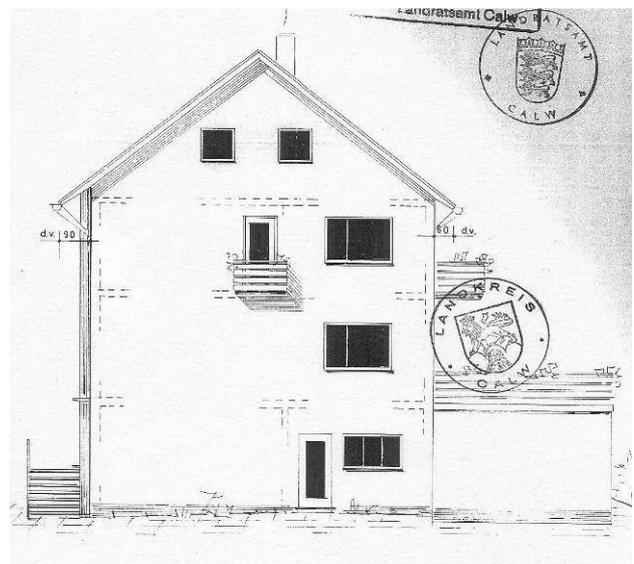


Haus Nr. 9 (ehem. Betriebsgeb. u. Wohnungen)

Schnitt



Haus Nr. 9 (ehem. Betriebsgeb. u. Wohnungen)  
Ansicht West



Haus Nr. 9 (ehem. Betriebsgeb. u. Wohnungen)  
Ansicht Ost

## Anlage 6: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 21 von 29

Pläne entsprechen tlw. nicht dem Bestand (tlw. Benennung der Abweichungen)



Haus Nr. 9 (ehem. Betriebsgeb. u. Wohnungen)

Ansicht Süd



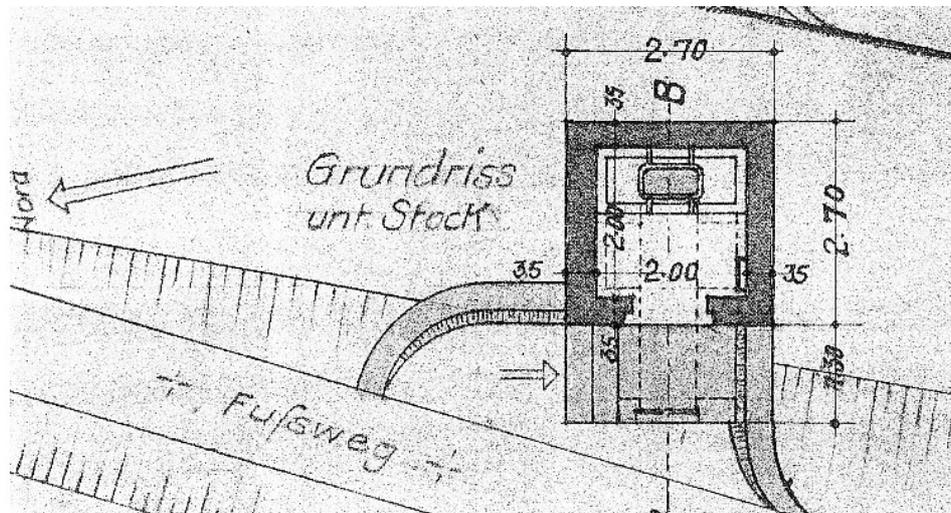
Haus Nr. 9 (ehem. Betriebsgeb. u. Wohnungen)

Ansicht Nord  
(Balkone nicht vorhanden)

**Anlage 6: Grundrisse, Schnitte, Ansichten**

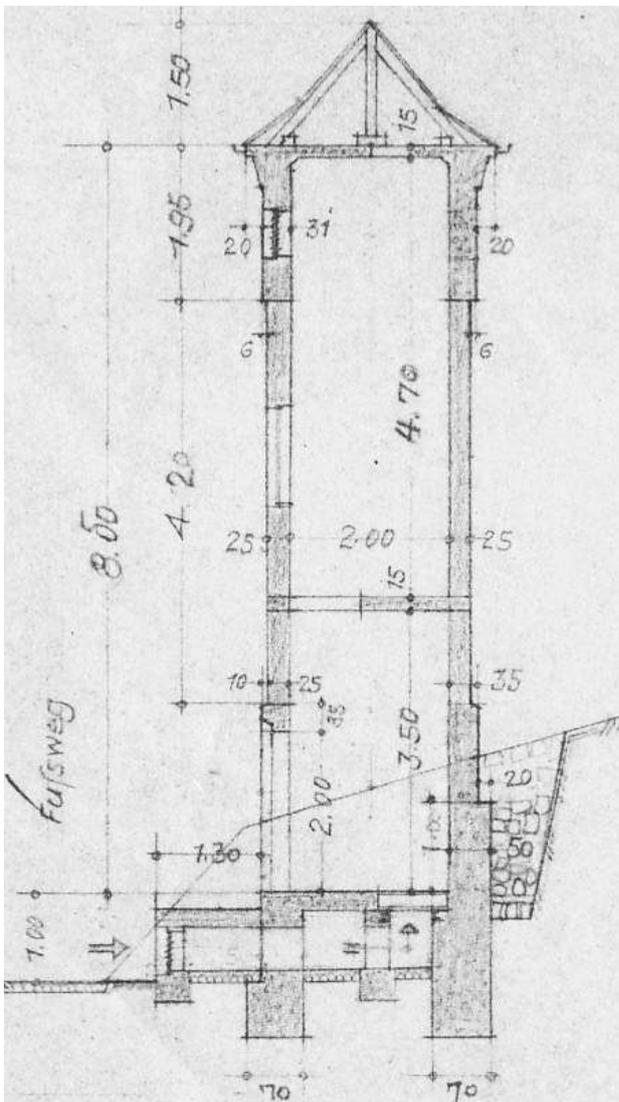
Seite 22 von 29

Pläne entsprechen tlw. nicht dem Bestand (tlw. Benennung der Abweichungen)

