



Tagebuch-Nr.: 71/2024

34454 Bad Arolsen, 01.03.2024

Schätzung

des Verkehrswerts des bebauten Grundstücks

Albert-Schweitzer-Straße 15 und 15 a

in

Bad Arolsen



0.15 Einheitswert zum 01.01.1999 81.700,00 DM

0.16 Brandversicherungswert

dem Ortsgericht nicht bekannt

0.2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

(privatrechtliche und öffentlich-rechtliche wie Baulasten)

Wohnrecht für Karin Schüttler geb. 7.4.1938

Das Ortsgericht geht davon aus, dass das Wohnrecht nur auf dem Gebäudeteil 1 lastet, da die Grundbuch-Eintragung vor dem Anbau erfolgte.

Wärmeerzeugungsanlage- und Leitungsrecht für EWF

Dieses Recht wurde in der Schätzung nicht berücksichtigt, da dem Ortsgericht die Vertragsdetails nicht vorliegen.

0.3 Werterhöhende Investitionen Dritter; sonstige wertbeeinflussende Umstände

dem Ortsgericht nicht bekannt

0.4 Baujahr

| | |
|----------|------|
| Wohnhaus | 1966 |
| Anbau | 1998 |

0.5 Erwerbspreis bzw. Gestehungskosten insgesamt

dem Ortsgericht nicht bekannt

0.6 Zweck der nachfolgenden Bewertung

Feststellung des Verkehrswertes

0.7 Wertermittlungsstichtag

01.02. 2024

0.8 Ortsbesichtigung

Datum 22.02 2024

Teilnehmer Ortsgerichtsschöffe Norbert Schmidt
Ortsgerichtsschöffe Kurt Westmeier

Auftraggeberin Frau Sonja Schüttler
Albert-Schweitzer-Straße 15 a
34454 Bad Arolsen

Der Auftraggeber wurde daraufhingewiesen, dass diese Schätzung im Zusammenhang mit § 198 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (Gutachten zum Nachweis des Grundbesitzwertes) von der Finanzverwaltung **nicht** anerkannt wird.

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 Stadtrandlage
nahe des Ortskerns

Verkehrslage an Wohnstraße gelegen

Beeinträchtigung keine

1.3 Art und Maß der Nutzung

tatsächliche Nutzung Zweifamilienwohnhaus
mit 2 Wohnungen

zulässige Nutzung Wohnbaufläche

1.4 Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt

Oberfläche starke Neigung nach Süden

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

geometrischer Zuschnitt siehe Auszug aus der Liegenschaftskarte

1.5 Erschließungszustand

| | |
|----------------------|---|
| Art der Straße | Wohnstraße |
| 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. |

2. Bauliche Anlagen

Allgemeine Angaben

Das Grundstück ist mit einem 2-Familien-Wohnhaus und einer Garage, sowie einem Doppelcarport bebaut.

2.1.1 Gebäude

Wohnhaus

Art und Zweckbestimmung

Doppelhaus
mit 2 Wohnungen

Baujahre

Wohnhaus

1966

Umbau/Anbau

1998

Carport

2005

Gesamtnutzungsdauer Wohnhaus 80 Jahre

Alter 58 Jahre

Restnutzungsdauer 22 Jahre

modifizierte Restnutzungsdauer 22 Jahre

angenommene Restnutzungsdauer 22 Jahre

Gesamtnutzungsdauer Anbau 1998 80 Jahre

Alter 26 Jahre

Restnutzungsdauer 54 Jahre

2.1.2 Rohbau Anbau 1998

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 1. Untergeschoss Erdgeschoss | massiv massiv massiv |
| Innenwände | Kellergeschoss 1. Untergeschoss Erdgeschoss | massiv massiv massiv |
| Decken | Kellergeschoss 1. Untergeschoss Erdgeschoss | Stahlbeton Stahlbeton Holzbalkendecke |
| Schornstein | | Mauerwerk verrohrt Schornsteinkopf Kunstschiefer |
| Treppen außen | am Hauseingang | Rohbetontreppe mit Granitbelag |
| Dächer | Form Eindeckung Traufuntersichten | Walmdach Betondachsteine Holzschalung |
| Dachentwässerung | Dachrinnen Fallrohre Standrohre | Zinkblech Zinkblech Gusseisen |
| Carport | | massiv Flachdach |

