

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Tagebuch-Nr.: 95/2025

34454 Bad Arolsen, 24.04.2025

Schätzung

des Verkehrswerts des bebauten Grundstücks

Bathildisstraße 17

in

Bad Arolsen



0. Allgemeine Angaben

Grundlage der Wertermittlung ist der bei der Ortsbesichtigung festgestellte Zustand des Objektes sowie die beim städtischen Bauamt vorliegenden Bauakten.

0.1 Grundstück

Stadt	Bad Arolsen
Straße	Bathildisstraße 17

0.11 Eigentümer anoymsiert

0.12 Erbbauberechtigte entfällt

0.13 Grundbuchamt beim Amtsgericht Korbach

Grundbuch von Helsen
Blatt 1574

0.14 Amt für Bodenmanagement Korbach

Gemarkung Helsen

Flur: 3

Größe [m²]

Flurstück Nr.: 25/15

409

Grundstücksgröße

409

0.2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

(privatrechtliche und öffentlich-rechtliche wie Baulasten)

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 3 Flurstück 25/14....

Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 3 Flurstück 25/14

0.3 Werterhöhende Investitionen Dritter; sonstige wertbeeinflussende Umstände

dem Ortsgericht nicht bekannt

0.4 Baujahr

Wohnhaus	1963
Carport	2014
Balkon	2014

0.5 Erwerbspreis bzw. Gestehungskosten insgesamt

dem Ortsgericht nicht bekannt

0.6 Zweck der nachfolgenden Bewertung

Feststellung des Verkehrswertes

0.7 Wertermittlungstichtag

01.04. 2025

0.8 Ortsbesichtigung

Datum	24.03. 2025
-------	-------------

Teilnehmer	Ortsgerichtsschöffe Ortsgerichtsschöffe
------------	--

für den Auftraggeber	anonymisiert
----------------------	--------------

Auftraggeber	anonymisiert
--------------	--------------

1. Grundstück

Die Stadt

Die Stadt Bad Arolsen liegt auf der waldeckischen Hochebene. Sie ist ehemalige Barockresidenz mit einem außergewöhnlich umfangreichen Gebäudebestand aus der Zeit der Stadtgründung im beginnenden 18. Jahrhundert. Parkanlagen, Alleen und bis dicht an die Stadtgrenzen reichender naturnaher Wald mit den sich daraus ergebenden besonderen Standortvorteilen bestimmen die Lebensqualität. Durch ihre Lage inmitten des Waldecker Ferienlandes und ihre Entwicklungsmöglichkeiten hat die Stadt für die engere Umgebung strukturbestimmende Bedeutung. Der Ortsteil Helsen schließt direkt in nordwestlicher Richtung an.

1.1 Das Grundstück

Grundstücksqualität bebaute Fläche (baureifes Land i.S. von § 4 (4) Wert V 88)

1.2 Lage

Ortslage Stadtteil
nahe des Ortskerns

Verkehrslage an Wohnstraße gelegen
Zufahrt zur Karl-Preising-Schule

Beeinträchtigung keine

1.3 Art und Maß der Nutzung

tatsächliche Nutzung Mehrfamilienwohnhaus
mit 2 Wohnungen

zulässige Nutzung Wohnbaufläche

1.4 Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt

Oberfläche eben

Baugrund Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt; das
Ortsgericht geht von normal tragfähigem Baugrund aus

1.5 Erschließungszustand

Art der Straße Stadtstraße mit einseitigem Gehweg

Versorgungsleitungen vorhanden im üblichen Umfang

Entwässerung an das städtische Kanalnetz angeschlossen

1.6 Sonstiges

Altlasten	Es wird in dem Gutachten unterstellt, dass keine Altlasten auf dem Grundstück vorhanden sind
Baulasten	Eine Eintragung des Bewertungsobjektes im Baulastenverzeichnis ist nicht bekannt
Erschließung	voll erschlossen
Denkmalschutz	Das Bewertungsgrundstück ist nach der vorläufigen Denkmalliste des Landkreises Waldeck-Frankenberg kein unbewegliches Kulturdenkmal i.S. von §2(1) des Hessischen Denkmalschutzgesetz und kein Teil einer Gesamtanlage i.S. von § 2 (2) des Hessischen Denkmalschutzgesetz.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

2. Bauliche Anlagen

Allgemeine Angaben

Das Grundstück ist mit einem 2-Familien-Wohnhaus und einem Carport bebaut. Das Gebäude wurde im Jahr 2014 komplett saniert und durch Balkone und Carport ergänzt.