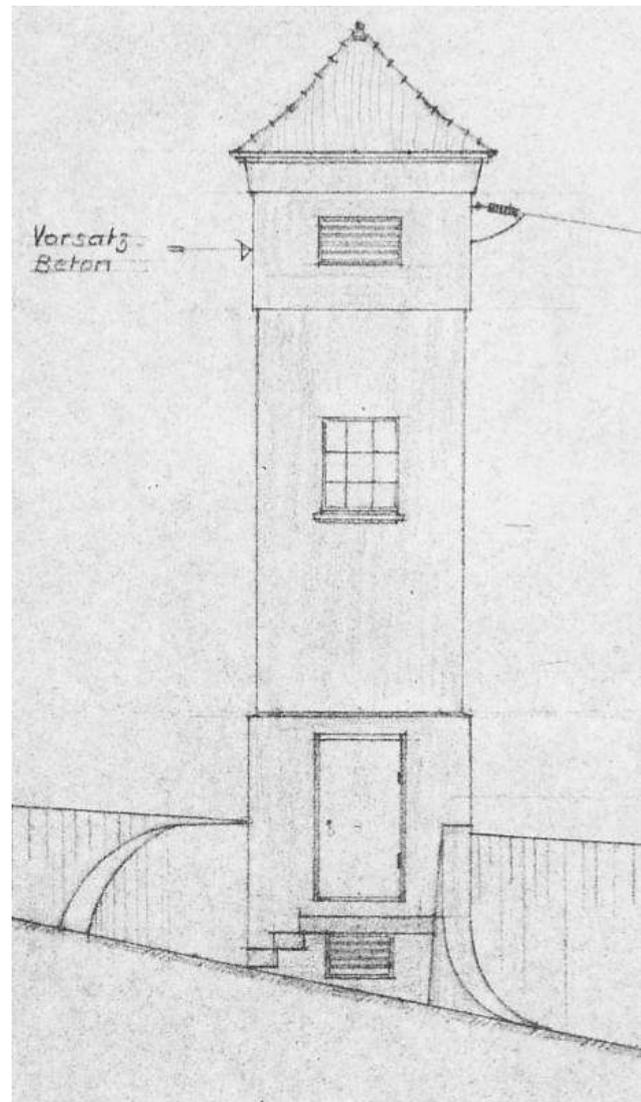


Geb. Nr. 9/1 (ehem. Trafostation)