2.1.3 Ausbau

| | | |
|-------------------------|---|--|
| Fassade | Erdgeschoss | Mineralischer Putz |
| Sockel | | Mineralischer Putz |
| Treppen innen | Erdgeschoss Kellergeschoss Obergeschoss | Betonunterkonstruktion PVC-Belag |
| Deckenbehandlung | | Putz Raufasertapete Anstrich |
| Deckenbekleidung | | Profilbrettverkleidung |
| Wandbehandlung | | Putz Tapete Raufasertapete Anstrich |
| Wandbekleidung | | Fliesen Profilholz |
| Fußböden | | PVC Laminat Fliesen |
| Türen innen | Erdgeschoss Obergeschoss Kellergeschoss | Röhrenspan furniert Futter und Bekleidung Röhrenspan Futter und Bekleidung Nadelholz einfache Brettertüren |

Hauseingangstür

Hartholz
mit Glasausschnitt

Fenster Wohnräume

Erdgeschoss
Obergeschoss

Kunststofffenster
mit Isolierversglasung
mit Rollläden

Fenster Keller

Kunststofffenster
mit Isolierversglasung
mit Rollläden

Außentür Balkon

Kunststoff
Isolierglas

Außentür Keller

Kunststoff

Fensterbänke außen

Leichtmetall

Fensterbänke innen

Holz
beschichtet

Dachraum

nicht ausgebaut

2.1.4 Baulicher Zustand

Die Bebauung des Grundstückes besteht aus dem Ursprungshaus aus 1966 und einem Anbau aus dem Jahr 1998.

Der Ausbaustandard des Wohnhaus (1966) entspricht der Bauzeit. Das Gebäude ist grundsätzlich Sanierungs- und Renovierungsbedürftig.

Der Anbau aus dem Jahr 1998 ist in einem guten und gepflegten Zustand.

Baumängel

Geschosshöhen

| | |
|------------------|------|
| Kellergeschoss | 2,50 |
| 1. Untergeschoss | 2,80 |
| Erdgeschoss | 2,80 |
| Spitzboden | 1,60 |

2.1.5 Technische Gebäudeausstattung

| | | |
|--|---|--|
| Hausanschlüsse | | Abwasser, Wasser Telefon Strom Gas |
| Wasserleitungen | | Kupfer |
| Abwasserleitungen | | Kunststoff |
| Heizung | | Gasheizkessel Ölheizung im Altbau Speicher für Brauchwasser Plattenheizkörper Thermostatventile teilweise Fußbodenheizung |
| Elektroinstallation | Verteilung(en) im Altbau Leitungen | den VDE-Vorschriften entsprechend veraltet Verlegung i.d.R. unter Putz |
| Sanitärausstattung im Anbau(1998) | Erdgeschoss 1. Untergeschoss Kellergeschoss | Bad mit Wanne, WC, Waschtisch, Bad mit Dusche, WC, Waschtisch Bad mit Wanne, WC, Waschtisch |
| Sonstiges | | |

2.1.6 Außenanlagen

| | |
|---------------------------------|--|
| Entwässerungseinrichtung | an städt. Kanalnetz angeschlossen |
| Versorgungseinrichtung | Stromanschluss Trinkwasseranschluss Telefonanschluss |
| Bodenbefestigung | Betonpflaster im Eingangsbereich Schotter |
| Einfriedung | Maschendrahtzaun |
| Nutzung | Ziergarten |
| Sonstiges | großzügige Balkonanlage mit Treppe zum Garten Gartenhaus |

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 1.1.2022

Bodenrichtwertzone: 5
Bodenrichtwert: 90,00 €/m²
Größe Richtwertgrundstücks: 800 m²
Abweichung vom Richtwert-
grundstück: 29%
daraus ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient: 1,0

3.113 Auswertung der Grund- und Bodenbeschreibung

3.114 Auswertung grundstücksbezogener Rechte und Belastungen

3.115 Berücksichtigung des örtlichen Grundstücksmarktes

Es wird ein Bodenwert für das Grundstück von 0 €/m² als angemessen angesetzt.