Die Wohnungen haben eine Wohnfläche von ca. 75m². Die Wohnungen sind vermietet.

2.1.1 Gebäude

Wohnhaus

Art und Zweckbestimmung

Mehrfamilienwohnhaus
mit 2 Wohnungen

Baujahre

Wohnhaus

1963

Umbau/Sanierung

2014

Carport

2014

Balkon

2014

Gesamtnutzungsdauer Wohnhaus	80	Jahre
Alter	62	Jahre
Restnutzungsdauer	18	Jahre
modifizierte Restnutzungsdauer	47	Jahre
angenommene Restnutzungsdauer	47	Jahre

2.1.2 Rohbau

Die Beschreibung des Objektes erfolgt aufgrund der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Bauakten und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und absolute Übereinstimmung.

Fundamente, Bodenplatte

Streifenfundamente

Außenwände

Kellergeschoss
Erdgeschoss
Obergeschoss

Schwerbetonsteinmauerwerk
Bimsmauerwerk
Bimsmauerwerk

Innenwände

Kellergeschoss
Erdgeschoss
Obergeschoss

Hlz-Mauerwerk
Hlz-Mauerwerk
Hlz-Mauerwerk

Decken

Kellergeschoss
Erdgeschoss
Obergeschoss

Stahlbeton
Holzbalkendecke
Holzbalkendecke

Schornstein

Mauerwerk

Schornsteinköpfe

verklinkert
mit Edelstahlabdeckung

Treppen Außen

Hauseingang
Kellerabgang

Stahlterasse mit Glasgeländer
Rohbetontreppe

Balkone

Stahlkonstruktion
Glasgeländer
Plattenbelag

Dächer

Form
Eindeckung
Traufuntersichten
Orte

Satteldach
Tonziegel
Holzschalung
Ortgangziegel

Dachentwässerung

Dachrinnen
Fallrohre
Standrohre

Zinkblech
Zinkblech
Gusseisen
Kunststoff

Carport

aufwändige Stahlkonstruktion
Pulldach
Metalleindeckung

2.1.3 Ausbau

Fassade	Erdgeschoss	Wärmedämmverbundsystem
Sockel		Wärmedämmverbundsystem
Treppen innen	Erdgeschoss	Stahlunterkonstruktion Fliesenbelag Edelstahlgeländer
	Obergeschoss	Stahlunterkonstruktion Fliesenbelag Edelstahlgeländer
	zum Dachraum	Einschubtreppe
Deckenbehandlung		Raufasertapete Putz Anstrich
Deckenbekleidung	keine	
Wandbehandlung		Putz Anstrich Tapete
Wandbekleidung		Fliesen
Fußböden		Stabparkett Laminat
Türen innen	Erdgeschoss	Röhrenspan beschichtet Futter und Bekleidung
	Obergeschoss	Röhrenspan beschichtet Futter und Bekleidung
	Kellergeschoss	Metall

Wohnungseingangstüren

Röhrenspan
beschichtet

Hauseingangstür

Leichtmetall
mit Glasausschnitt

Fenster Wohnräume

Erdgeschoss
Obergeschoss

Leichtmetallfenster
mit Isolierverglasung

Fenster Keller

Kunststofffenster
mit Isolierverglasung

Außentür Balkon

Kunststoff
Isolierglas

Außentür Keller

Kunststoff
mit Glasausschnitt Klarglas

Fensterbänke außen

Leichtmetall

Fensterbänke innen

Naturwerkstein
Naturwerkstein

Dachraum

nicht ausgebaut

2.1.4 Baulicher Zustand

Gebäude und Grundstück machen einen sehr gepflegten Eindruck.

Technische Gebäudeausstattung entspricht aktuellem Standard.

Baumängel

Geringfügige Feuchtigkeitsschäden am Innenputz im Keller.