Grundriss



Geb. Nr. 9/1 (ehem. Trafostation)  
Schnitt

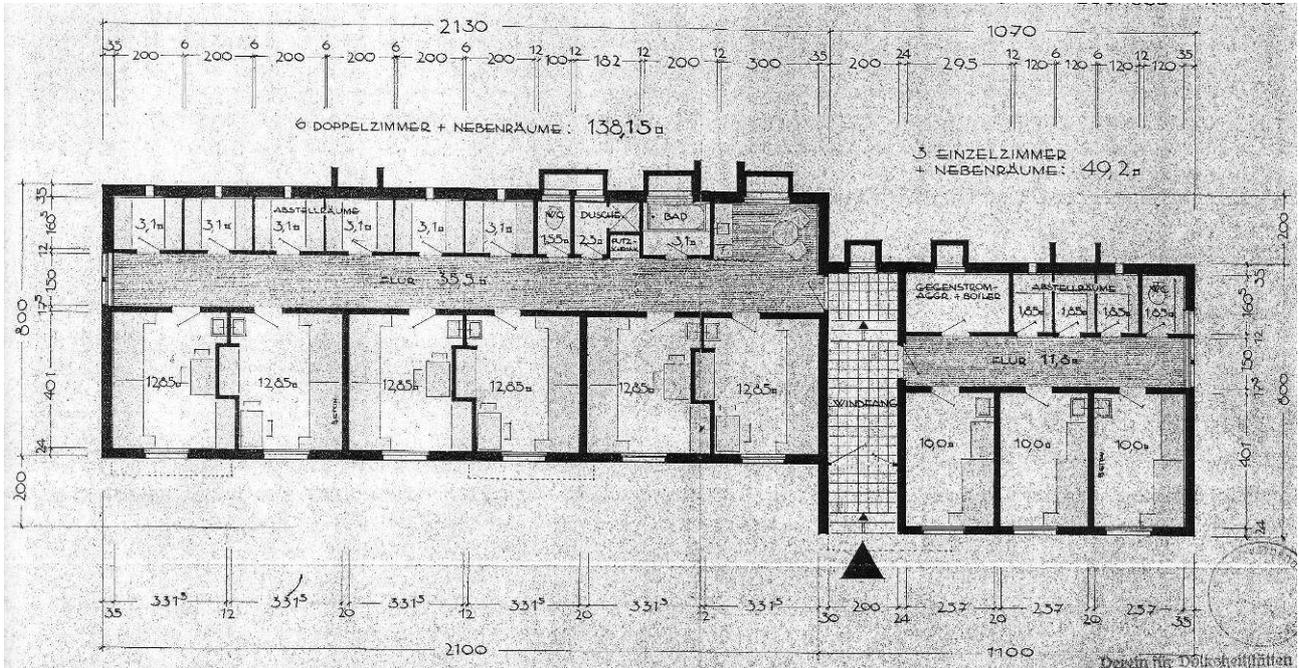


Geb. Nr. 9/1 (ehem. Trafostation)  
Ansicht West

## Anlage 6: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

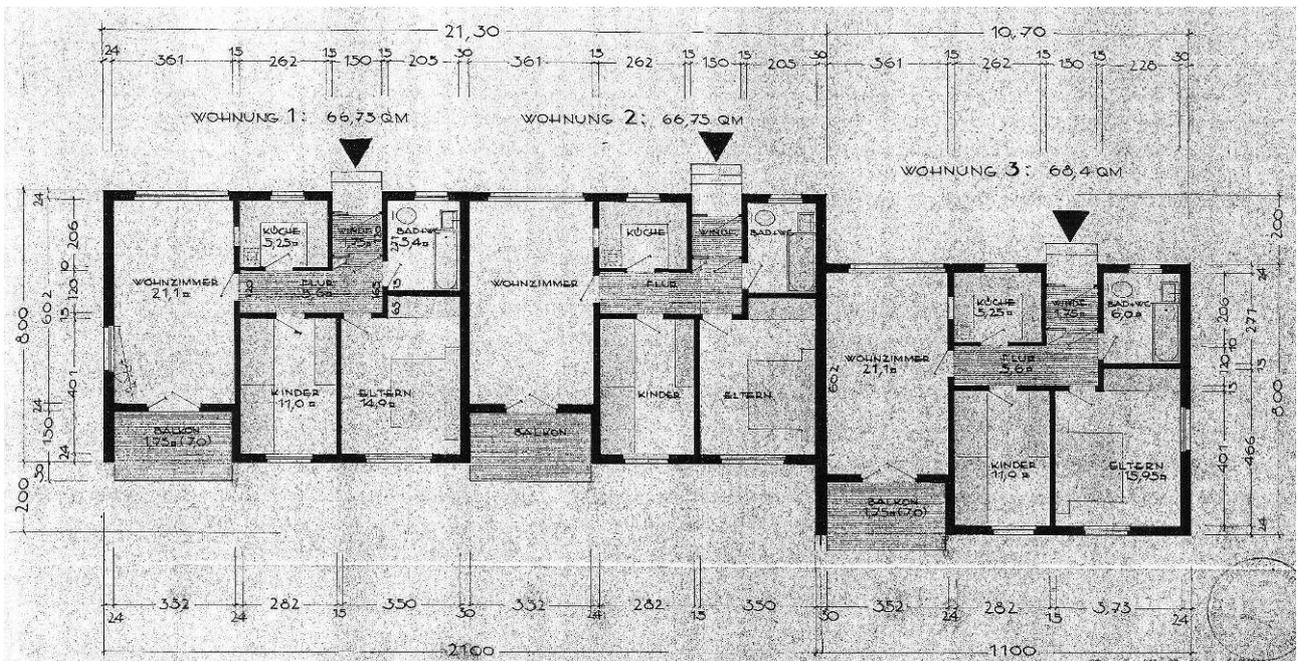
Seite 23 von 29

Pläne entsprechen tlw. nicht dem Bestand (tlw. Benennung der Abweichungen)



Haus Nr. 3 (ehem. Angestelltenwohnhaus)

Grundriss Untergeschoss



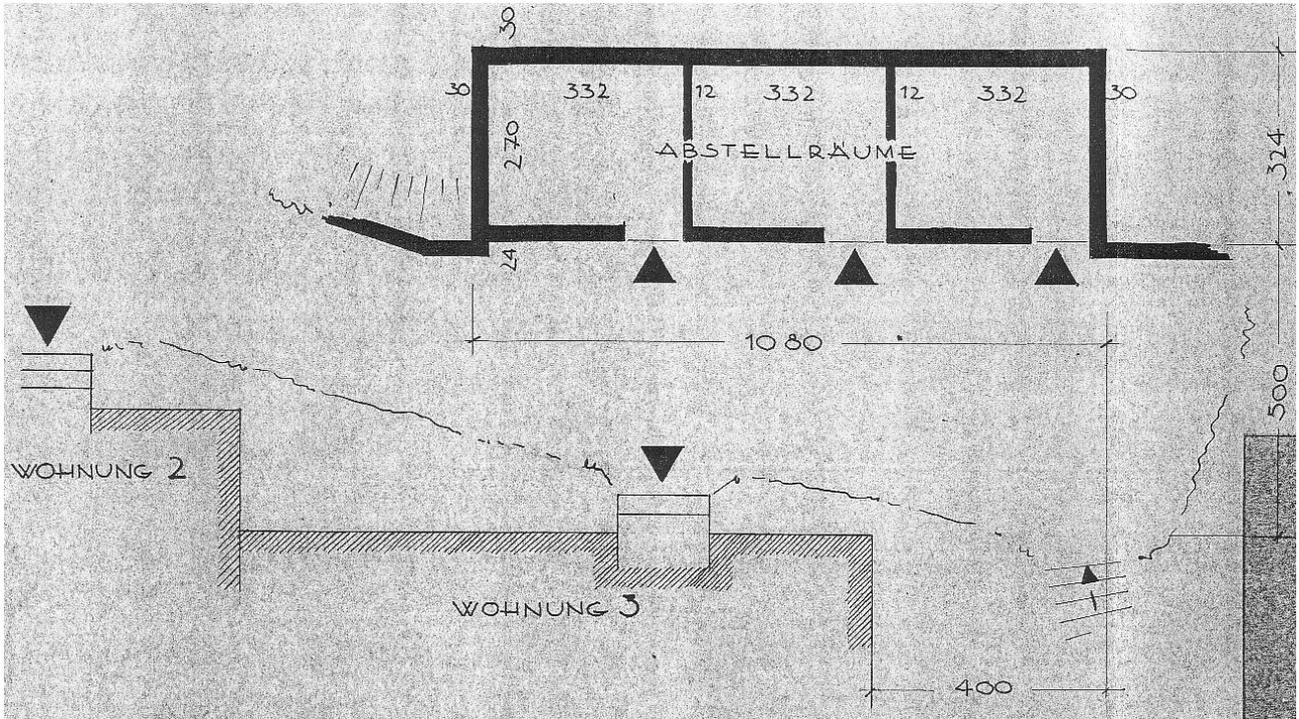
Haus Nr. 3 (ehem. Angestelltenwohnhaus)