3.12 Bodenwert

3.121 Grundstücksgröße

| Flurstücke | Größe [m ²] | €/m ² | Koeffizient | Bodenwert |
|------------|-------------------------|------------------|-------------|-----------|
| 95/3 | 1.029 | 0,00 € | 1,0 | - € |
| | | | | |
| | | | | |

Bodenwert - €

3.122 Zu erwartender Erschließungsbeitrag

**keine Berücksichtigung des Bodenwertes,
da es sich um ein Erbbaugrundstück
handelt**

Bodenwert erschließungsbeitragsfrei - €

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)

3.3 Sachwert nach NHK 2010

Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Bauwert (§§ 21-25 WertV). Der Bauwert ist der Herstellungswert der Gebäude, aller sonstigen Anlagen sowie der besonderen Betriebseinrichtungen einschließlich der Baunebenkosten sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

3.30 Allgemeines:

Basisjahr 2010 = 100

Baupreisindex: November 2023 179,1

3.31 Wert der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag nach Nr. 3.61

| | Wohnhaus | | |
|--|--|--|--------------------|
| Typ siehe Gebäudestandard | 2.32 | | |
| Baujahr | 1966 | | |
| Gesamt-Nutzungsdauer | 80 | | |
| Restnutzungsdauer | 22 | | |
| Geschosszahl | 2 | | |
| gewichteter Tabellenwert aus NHK 2010 | 630,90 € | | |
| Regionalfaktor | 1,0 | | |
| Ortsfaktor | 0,9 | | |
| Faktor Grundrissart (MFH) | 1,0 | | |
| Faktor Wohnungsgröße (MFH) | 1,0 | | |
| Baupreisindex | 179,1 | | |
| angepasste NHK 2010 | 1.129,99 € | | |
| Bruttogrundfläche BGF [m2] | 309 | | |
| Herstellungskosten incl. der Faktoren | 314.097,49 € | | |
| Baunebenkosten 0% | sind im gewichteten Tabellenwert enthalten | | |
| Herstellungswert (Neubauwert) | 314.097,49 € | | |
| Wertminderung wg. Alter in % | 72,5 | | |
| Wertminderung wg. Alter in EUR | - 227.720,68 € | | |
| Herstellungswert abzgl. Altersmind. | 86.376,81 € | | |
| Wertminderung wg. Bauschaden in % | 0% | | |
| Wertminderung wg. Bauschaden in EUR | - € | | |
| Gebäudewert abz. Bauschaden | 86.376,81 € | | |
| Wirtschaftliche Wertminderung in % | 0% | | |
| Wirtschaftliche Wertminderung | - € | | |
| Gebäudewert am Stichtag | 86.376,81 € | | - € |
| | | | 86.376,81 € |
| abgezinster Sachwert aufgrund des Wohnrechts | siehe Anlage | | 77.837,60 € |

3.3 Sachwert nach NHK 2010

Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Bauwert (§§ 21-25 WertV). Der Bauwert ist der Herstellungswert der Gebäude, aller sonstigen Anlagen sowie der besonderen Betriebseinrichtungen einschließlich der Baunebenkosten sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

3.30 Allgemeines:

Basisjahr 2010 = 100

Baupreisindex: November 2023 179,1

3.31 Wert der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag nach Nr. 3.61

| | Wohnhaus | Gartenhaus | Balkon- anlagen |
|--|--|------------|---------------------|
| Typ siehe Gebäudestandard | 2.12 | | |
| Baujahr | 1998 | | |
| Gesamt-Nutzungsdauer | 80 | | |
| Restnutzungsdauer | 54 | | |
| Geschosszahl | 3 | | |
| gewichteter Tabellenwert aus NHK 2010 | 698,50 € | | |
| Regionalfaktor | 1,0 | | |
| Ortsfaktor | 0,9 | | |
| Faktor Grundrissart (MFH) | 1,0 | | |
| Faktor Wohnungsgröße (MFH) | 1,0 | | |
| Baupreisindex | 179,1 | | |
| angepasste NHK 2010 | 1.251,07 € | | |
| Bruttogrundfläche BGF [m2] | 258 | | |
| Herstellungskosten incl. der Faktoren | 289.985,10 € | | |
| Baunebenkosten 0% | sind im gewichteten Tabellenwert enthalten | | |
| Herstellungswert (Neubauwert) | 289.985,10 € | | |
| Wertminderung wg. Alter in % | 32,5 | | |
| Wertminderung wg. Alter in EUR | - 94.245,16 € | | |
| Herstellungswert abzgl. Altersmind. | 195.739,94 € | | |
| Wertminderung wg. Bauschaden in % | 0% | | |
| Wertminderung wg. Bauschaden in EUR | - € | | |
| Gebäudewert abz. Bauschaden | 195.739,94 € | | |
| Wirtschaftliche Wertminderung in % | 0% | | |
| Wirtschaftliche Wertminderung | - € | | |
| Gebäudewert am Stichtag | 195.739,94 € | 1.000,00 € | 8.000,00 € |
| | | | |
| | | | 204.739,94 € |