Geschosshöhen

Kellergeschoss	2,25
Erdgeschoss	2,75
Obergeschoss	2,75
Dachgeschoss	3,00
Spitzboden	

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

2.1.5 Technische Gebäudeausstattung

Hausanschlüsse

Abwasser, Wasser
Telefon
Strom
Gas

Wasserleitungen

Kupfer
Kupfer

Abwasserleitungen

Kunststoff

Heizung

Gasheizkessel
Speicher für Brauchwasser 500 Liter
Kompaktheizkörper
Thermostatventile

Elektroinstallation

Verteilung(en)

Verlegung i.d.R. unter Putz

Leitungen

Verlegung i.d.R. unter Putz

Sanitärausstattung

Erdgeschoss

Bad mit Wanne, Waschtisch,
wandhängendes WC mit UP-
Spülkasten

Obergeschoss

wie Erdgeschoss

2.1.6 Außenanlagen

Entwässerungseinrichtung an städt. Kanalnetz angeschlossen

Versorgungseinrichtung Stromanschluss
Trinkwasseranschluss
Telefonanschluss
Gasanschluss

Bodenbefestigung Betonpflaster im Eingangsbereich und bei
der Zufahrt Carport
Schotter

Einfriedung Metallzaun
auf Betonsockel

Nutzung Ziergarten

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3. Berechnungen zur Verkehrswertschätzung

3.1 Bodenwert

3.11 Grundlagen

3.111 Vergleichspreise mit Angaben über wertbestimmende Merkmale
liegen dem Ortsgericht nicht vor

3.112 Bodenrichtwert in €/m² gemäß Geo-Portal Hessen zum 1.1.2024

Bodenrichtwertzone: 2
Bodenrichtwert: 85,00 €/m²
Größe Richtwertgrundstücks: 800 m²
Abweichung vom Richtwert-
grundstück: -49%
daraus ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient: 1,05

3.113 Auswertung der Grund- und Bodenbeschreibung

Die Grunddienstbarkeiten (Leitungs- und Geh- und Fahrrecht) zugunsten des Grundstücks Flur 3, Flurstück 25/14 wurden nicht berücksichtigt.

3.115 Berücksichtigung des örtlichen Grundstücksmarktes

Es wird ein Bodenwert für das Grundstück von 85 €/m² als angemessen angesetzt.

3.12 Bodenwert

3.121 Grundstücksgröße

Flurstücke	Größe [m ²]	Richtwert [€/m ²]	Koeffizient	Bodenwert
25/15	409	85,00	1,05	36.503,25 €

Bodenwert

36.503,25 €

3.122 Zu erwartender Erschließungsbeitrag

Abgaben für sonstige Maßnahmen

Bodenwert erschließungsbeitragsfrei

36.503,25 €

Begründung :

Der Verkehrswert des Bodens wird durch den Preis bestimmt,
der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen
Geschäftsverkehr nach dem Zustand des Grundstückes ohne
Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu
erzielen wäre (vergl. § 3 Wert V)

3.2 Ertragswert

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den Gebäudeertragswert. Der Gebäudeertragswert ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte und sodann unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstückes. Der Reinertrag (3.23) ist der Überschuss des Rohertrages über die Bewirtschaftungskosten (Wert R 91, 3.4).

3.21 Rohertrag - insbesondere Miet-/Pachteinnahmen

Lage	Größe/Anz.	€/Monat	€/Jahr
Erdgeschoss	75	562,50 €	6.750,00 €
Obergeschoss	75	562,50 €	6.750,00 €
Carport	2	30,00 €	720,00 €
			- €

Rohertrag : **14.220,00 €**

3.22 Pauschalierte Bewirtschaftungskosten

- a) Grundsteuermessbetrag 80,00 €
 Grundsteuerhebesatz 340 %
 Grundsteuer B des Rohertrages - 272,00 €
- b) Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 nicht angesetzt sind
 Betriebskosten, die besonders umgelegt werden, also nicht im
 Rohertrag enthalten sind.
- Baujahr 1963 21 % - 2.986,20 €

3.23 Reinertrag

10.961,80 €

3.24 Anteil des Bodenwertes (1.12) am Reinertrag

Für die Ermittlung des Verzinsungsbetrages wird ein
 Bodenwert von 36.503,25 €
 als angemessen zugrunde gelegt mit einem
 Bodenzinssatz von 3,5 %

- 1.277,61 €

3.25 Anteil des Gebäudes am Reinertrag :

9.684,19 €

3.26 Restnutzungsdauer des Gebäudes :

47 Jahre

Sie ist die restliche wirtschaftliche Nutzungsdauer, die bei
 ordnungsgemäßer Nutzung und Bewirtschaftung des Bauwerkes
 noch erwartet werden kann (Wert R 91).