Grundriss Erdgeschoss

## Anlage 6: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

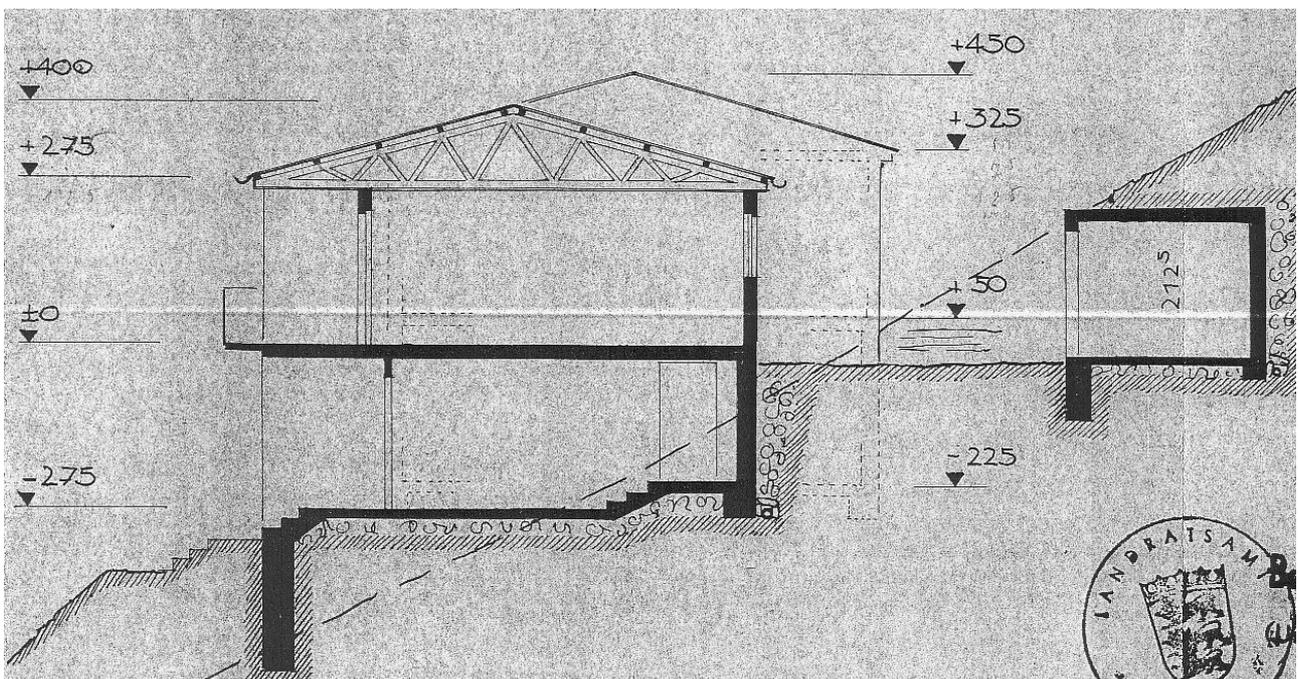
Seite 24 von 29

Pläne entsprechen tlw. nicht dem Bestand (tlw. Benennung der Abweichungen)



Haus Nr. 3 (ehem. Angestelltenwohnhaus)

Grundriss Abstellräume EG



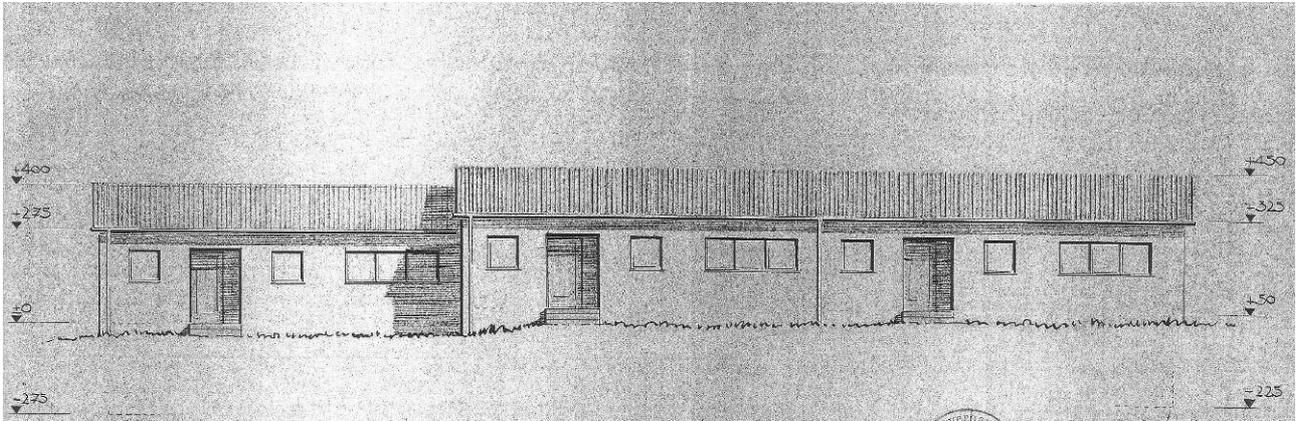
Haus Nr. 3 (ehem. Angestelltenwohnhaus)

Schnitt

## Anlage 6: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

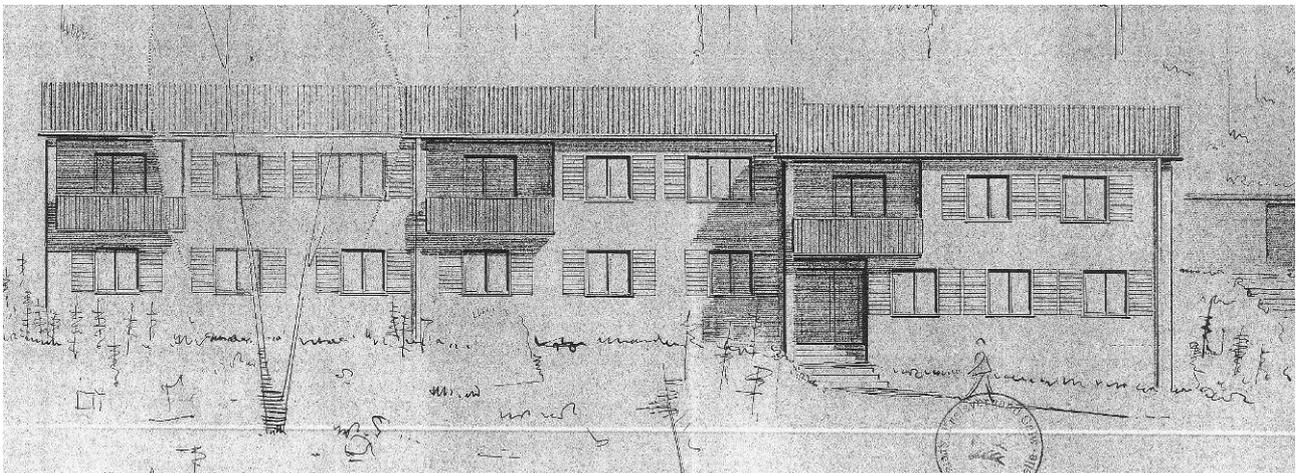
Seite 25 von 29

Pläne entsprechen tlw. nicht dem Bestand (tlw. Benennung der Abweichungen)



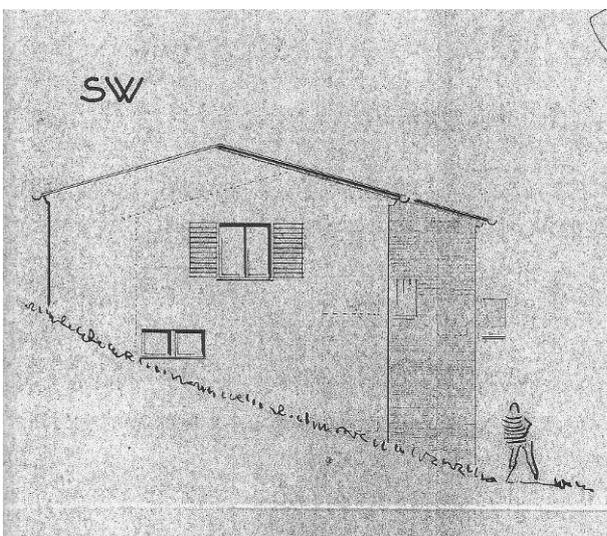
Haus Nr. 3 (ehem. Angestelltenwohnhaus)