3.32 Bauwert

Anteil der Außenanlagen

| Art der Anlage | Herstellungswert der Anlage | Alter der Anlage | Techn. Lebensdauer | Technische Wertminderung | | Bauwert |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------|--------------------|--------------------------|----------|--------------------------|
| | | | | in % | in € | |
| Trinkwasseranschluss | | | | | pauschal | 2.000,00 € |
| Kanalanschluss | | | | | | |
| Stromanschluss | | | | | | |
| Gasanschluss | | | | | | |
| Telekommunikation | | | | | | |
| Terrasse | | | | | | 1.000,00 € |
| Anpflanzungen | | | | | | 500,00 € |
| Treppenanlage | | | | | | 2.000,00 € |
| Bauwert der Außenanlage insgesamt | | | | | | <u>5.500,00 €</u> |

3.33 Bauwert

Anteil der besonderen Betriebseinrichtungen

| Art der Anlage | Herstellungswert der Anlage | Alter der Anlage | Techn. Lebensdauer | Technische Wertminderung | | Bauwert |
|--|-----------------------------|------------------|--------------------|--------------------------|------|-------------------|
| | | | | in % | in € | |
| | | | | | | - € |
| | | | | | | - € |
| | | | | | | - € |
| | | | | | | - € |
| | | | | | | - € |
| Bauwert der besonderen Betriebseinrichtungen insgesamt : | | | | | | <u>- €</u> |

3.34 Bauwert der Gebäude (Nr. 3.31) 1966

77.837,60 €

Bauwert Anbau 1998

204.739,94 €

Doppel-Carport

5.000,00 €

Bauwert der Außenanlage (Nr. 3.32)

5.500,00 €

Bauwert der besonderen Betriebseinrichtungen (Nr. 3.33)

- €

Bauwert insgesamt

293.077,54 €

Bodenwert (Nr. 3.122)

- €

Sachwert:

293.077,54 €

3.35 Bemerkungen zu 3.3

Die Herstellungskosten wurden aufgrund der Bauzeichnungen und bei der Ortsbesichtigung festgestellten Bewertungsmerkmalen approximativ ermittelt.

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
Albert-Schweitzer-Straße 15 und 15 a
Flur: 8 Flurstück: 95/3

auf **281.000,00 €**

in Worten : **xxx zweihunderdeinundachtzigtausend Euro xxx**

festzusetzen.

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

.....
Dietrich Junkermann
(Ortsgerichtsvorsteher)

.....
Norbert Schmidt
(Ortsgerichtsschöffe)

.....
Kurt Westmeier
(Ortsgerichtsschöffe)

Kostenrechnung

| | | |
|---|---------------------------|-----------------|
| Geschäftswert : | 281.000,00 € | |
| Gebühren gem. Nr. 12 , Anlage zu § 1 OGerGebO; 22.10.2022 | | 266,50 € |
| Auslagen gem. § 21 OGG | Stunden à 20,00 € | - € |
| Schreibgebühr gem. Nr. 3, Anlage zu § 1 OGerGebO | | 20,00 € |
| Fotogebühren | | - € |
| | Kosten insgesamt : | 286,50 € |

Für die Richtigkeit:

.....
Dietrich Junkermann
(Ortsgerichtsvorsteher)

