

Auftraggeber
Amtsgericht Fritzlar
Schladenweg 1
34560 Fritzlar

Simone Mäckler Dipl. Ing. Architektin
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Friedrich-Ebert-Straße 48
34117 Kassel

Telefon: 0561/70 555 175
Internet: www.maeckler.de
E-Mail: kontakt@maeckler.de

Datum: 16. April 2026
Mein Az.: 2026 09 534 24

Exposé zum G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem als Kindertagesstätte genutzte Gewerbegebäude
in 34560 Fritzlar, Gudensberger Pfad 14

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 26.03.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 26.03.2026

Verkehrswert: **1.180.000 €**

Aktenzeichen: **06 K 13/25**



Urheberschutz: alle Rechte vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für die Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Exposé 06 K 13/25	Auftraggeber Amtsgericht Fritzlar
Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem eingeschossigen, teilunterkellerten Kitagebäude mit Anbau.
Unterstellte Folgenutzung:	Aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ bzw. „Katholisches Familienzentrum“ wird im Rahmen der Wertermittlung eine entsprechende bzw. artverwandte Folgenutzung unterstellt.
Objektadresse:	Gudensberger Pfad 14 in 34560 Fritzlar.
Katasterangaben:	Gemarkung Fritzlar, Flur 3, Flurstück 176/1 = 295 m ² , Flurstück 176/2 = 510 m ² , Flurstück 176/3 = 1.737 m ² , Flurstück 176/8 = 515 m ² .
Grundstücksgröße gesamt:	3.057 m ² .
Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation:	Das Gebäude ist durch einen kirchlichen Träger gemietet.
Hausverwaltung:	Ist nicht beauftragt.
<u>Grundbuchangaben</u>	Grundbuch von Fritzlar, Lfd. Nr. 5, 6, 7, 8, Blatt 5187.
Grundbuchauszug und Grundbuchamt:	Der Auftragnehmerin liegt ein Grundbuchauszug von Fritzlar mit Stand vom 11.02.2026 vor.
Abt. I: (Eigentümer zum Stichtag):	Datenschutz.
Abt. II: (Lasten und Beschränkungen):	Keine Eintragungen vorhanden.
Abt. III (Hypotheken, Grundschulden etc.):	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Anmerkung:	Eine abschließende Beurteilung ist dem Versteigerungsbericht zu entnehmen.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft der Auftraggeber nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Derartige Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.
<u>Eintragungen im Baulastenverzeichnis</u> Flurstücke 176/1, 176/2, 176/3:	Laut schriftlicher Mitteilung des Kreisausschusses ist eine Vereinigungsbaulast eingetragen: Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte dargestellten Grundstücke Gemarkung Fritzlar, Flur 3, Flurstücke 176/1, 176/2 und 176/3 werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellten.
Flurstück 176/8:	Baulasten liegen ausweislich der schriftlichen Mitteilung des Kreisausschusses nicht vor.
Bemerkung zu wirtschaftlicher Einheit:	Die im Bestandsverzeichnis geführten o.g. Flurstücke sind grundbuchrechtlich jeweils selbständige Grundstücke, da sie unter eigenen laufenden Nummern geführt werden. Die Flurstücke Nr. 176/1, 176/2 und 176/3 sind durch eine Vereinigungsbaulast öffentlich-rechtlich miteinander verbunden und bilden insoweit eine baurechtliche Einheit. Das Flurstück Nr. 176/8 ist zwar nicht Gegenstand der Vereinigungsbaulast, jedoch aufgrund seiner tatsächlichen Beschaffenheit und Lage (insbesondere geringer Breite) nicht selbständig nutzbar. Nach den tatsächlichen Verhältnissen bilden alle vorgenannten Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit. Eine getrennte Nutzung oder Verwertung ist insbesondere für das Flurstück 176/8 ist nicht möglich. Für Zwecke der Verkehrswertermittlung erfolgt daher eine gemeinsame Bewertung der Flurstücke als wirtschaftliche Einheit.
Beitragsrechtlicher Zustand:	Es wird davon ausgegangen, dass bei dem Bewertungsobjekt keine Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG ausstehen.
Altflächen und Grundwasserschadensfälle:	Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen vom 26.02.2026 <i>„beinhaltet der aktuelle Datenbestand für das zu bewertende Grundstück Gemarkung Fritzlar, Flur 3, Flurstücke 176/1, 176/2, 176/3 und 176/8 keine relevanten Eintragungen“</i> .
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Normal tragfähiger Baugrund, keine Gefahr von Grund- oder Hochwasser.

Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet:	Laut Internetrecherche Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen ist Heilquellenschutzgebiet Zonen III/2, IIIB IV und Zonen B-neu, D, E festgesetzt. Da es sich um ein Bestandsgebäude handelt, ergeben sich für den vorhandenen baulichen Bestand und die derzeitige Nutzung keine zusätzlichen Einschränkungen. Eine unmittelbare werterhöhende oder wertmindernde Auswirkung ist daher nicht festzustellen. Etwaige Beschränkungen könnten sich lediglich bei zukünftigen baulichen Änderungen ergeben und sind im gegenwärtigen Zustand nicht wertrelevant.
Gebäudeart:	Eingeschossiges Kindergartengebäude mit Teilunterkellerung und Doppelpulldach.
Ursprungsbaupjahr:	Ca. 1972.
Anbau:	Ca. 2005.
Rückbau, Umbau und Erweiterung:	Ca. 2015.
Werterhebliche Erhaltung / Modernisierungsmaßnahmen:	Werterhebliche Erhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der letzten 15 bis 20 Jahre – sowie darüberhinausgehende Maßnahmen – sind nach dem im Jahr 2015 durchgeführten Rückbau, Umbau und der Erweiterung nicht bekannt.
<u>Nutzflächen</u> Kellergeschoss: Erdgeschoss: Gesamtflächen:	Ca. 110 m ² Ca. 475 m ² Ca. 585 m ²
<u>Grundrissgestaltung</u> Kellergeschoss: Erdgeschoss:	Die Grundrissgestaltung ist für die Nutzung als Kindertagesstätte grundsätzlich geeignet. Aufgrund der teilweise unüblichen Raumzuschnitte ohne rechte Winkel bestehen Einschränkungen hinsichtlich der Möblierbarkeit. Wie vor.
<u>Raumhöhen</u> Kellergeschoss: Erdgeschoss:	Ca. 2,59 m. Ca. 2,70 m sowie bis 4,75 m im Bereich des Eingangsbereiches und teilweise der Gruppenräume.
<u>Belichtung / Besonnung / Querlüften</u> Kellergeschoss (im Bereich der Grupperaum etc.): Erdgeschoss:	Gut. Sehr gut.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon- und Internetanschluss sind vorhanden, Anschlussmöglichkeiten an ein Fernwärmenetz sind

	nicht bekannt. Glasfaseranschluss ist laut Internetrecherche in der Straße nicht verfügbar.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung ist nicht vorhanden.
Heizung:	Gas-Brennwertheizung, Fabrikat Viessmann, Typ Vitodens 200, mit Wasserspeicher, Baujahr ca. 2015.
Warmwasserversorgung:	Zentral über die Heizungsanlage.
<u>Sanitäre Installationen</u> Kellergeschoss: Erdgeschoss:	Es sind jeweils ein Damen- und ein Herren-WC vorhanden. Die Handwaschbecken sind in einem gemeinsamen Vorraum angeordnet. Es sind zwei WC vorhanden. Ein Handwaschbecken und eine Dusche sind in einem gemeinsamen Vorraum angeordnet.
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
<u>Besondere Einrichtungen</u> <u>Küchenausstattung o.ä.</u> Kellergeschoss: Erdgeschoss:	Nicht vorhanden. Teeküche, Zeitwert ca. 600 € Küche, Zeitwert ca. 1.400 €. Fest montierte Sprossenwand, Zeitwert ca. 1.250 €.
<u>Nebengebäude / Garagen / Stellplätze</u> Nebengebäude: Garage/n: Kfz-Stellplätze:	Zwei Geräte- /Spielgerätee Häuser. Sind nicht vorhanden. Auf dem Grundstück befinden sich drei Kfz-Stellplätze. Zusätzlich werden zwei weitere Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vor dem Objekt vom Kita-Personal genutzt. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind grundsätzlich vorhanden.
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden.
Wege- und Hofbefestigungen:	Gepflasterte Flächen im Hofbereich, im Bereich der Fahrradabstellplätze, des Mülltonnenstandplatzes sowie im Eingangsbereich.
Beleuchtung:	Ist vorhanden.
Einfriedungen:	Teilweise Maschendrahtzaun, teilweise Doppelstabmattenzaun, teilweise auch mit zusätzlicher Hecke.
Bepflanzungen:	Außenanlagen: Vereinzelter Baumbestand sowie einzelne Hecken- und Strauchpflanzungen. Die Flächen außerhalb der Spielgeräte sind überwiegend als Rasenflächen angelegt.