Ansicht Nord

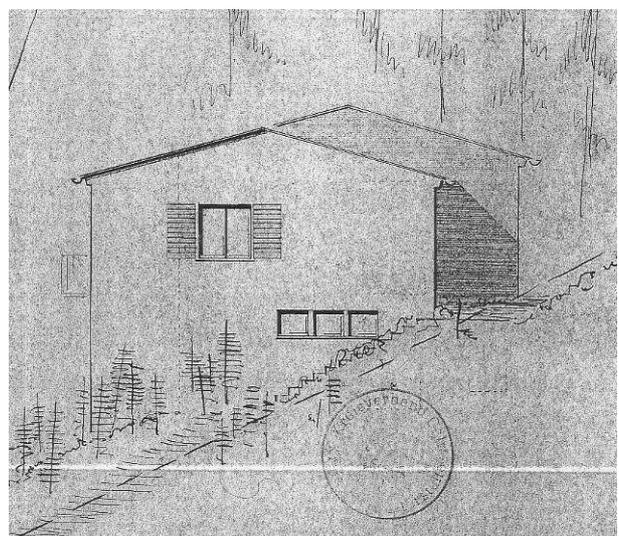


Haus Nr. 3 (ehem. Angestelltenwohnhaus)

Ansicht Süd



Haus Nr. 3 (ehem. Angestelltenwohnhaus)  
Ansicht West

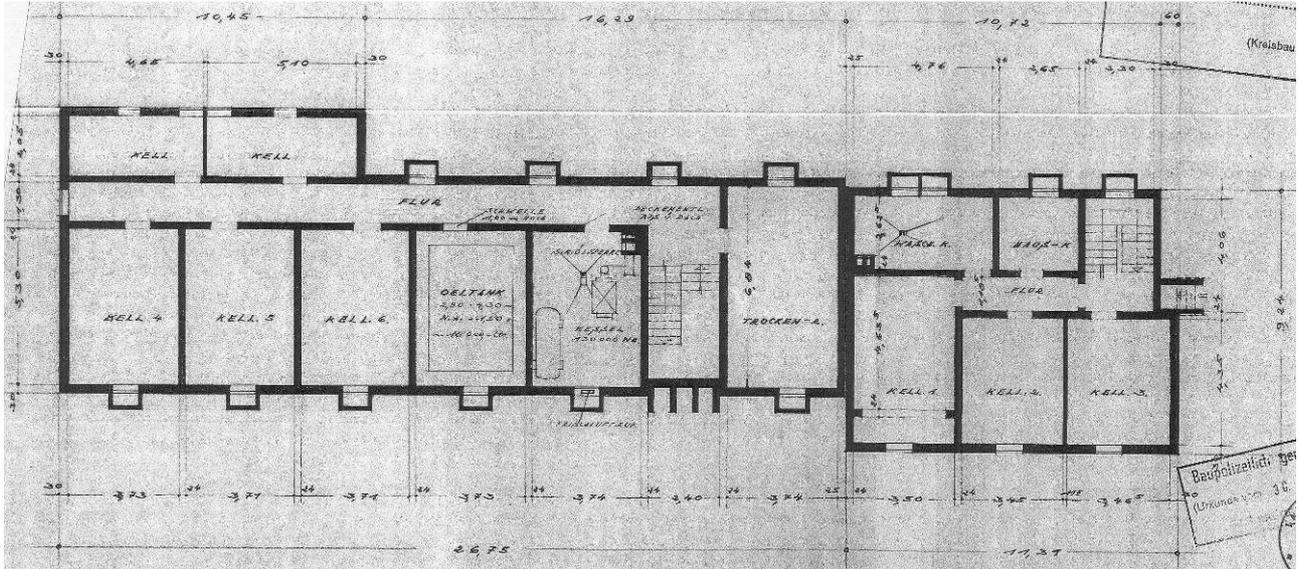


Haus Nr. 3 (ehem. Angestelltenwohnhaus)  
Ansicht Ost

## Anlage 6: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

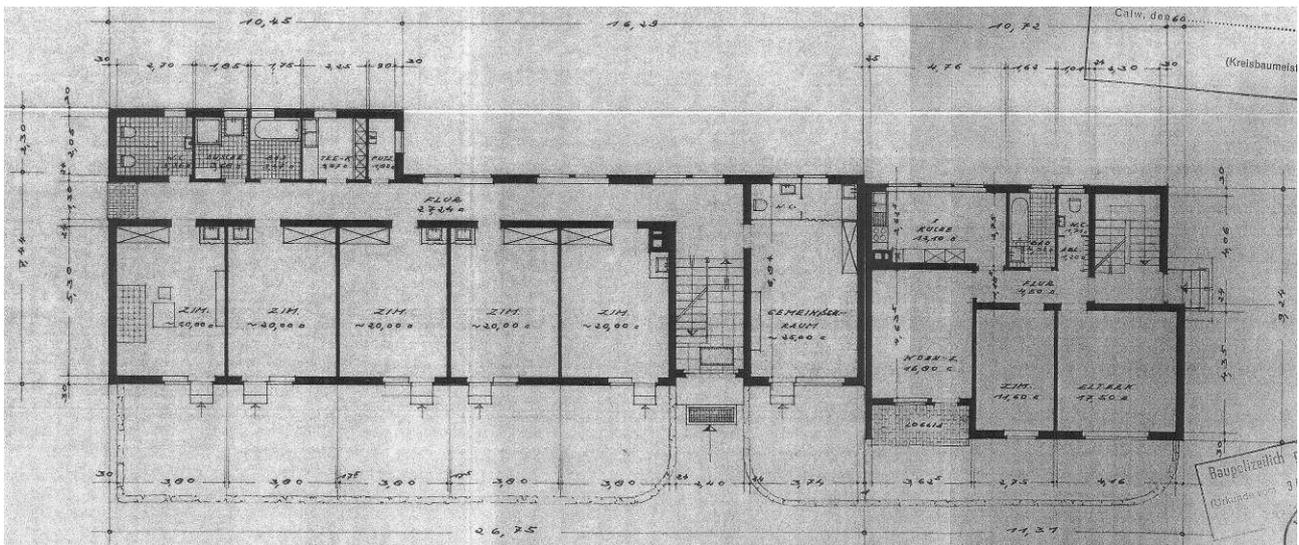
Seite 26 von 29

Pläne entsprechen tlw. nicht dem Bestand (tlw. Benennung der Abweichungen)



Haus Nr. 7 (ehem. Angestelltenwohnhaus)