Anlage zur Verkehrswerte Tageb.-Nr.: 71/2024

Bad Arolsen
Albert-Schweitzer-Straße 15 und 15 a



Beschreibung des Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Gebäude 1

| Ausstattungsmerkmale | Standardstufen | | | | | Wägungsanteil |
|--|---|---|--|---|---|---------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Außenwände | x Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegel, Kalksandstein oder HBL | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegel, Kalksandstein oder Gasbeton | x Verblendmauerwerk zweischalig, hinterlüftet | aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellung, Erker usw.) | 23% |
| | Fugenglattstrich, Putz | verputzt und gestrichen oder Holzverkl. | Edelputz | Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer) | Natursteinfassade | |
| | Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten | nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor 1995) | Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) | Wärmedämmung (nach ca. 2005) | Sichtbetonfertigteile | |
| | kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (ca. vor 1980) | | | | Elemente aus Kupfer- oder Eloxalblech | |
| | | | | | mehrgeschossige Glasfassade | |
| | | | | | Dämmung in Passivhausstandart | |
| | 23% | 0% | 0% | 0% | 0% | 23% |
| Dächer | Dachpappe | x einfache Betondachsteine oder Tondachziegel | Faserzementschindeln | glasierte Tondachziegel | hochwertige Eindeckung, z.B. aus Schiefer oder Kupfer | 15% |
| | Faserzement-/Wellplatten | Bitumenschindeln | beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel | Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse | Dachbegrünung | |
| | keine bis geringe Dachdämmung | nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) | Folienabdichtung | Konstruktion in Brettschichtholz | befahrbares Flachdach | |
| | | | x Rinnen, Fallrohre aus Zinkblech | schweres Massivflachdach | aufwendig gegliederte Dachlandschaft | |
| | | | Dachdämmung (nach ca. 1995) | besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach | sichtbare Bogendachkonstruktion | |
| | | | | Aufsparrendämmung | Rinnen und Fallrohre aus Kupfer | |
| | | | | überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) | Dämmung in Passivhausstandart | |
| | 0% | 13% | 2% | 0% | 0% | 15% |
| Außentüren und Fenster | x Einfachverglasung | x Zweifachverglasung (vor ca. 1995) | Zweifachverglasung (nach ca. 1995) | Dreifachverglasung | große feststehende Fensterflächen | 11% |
| | x einfache Holztüren | x Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) | Rollläden manuell | Sonnenschutzglas | Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz) | |
| | | | Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) | aufwendigere Rahmen | Außentüren in hochwertigen Materialien | |
| | | | | Rollläden elektr. | | |
| | | | x Fensterläden | höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil | | |
| | | | | besonderer Einbruchschutz | | |
| | 5% | 5% | 1% | 0% | 0% | 11% |
| Innenwände und Türen | Fachwerkwände | x massive tragende Innenwände | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung | Sichtmauerwerk | gestaltete Wanabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien) | 11% |
| | einfache Putze/Lehmputze | nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton) | mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen | Wandvertäfelungen (Holzpaneele) | Vertäfelungen (Edelholz, Metall) | |
| | einfache Kalkanstriche | Gipsdielen | schwere Türen | Massivholztüren | Akkustikputz | |
| | Füllungstüren gestrichen | x leichte Türen | x Holzzargen | Schiebetürelemente | Brandschutzverkleidungen | |
| | mit einfachen Beschlägen | Stahlzargen | | Glastüren | raumhohe aufwendige Türelemente | |