Bauschäden / Baumängel / Sanierungs- und Erhaltungserfordernisse:	* Absturzsicherungen und Umwehrungen des Geländers Außenzugang ertüchtigen * Austausch der Gitterroste bzw. fachgerechte Neuverlegung mit Tragstäben quer zur Hauptbegehungsrichtung zur Wiederherstellung der erforderlichen Trittsicherheit * Rutsche – Einbau von Fallschutzmatten im Aufprallbereich * Ertüchtigung sowie teilweise Erneuerung der vorhandenen Zaunanlage * Austausch des vorhandenen Spielsandes gegen zertifizierten Fallschutzsand im Bereich der Spielflächen * Herstellung normgerechter Brandschutzabschottungen für Leitungsdurchführungen im Keller * Austausch einer einflügeligen Brandschutztür der T30 EG / HWR (inkl. Nebenarbeiten) * Nachrüstung eines geeigneten Dämpfungs- bzw. Bremssystems Gruppenraum WG * Instandsetzung bzw. Austausch des manuellen Sonnenschutzes * Instandsetzung bzw. teilweiser Austausch des Linoleumbelags im Flurbereich * Installation von geeigneten Klimageräten zur Sicherstellung eines angemessenen Raumklimas * Weitere Kleinmaßnahmen (z.B. Verbesserung der Akustik im Gruppenraum, Abplatzungen Außenputz (pauschal)) * Erstellung eines Energieausweises * Einbau einer Notstromversorgung für die Verschattungseinrichtungen an den Fluchtwegen
Wirtschaftliche Wertminderungen und Allgemeinbeurteilung:	Wie vor.
Bodenwert:	293.300 €
Ertragswert:	1.179.000,00 € (incl. Bodenwert)
Sachwert:	1.197.000,00 € (incl. Bodenwert)
Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[1.197.000,00 \text{ €} \times 0,360 + 1.179.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,260 = \text{rd. } \mathbf{1.180.000,00 \text{ €}}$	

Der **Verkehrswert** für das mit einem Gewerbegebäude bebaute Grundstück in 34560 Fritzlar, Gudensberger Pfad 14, wird zum Wertermittlungstichtag 26.03.2026 mit rd.

1.180.000 €

in Worten: eineMillioneinhundertachtzigtausend Euro

In der Berechnung sind ca. 43.000 € für notwendige Sanierungs- und Instandsetzung Maßnahmen enthalten.

Anlagen

3 Objekt – Fotos von außen

Der Anspruch auf Verbindlichkeit kann nicht gestellt werden. Die Autorin haftet nur für den sachgerechten Ablauf der Verfahrensmodelle, nicht jedoch für die Endgültigkeit der Daten.

Kassel, den 16. April 2026



Simone Mäckler

Simone Mäckler

Dipl. Ing. Architektin akh



Bild 1 | Ansicht von Südwesten



Bild 2 | Ansicht von Nordwesten



Bild 3 | Ansicht von Osten