3.27 Vervielfältiger ist 22,90 3,5 % Zinssatz
 (entnommen der Anlage 4, Wert R 91)

3.28 Gebäudeertragswert (Vervielfältiger x Reinertrag) :

221.767,95 €

3.29 Reparaturstau/Bauschäden:

- 10.000,00 €

Gebäudewert : 211.767,95 €

Bodenwert : 36.503,25 €

Ertragswert: 248.271,20 €

Bemerkung zu Abschnitt 3.2

Die angesetzten Mietzinse sind die realistische zu erzielenden; sie sind ortsüblich, angemessen und unter Berücksichtigung einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung auch nachhaltig erzielbar.

3.4 Verkehrswert

3.41 Ertragswert (3.2) 248.271,20 €

Abschläge: - €

Begründung : - €

Wert auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens : 248.271,20 €

3.42 Sachwert (3.3) nicht maßgeblich!

Abschläge: - €

Begründung : - €

Wert auf der Grundlage des Sachwertverfahrens : - €

3.43 Verkehrswert abgeleitet aus 3.41 Ertragswert 248.271,20 €

Abrundung - 271,20 €

ermittelter Verkehrswert 248.000,00 €

3.44 Bemerkungen zu 3.43

Der ermittelte Verkehrswert ist nicht bindend. Je nach Interessenlage des Bewerbers kann dieser Wert über- bzw. unterschritten werden.

4. Beschluss

Das Ortsgericht Bad Arolsen I hat in seiner heutigen Sitzung, an der die unterzeichnenden Ortsgerichtsmitglieder teilgenommen haben, beschlossen, den Verkehrswert des Grundstückes

Bad Arolsen

Bathildisstraße 17

Flur: 3 Flurstück: 25/15

auf **248.000,00 €**

in Worten : **xxx zweihundertachtundvierzigtausend Euro xxx**

festzusetzen.

Dieser Beschluss erfolgt gemäß § 18 OGG in der Fassung vom
02. April 1980 (GVBL. 1980, S. 114)

.....
Dietrich Junkermann
(Ortsgerichtsvorsteher)

Bad Arolsen

Bathildisstraße 17



Bad Arolsen
Bathildisstraße 17



Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselement	max Punkte	angesetzte Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Gas, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	3
Modernisierung der Bäder	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
ermittelte Gesamtpunktzahl		15

erreichter Modernisierungsgrad	
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Gesamtnutzungsdauer (GND) des Objekts 80
Alter des Objekts 62
Relatives Alter = (Alter/GND*100) 78%

Berechnung mit nachfolgenden Werten:

Modernisierungsgrad	a	b	c	ab einem rel. Alter von
0 Punkte	1,2500	2,625	1,5250	60%
1 Punkt	1,2500	2,625	1,5250	60%
2 Punkte	1,0767	2,276	1,3878	55%
3 Punkte	0,9033	1,926	1,2505	55%
4 Punkte	0,7300	1,577	1,1133	40%
5 Punkte	0,6725	1,458	1,0850	35%
6 Punkte	0,6150	1,389	1,0567	30%
7 Punkte	0,5575	1,219	1,0283	25%
8 Punkte	0,5000	1,100	1,0000	20%
9 Punkte	0,4660	1,027	0,9906	19%
10 Punkte	0,4320	0,954	0,9811	18%
13 Punkte	0,3300	0,735	0,9528	15%
>= 18 Punkte	0,2000	0,440	0,9420	10%
zum Ansatz kommt	0,3300	0,735	0,9528	15%

Berechnungsformel der modifizierten Restnutzungsdauer (RND):

$$RND = a \cdot \text{Alter}^2 - b \cdot \text{Alter} + c \cdot \text{GND}$$