| | ohne Dichtungen | | | strukturierte Türblätter | | |
| | 0% | 8% | 3% | 0% | 0% | 11% |
| Deckenkonstr. | Holzbalkendecke ohne Füllung | x Holzbalkendecke mit Füllung | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schw. Estrich) | Decken mit größerer Spannweite | Decken mit großen Spannweiten, gegliedert | 11% |
| | Spalierputz | Kappendecken | x geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl | Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten) | Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall) | |
| | Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung | Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung | Harfentreppe | gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl | breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer | |
| | kein Trittschallschutz | | Trittschallschutz | Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung | | |
| | | | | | | |
| | 0% | 9% | 2% | 0% | 0% | 11% |
| Fußböden | ohne Belag | Linoleum | Linoleum | Natursteinplatten | hochwertiges Parkett | 5% |
| | | x Teppichboden | Teppichboden | Fertigparkett | hochwertige Natursteinplatten | |
| | | Laminat | Laminat | hochwertige Fliesen | hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion | |
| | | x PVC | PVC | Terrazzobelag | | |
| | | x in einfacher Art und Ausführung | in besserer Art und Ausführung | hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion | x | |
| | | | Mosaikparkett | | | |
| | | | Fliesen | Stabparkett | | |
| | | | Kunststeinplatten | | | |
| | 0% | 5% | 0% | 0% | 0% | 5% |
| Sanitäreinrichtung | einfaches Bad mit Stand-WC | x 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne | 1 - 2 Bäder mit teilweise 2 Waschbecken | mehrere großzügige, hochwertige Bäder | 9% |
| | Installation auf Putz | x einfache Wand- und Bodenfliesen | Gäste-WC | tlw. Bidet/Urinal | Gäste-WC | |
| | Ölfarbanstrich | x teilweise gefliest | Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest | Gäste-WC | hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors) | |
| | einfache PVC-Beläge | | | Bodengleiche Dusche | | |
| | | | | Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität | | |
| | 0% | 9% | 0% | 0% | 0% | 9% |
| Heizung | Einzelöfen | x Fern- oder Zentralheizung | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung | Fußbodenheizung | Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung | 9% |
| | Schwerkraftheizung | einfache Warmluftheizung | Niedertemperatur- oder Brennkessel | Solarkollektoren für Warmwassererzeugung | Blockheizkraftwerk | |
| | | einzelne Gas-Außenwandtherme | | zusätzlicher Kaminanschluss | Wärmepumpe | |
| | | Nachtstromspeicherheizung | | | Hybrid-System | |
| | | Fußbodenheizung (vor ca. 1995) | | | aufwendige zusätzliche Kaminanlage | |
| | 0% | 9% | 0% | 0% | 0% | 9% |
| sonst. Techn. Ausstattung | x sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässe | zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe | Video- und zentrale Alarmanlage | 6% |
| | kein Fehlerstromschutzschalter FI-Schalter | | Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen | hochwertige Abdeckungen | zentrale Lüftung mit Wärmetauscher | |
| | Leitungen tlw. auf Putz | | | dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher | Klimaanlage | |
| | | | | mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse | Bussystem | |
| | 6% | 0% | 0% | 0% | 0% | 6% |
| | 34% | 58% | 8% | 0% | 0% | 100% |
| Typ: 2.32 | | | | | | |
| NHK 2010 gemittelter Wert | 580 | 645 | 745 | 895 | 1120 | |
| ermittelter Kostenkennwert incl. Korrekturf. | 630,90 € | | | | | |
| Indexwert zum Stichtag | 179,1 | | | | | |
| Index für 2010 | 100 | | | | | |
| NHK-Wert ange- | 1.129,99 € | | | | | |