Grundriss Untergeschoss  
(Südseite gegen Luft, linker Teil Eingang an Treppenhaus nicht eingezeichnet)



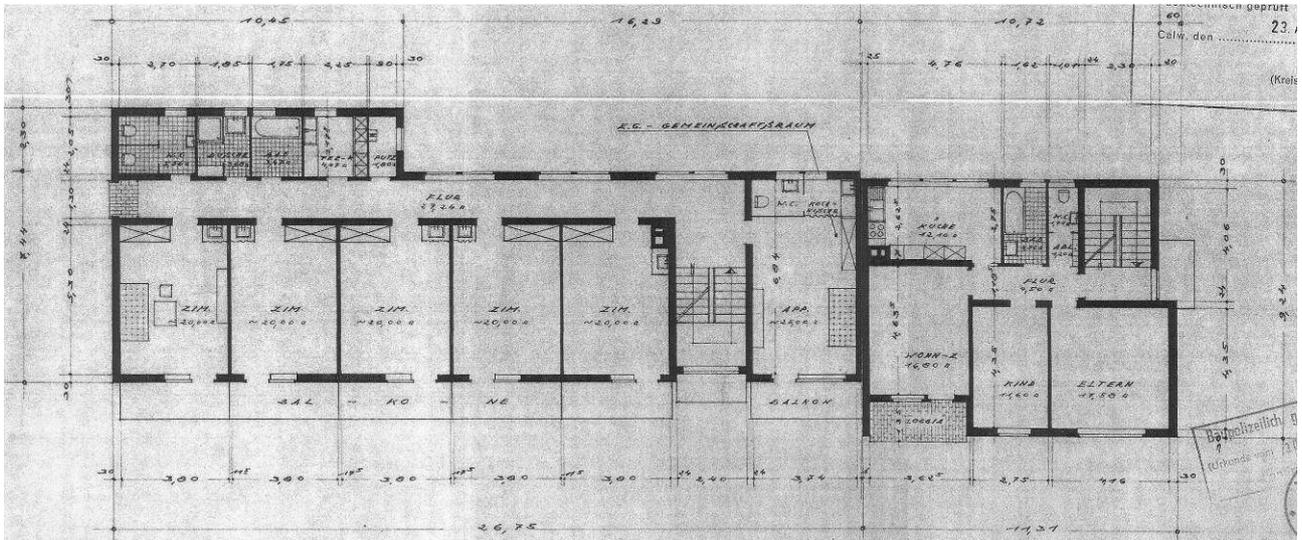
Haus Nr. 7 (ehem. Angestelltenwohnhaus)

Grundriss Erdgeschoss  
(vorh. Balkone Südseite linker Teil nicht eingezeichnet)

## Anlage 6: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

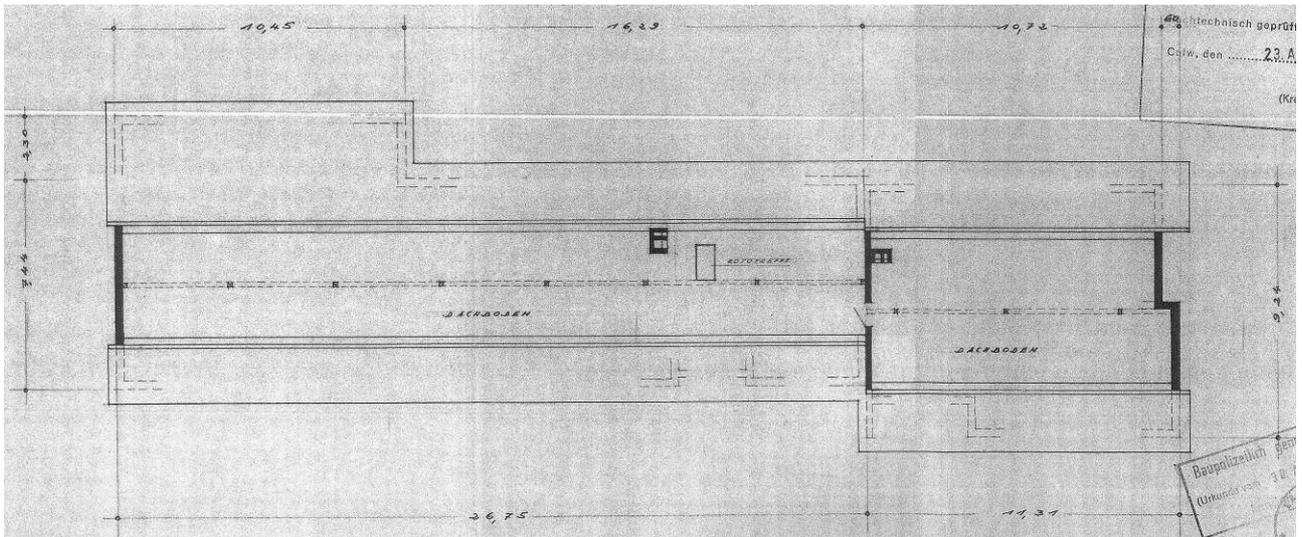
Seite 27 von 29

Pläne entsprechen tlw. nicht dem Bestand (tlw. Benennung der Abweichungen)



Haus Nr. 7 (ehem. Angestelltenwohnhaus)

Grundriss 1. u. 2. Obergeschoss



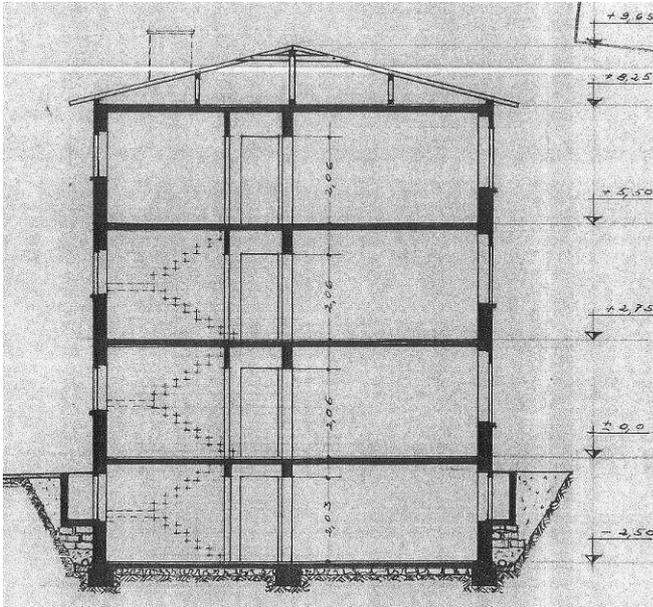
Haus Nr. 7 (ehem. Angestelltenwohnhaus)

