



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 anonymisiert

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 [m^2]

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 Wertermittlungsstichtag

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 Baulistenverzeichnis 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.

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	Stahltreppe 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 Pultdach 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	

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) Leitungen Verlegung i.d.R. unter Putz
Sanitärausstattung	Erdgeschoss Obergeschoss Bad mit Wanne, Waschtisch, wandhängendes WC mit UP- Spülkasten 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

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 €/m ²
Größe Richtwertgrundstücks:	800 m ²
Abweichung vom Richtwertgrundstück:	-49%
daraus ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient:	1,05

3.113 Auswertung der Grund- und Bodenbeschreibung

Die Grunddienstbarkeiten (Leitungs- und Geh- und Fahrecht) 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 Wertermittlungsstichtag 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

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 %

3.25 Anteil des Gebäudes am Reinertrag :

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 (Veryvielfältiger 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
Alter des Objekts
Relatives Alter = (Alter/GND*100)

80

62

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):

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