Beschreibung des Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Gebäude 2

| Ausstattungsmerkmale | Standardstufen | | | | | Wägungsanteil |
|--|---|---|--|---|--|---------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Außenwände | x Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegel, Kalksandstein oder HBL | x ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegel, Kalksandstein oder Gasbeton | Verblendmauerwerk zweischalig, hinterlüftet | aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellung, Erker usw.) | 23% |
| | Fugenglattstrich, Putz | verputzt und gestrichen oder Holzverkl. | x Edelputz | Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer) | Natursteinfassade | |
| | Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten | nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor 1995) | x Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) | Wärmedämmung (nach ca. 2005) | Sichtbetonfertigteile | |
| | kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (ca. vor 1980) | | | | Elemente aus Kupfer- oder Eloxalblech | |
| | | | | | mehrgeschossige Glasfassade | |
| | | | | | Dämmung in Passivhausstandart | |
| | 0% | 0% | 23% | 0% | 0% | 23% |
| Dächer | Dachpappe | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel | Faserzementschindeln | x glasierte Tondachziegel | hochwertige Eindeckung, z.B. aus Schiefer oder Kupfer | 15% |
| | Faserzement-/Wellplatten | Bitumenschindeln | beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel | Flachdachausbildung tw. als Dachterrasse | Dachbegrünung | |
| | keine bis geringe Dachdämmung | nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) | Folienabdichtung | Konstruktion in Brettschichtholz | befahrbares Flachdach | |
| | | | x Rinnen, Fallrohre aus Zinkblech | schweres Massivflachdach | aufwendig gegliederte Dachlandschaft | |
| | | | Dachdämmung (nach ca. 1995) | x besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach | sichtbare Bogendachkonstruktion | |
| | | | | Aufsparrendämmung | Rinnen und Fallrohre aus Kupfer | |
| | | | | überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) | Dämmung in Passivhausstandart | |
| | 0% | 0% | 2% | 13% | 0% | 15% |
| Außentüren und Fenster | Einfachverglasung | Zweifachverglasung (vor ca. 1995) | x Zweifachverglasung (nach ca. 1995) | Dreifachverglasung | große feststehende Fensterflächen | 11% |
| | einfache Holztüren | Hautür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) | x Rolläden manuell | Sonnenschutzglas | Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz) | |
| | | | x Hautür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) | aufwendigere Rahmen | Außentüren in hochwertigen Materialien | |
| | | | | Rolläden elektr. | | |
| | | | | höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil | | |
| | | | x Fensterläden | besonderer Einbruchschutz | | |
| | 0% | 0% | 11% | 0% | 0% | 11% |
| Innenwände und Türen | Fachwerkwände | x massive tragende Innenwände | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung | Sichtmauerwerk | gestaltete Wanabläufe (z.B. Pfeilenvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien) | 11% |
| | einfache Putze/Lehmputze | x nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton) | mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen | Wandvertäfelungen (Holzpaneele) | Vertäfelungen (Edelholz, Metall) | |
| | einfache Kalkanstriche | Gipsdielen | schwere Türen | Massivholztüren | Akkustikputz | |
| | Füllungstüren gestrichen | x leichte Türen | x Holzzargen | Schiebetürelemente | Brandschutzverkleidungen | |
| | mit einfachen Beschlägen | Stahlzargen | | Glastüren | raumhohe aufwendige Türelemente | |
| | ohne Dichtungen | | | strukturierte Türblätter | | |
| | 0% | 8% | 3% | 0% | 0% | 11% |
| Deckenkonstr. und Treppen | Holzbalkendecke ohne Füllung | Holzbalkendecke mit Füllung | x Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schw. Estrich) | Decken mit größerer Spannweite | Decken mit großen Spannweiten, gegliedert | 11% |
| | Spalierputz | Kappendecken | geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl | Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten) | Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall) | |
| | Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung | Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung | Harfentreppe | x gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl | breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer | |
| | kein Trittschallschutz | | Trittschallschutz | Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung | | |
| | 0% | 0% | 6% | 5% | 0% | 11% |
| Fußböden | ohne Belag | Linoleum | Linoleum | Natursteinplatten | hochwertiges Parkett | 5% |
| | | Teppichboden | Teppichboden | Fertigparkett | hochwertige Natursteinplatten | |
| | | Laminat | x Laminat | hochwertige Fliesen | hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion | |
| | | PVC | x PVC | Terrazzobelag | | |
| | | in einfacher Art und Ausführung | in besserer Art und Ausführung | hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion | x | |
| | | | Mosaikparkett | Stabparkett | | |
| | | | x Fliesen | | | |
| | | | Kunststeinplatten | | | |
| | 0% | 0% | 5% | 0% | 0% | 5% |
| Sanitäreinrichtung | einfaches Bad mit Stand-WC | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne | x 1 - 2 Bäder mit teilweise 2 Waschbecken | mehrere großzügige, hochwertige Bäder | 9% |
| | Installation auf Putz | einfache Wand- und Bodenfliesen | Gäste-WC | tlw. Bidet/Urinal | Gäste-WC | |
| | Ölfarbanstrich | teilweise gefliest | x Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest | x Gäste-WC | hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers) | |
| | einfache PVC-Beläge | | | Bodengleiche Dusche | | |
| | | | | Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität | | |
| | 0% | 0% | 0% | 9% | 0% | 9% |
| Heizung | Einzelöfen | x Fern- oder Zentralheizung | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung | Fußbodenheizung | Solkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung | 9% |
| | Schwerkraftheizung | einfache Warmluftheizung | Niedertemperatur- oder Brennwertkessel | Solkollektoren für Warmwassererzeugung | Blockheizkraftwerk | |
| | | einzelne Gas-Außenwandtherme | | zusätzlicher Kaminanschluss | Wärmepumpe | |
| | | Nachtspeicherspeicherheizung | | | Hybrid-System | |
| | | Fußbodenheizung (vor ca. 1995) | | | aufwendige zusätzliche Kaminanlage | |
| | 0% | 9% | 0% | 0% | 0% | 9% |
| sonst. Techn. Ausstattung | x sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässe | zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe | Video- und zentrale Alarmanlage | 6% |
| | kein Fehlerstromschutzschalter FI-Schalter | | Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen | hochwertige Abdeckungen | zentrale Lüftung mit Wärmetauscher | |
| | Leitungen tw. auf Putz | | | dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher | Klimaanlage | |
| | | | | mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse | Bussystem | |
| | 6% | 0% | 0% | 0% | 0% | 6% |
| | 6% | 17% | 50% | 27% | 0% | 100% |
| Typ: 2.12 | | | | | | |
| NHK 2010 gemittelter Wert | 535 | 595 | 685 | 825 | 1035 | |
| ermittelter Kostenkennwert incl. Korrekturf. | 698,50 € | | | | | |
| Indexwert zum Stichtag | 179,1 | | | | | |
| Index für 2010 | 100 | | | | | |
| NHK-Wert angepasst an | 1.251,07 € | | | | | |