Grundriss Spitzboden

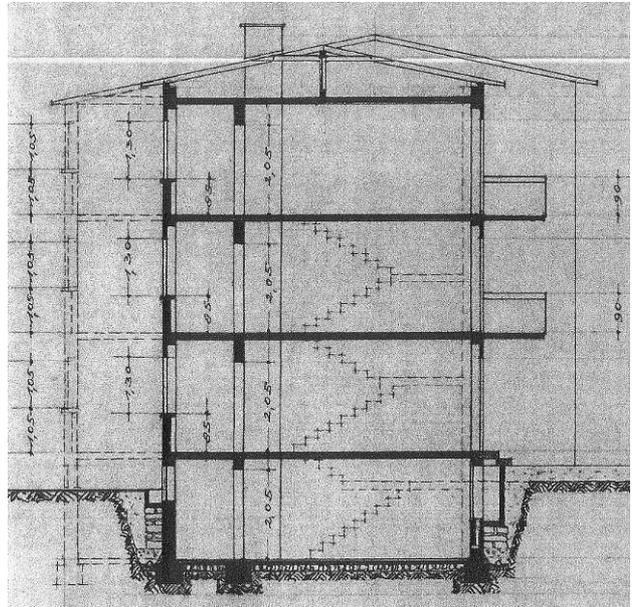
## Anlage 6: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 28 von 29

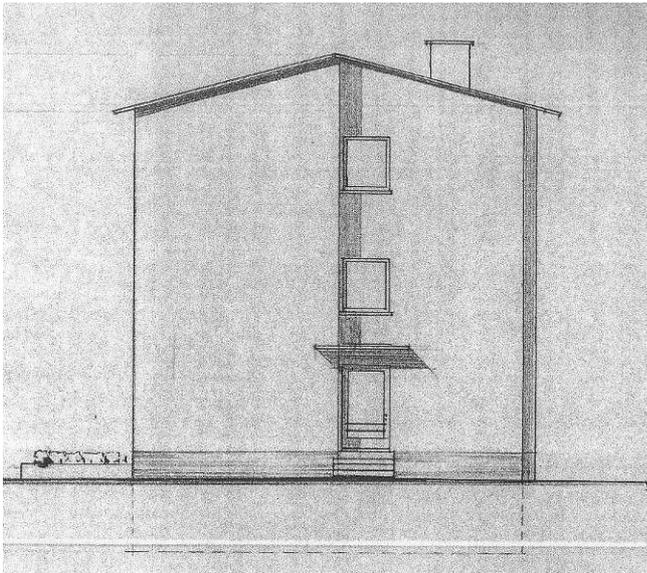
Pläne entsprechen tlw. nicht dem Bestand (tlw. Benennung der Abweichungen)



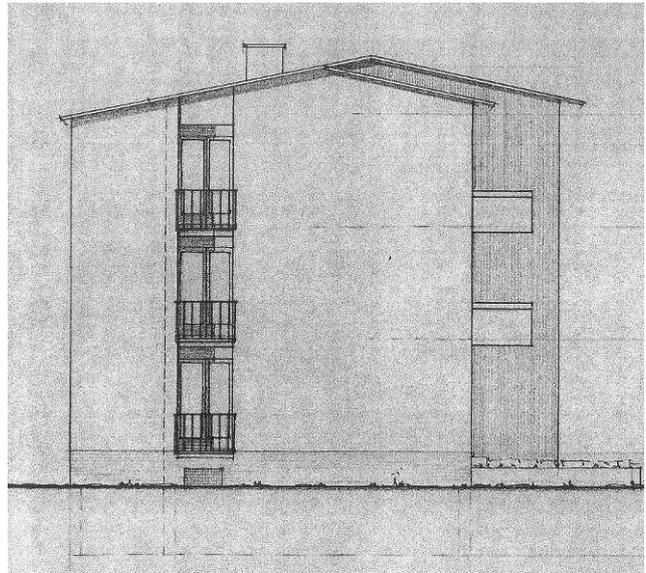
Haus Nr. 7 (ehem. Angestelltenwohnhaus)  
Schnitt östlicher Teil