Bad Arolsen
Albert-Schweitzer-Straße 15 und 15 a

HESSEN



Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

| Modernisierungselement | max Punkte | angesetzte Punkte |
|---|------------|-------------------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 0 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 0 |
| Modernisierung des Leitungssystems | 2 | 0 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 0 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 0 |
| Modernisierung der Bäder | 2 | 0 |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 0 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 0 |
| ermittelte Gesamtpunktzahl | | 0 |

| | | |
|--|--|--------------|
| erreichter Modernisierungsgrad | | |
| nicht modernisiert | | <=1 Punkt |
| kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | | 4 Punkte |
| mittlerer Modernisierungsgrad | | 8 Punkte |
| überwiegend modernisiert | | 13 Punkte |
| umfassend modernisiert | | >= 18 Punkte |

Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

| | |
|---------------------------------|-----|
| Gesamtnutzungsdauer des Objekts | 80 |
| Alter des Objekts | 58 |
| Relatives Alter (Alter/GND*100) | 73% |

Berechnungsformel:

$$a \times 100/\text{GND} \times \text{Alter} \times \text{Alter} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}/100$$

22

mit nachfolgenden Werten:

| Modernisierungsgrad | a | b | c | rel. Alter |
|---------------------|--------|-------|--------|------------|
| < 1 Punkt | 0,0125 | 2,625 | 152,50 | 60 |
| 4 Punkte | 0,0073 | 1,577 | 111,33 | 40 |
| 8 Punkte | 0,0050 | 1,100 | 100,00 | 20 |
| 13 Punkte | 0,0033 | 0,735 | 95,28 | 15 |
| >= 18 Punkte | 0,0020 | 0,440 | 94,20 | 10 |
| zum Ansatz kommt | 0,0125 | 2,625 | 152,50 | 60 |



Bad Arolsen
Albert-Schweitzer-Straße 15 und 15 a

Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)
Gebäude 1 Baujahr 1966

| Bezeichnung | Faktor | Länge | Breite | Fläche | |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|---------------|
| Kellergeschoss | | | | | |
| | 1 | 10,115 | 8,240 | 83,35 | |
| | 1 | 3,000 | 5,660 | 16,98 | |
| | 1 | | | 0,00 | |
| | | | | | |
| gesamt KG | | | | | 100,33 |
| | | | | | |
| Erdgeschoss | | | | | |
| | 1 | 10,235 | 8,360 | 85,56 | |
| | 1 | 3,060 | 6,110 | 18,70 | |
| | 1 | | | 0,00 | |
| | 1 | | | 0,00 | |
| | | | | | |
| gesamt EG | | | | | 104,26 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Dachgeschoss | | | | | |
| | 1 | 10,235 | 8,360 | 85,56 | |
| | 1 | 3,060 | 6,110 | 18,70 | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| gesamt DG | | | | | 104,26 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| BGF gesamt | | | | | 308,85 |



Bad Arolsen
Albert-Schweitzer-Straße 15 und 15 a

Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)
Gebäude 2 Baujahr 1998

| Bezeichnung | Faktor | Länge | Breite | Fläche | |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|---------------|
| Kellergeschoss | | | | | |
| | 1 | 11,990 | 7,490 | 89,81 | |
| | -1 | 2,310 | 1,280 | -2,96 | |
| | -1 | 1,000 | 1,000 | -1,00 | |
| | | | | | |
| gesamt KG | | | | | 85,85 |
| | | | | | |
| 1. Untergeschoss | | | | | |
| | 1 | 11,990 | 7,490 | 89,81 | |
| | -1 | 2,310 | 1,280 | -2,96 | |
| | -1 | 1,000 | 1,000 | -1,00 | |
| | 1 | | | 0,00 | |
| gesamt UG | | | | | 85,85 |
| | | | | | |
| Erdgeschoss | | | | | |
| | 1 | 11,990 | 7,490 | 89,81 | |
| | -1 | 2,310 | 1,280 | -2,96 | |
| | -1 | 1,000 | 1,000 | -1,00 | |
| | | | | | |
| gesamt EG | | | | | 85,85 |
| | | | | | |
| Spitzboden | 0 | 11,990 | 7,490 | 0,00 | |
| | | | | | |
| gesamt DG | | | | | 0,00 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| BGF gesamt | | | | | 257,54 |