Haus Nr. 7 (ehem. Angestelltenwohnhaus)  
Schnitt westlicher Teil



Haus Nr. 7 (ehem. Angestelltenwohnhaus)  
Ansicht Ost

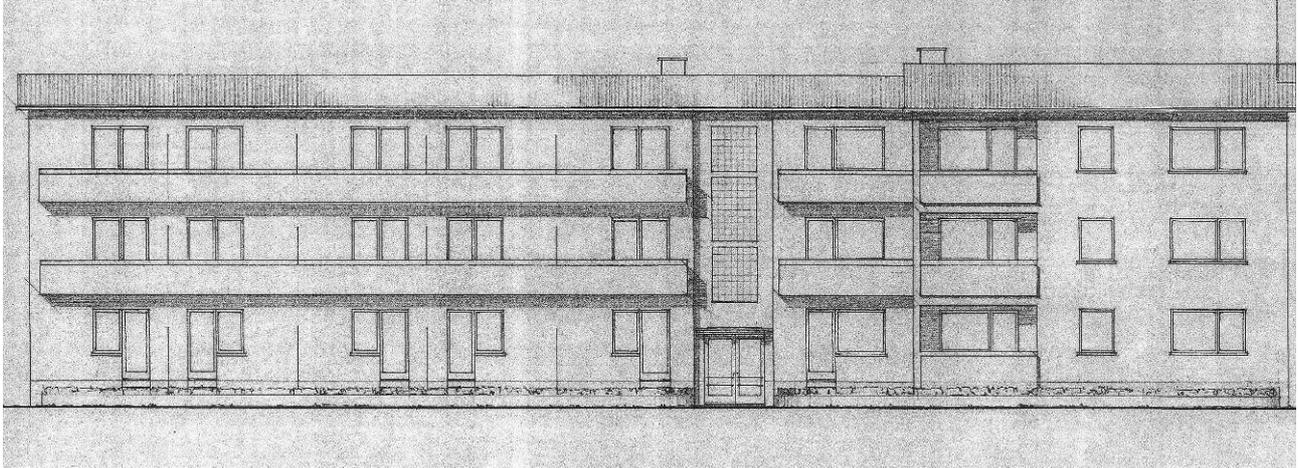


Haus Nr. 7 (ehem. Angestelltenwohnhaus)  
Ansicht West

## Anlage 6: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

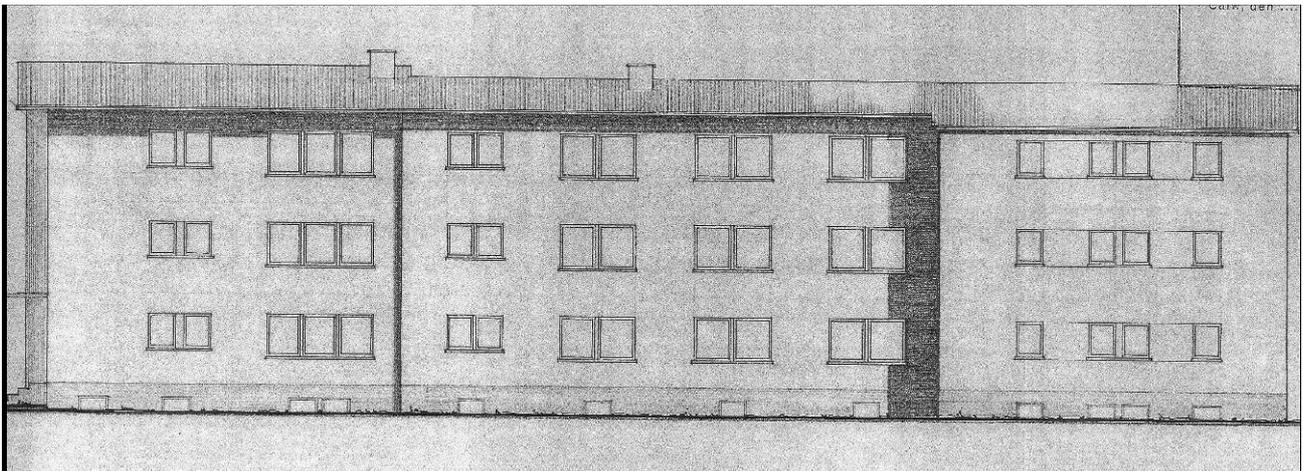
Seite 29 von 29

Pläne entsprechen tlw. nicht dem Bestand (tlw. Benennung der Abweichungen)



Haus Nr. 7 (ehem. Angestelltenwohnhaus)

Ansicht Süd  
(vorh. Balkone im EG linker Teil u. UG frei sichtbar  
nicht eingezeichnet)



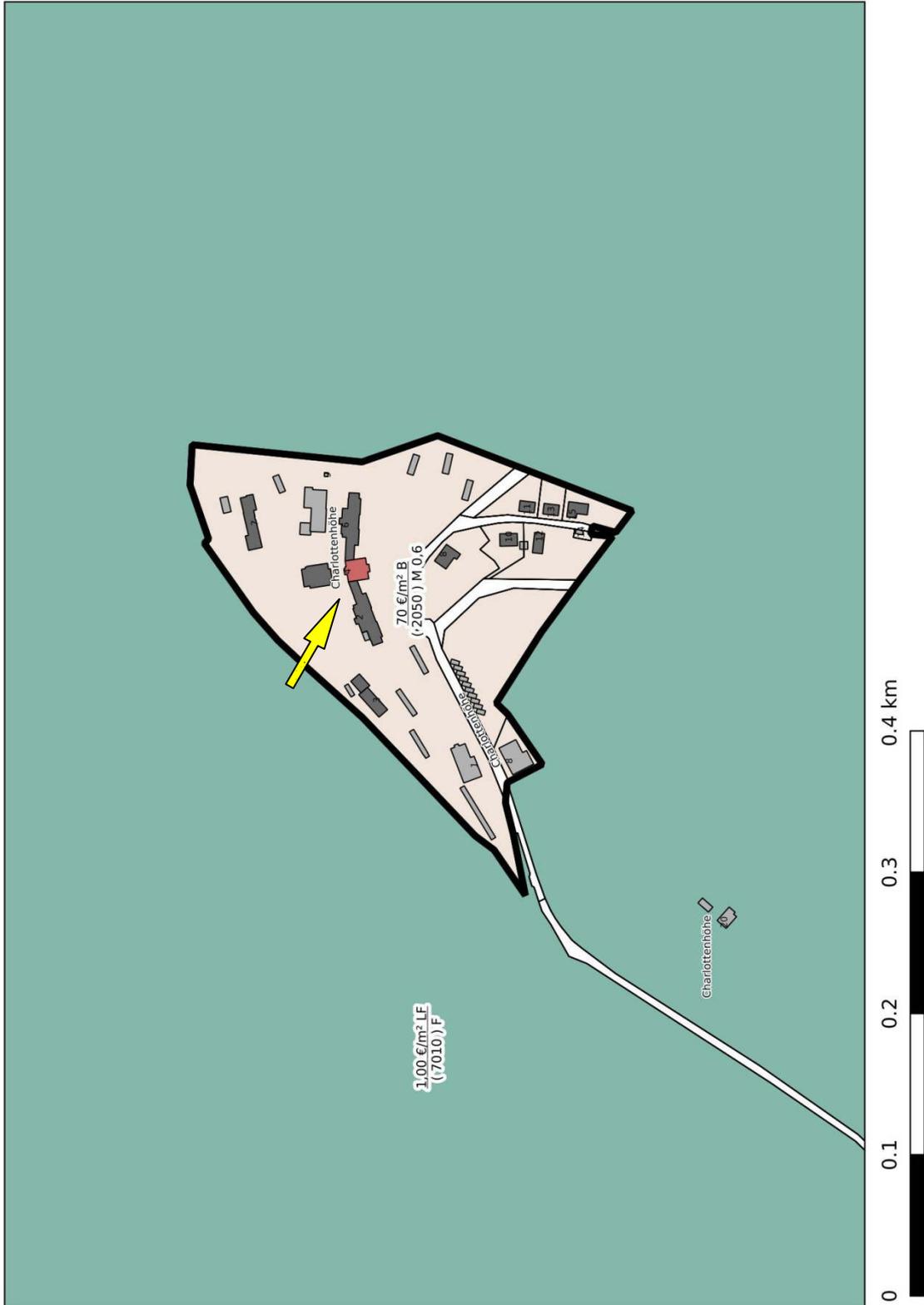
Haus Nr. 7 (ehem. Angestelltenwohnhaus)

Ansicht Nord

**Anlage 7: Bodenrichtwertkarte**

Seite 1 von 1

**Gemeinde Schömburg - Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 31.12.2018**



## Anlage 8: Luftbild

Seite 1 von 1



Luftbild der damals sich noch in Betrieb befindlichen Anlage