

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: 17. Februar 2026
Mein Az.: 2025 36 519 23

Exposé zum G U T A C H T E N

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

Ein-/Zweifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück
in 34590 Wabern / Uttershausen, Heerstraße 9

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 30.01.2026

Tag der Ortsbesichtigung (von außen) 30.01.2026

Verkehrswert **170.000 €**

Aktenzeichen **06 K 1/25**



Exposé 06 K 1/25	Auftraggeber Amtsgericht Fritzlar
Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit zwei miteinander verbundenen, ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäuser mit Unterkellerung, ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Einzelgarage.
Unterstellte Folgenutzung:	Wohnnutzung.
Objektadresse:	Heerstraße 9, 34590 Wabern / Uttershausen.
Katasterangaben:	Gemarkung Uttershausen, Flur 5, Flurstück 9/20 (772 m²).
Grundstücksgröße Flurstück 9/20:	772 m².
Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation:	Die Wohnräume des neueren Gebäudeteils werden von der Schuldnerin zu 1 bewohnt. Eine Teilungserklärung liegt nicht vor. Aufgrund der bestehenden internen Gebäudestruktur erscheint eine Nutzung als klassisches Zweifamilienhaus nur eingeschränkt realisierbar.
Hausverwaltung:	Ist nicht beauftragt.
<u>Grundbuchangaben</u>	Grundbuch von Uttershausen, Blatt 586, Lfd. Nr. 4.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Auftragnehmerin liegt ein Grundbuchauszug von Uttershausen, Stand 24.01.2025, vor. In Abteilung II des Grundbuchs von Uttershausen, Blatt 586, ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) zugunsten von (Datenschutz) und (Datenschutz) in Gütergemeinschaft, gemäß Bewilligung vom 24.06. / 15.09.2005 (UR-Nr. 142, 215/2005, Notar (Datenschutz)), eingetragen am 27.09.2005, vermerkt. Nach den der Auftragnehmerin vorliegenden Informationen sind beide Wohnungsrechtsberechtigten verstorben. Da es sich bei dem Wohnungsrecht um ein höchstpersönliches Recht handelt, ist dieses mit dem Tod der Berechtigten erloschen. Eine Grundbuchberichtigung ist bislang nicht erfolgt. Zum Wertermittlungstichtag bestehen somit keine wertrelevanten Belastungen aus der vorgenannten Eintragung; ein werterheblicher Einfluss wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB nicht berücksichtigt.
Abt. III:	Eintragungen, die in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

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 besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Recherche nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.
Kommunale Förderprogramme:	Laut Internetrecherche sind Förderprogramme (Hauskauf, Sanierung, Modernisierung etc.) weder seitens der Gemeinde Wabern noch seitens des Schwalm-Eder-Kreises aufgelegt. Verbindliche Auskünfte können die zuständigen Behörden erteilen.
Baulastenverzeichnis:	Liegen ausweislich der schriftlichen Mitteilung des Kreisausschusses nicht vor.
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 28.01.2026 <i>„beinhaltet der aktuelle Datenbestand für das zu bewertende Grundstück Gemarkung Utershausen, Flur 5, Flurstück 9/20 keine relevanten Eintragungen“</i> .
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Normal tragfähiger Baugrund, keine Gefahr von Grund- oder Hochwasser.
Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet:	Nach Recherche im Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen ist das Gebiet als Heilquellenschutzgebiet der Zone 1 ausgewiesen. Für bestehende Gebäude sind daraus weder Wertminderungen noch Werterhöhungen abzuleiten.
Art des Gebäudes:	Zwei miteinander verbundene, ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Unterkellerung, ausgebautem Dachgeschoss sowie eine Einzelgarage.
Baujahr östliches Wohngebäude: Baujahr westliches Wohngebäude: Garage:	Ca. 1966 Ca. 1946 Das Baujahr ist nicht bekannt; im Rahmen der Modellrechnung wird hilfsweise das Baujahr 1979 zugrunde gelegt.

<i>Werterhebliche Erhaltung / Modernisierung der letzten 15 bis 20 Jahre (ggf. zur Übersicht auch länger zurückliegende Maßnahmen)</i>	
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. der obersten Geschossdecke:	Laut Aussage ist eine Wärmedämmung entsprechend den jeweiligen Baujahren vorhanden. Die Dacheindeckung wurde in den letzten Jahren nicht erneuert.
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	Ist nicht erfolgt.
Modernisierung der Heizungsanlage:	Ist nicht erfolgt.
Wärmedämmung der Außenwände / Erneuerung der Fassadenbekleidung:	Ist nicht erfolgt.
Modernisierung von Bädern / WCs etc.:	Eines der beiden Bäder ist erneuert.
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Wände, Decken und Fußböden:	Ist teilweise erfolgt.
Nutzungsänderung:	Ist nicht bekannt.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Die Prüfung ist nicht Gegenstand des Auftrages und ist nicht erfolgt.
<u>Wohnflächen</u> Westliches Gebäude: Östliches Gebäude: Gesamtwohnflächen	Ca. 94 m ² Ca. 48 m ² Ca. 142 m ²
Grundrissgestaltung:	Die Raumaufteilung der Gebäude entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen. Sie ist ziemlich verschachtelt und weist sowohl sehr kleine Räume als auch teilweise gefangene Räume auf.
<u>Raumhöhen (beide Gebäude))</u> Kellergeschoss: Erd- und Obergeschoss: Dachgeschoss:	Ca. 2,45 m. Ca. 2,50 m. Ca. 2,30 m sowie Dachschrägen.
Belichtung / Besonnung / Querlüften:	Normal.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser, Abwasser und Telefon- und Internetanschluss sind vorhanden, Gasanschlussmöglichkeiten und Anschlussmöglichkeiten an ein Fernwärmenetz sind nicht bekannt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Durch die Garage besteht eine Grenzbebauung zum Flurstück 9/18. Da diese als Bestandsbebauung zu werten ist, ergibt sich hieraus kein werterheblicher Einfluss.
Heizung:	Es ist eine Öl-Niedertemperaturheizung des Fabrikats Oertli-Rohleder, Baujahr 1998, installiert. Nach

	derzeitigem Kenntnisstand besteht keine unmittelbare Austauschpflicht für den derzeitigen Eigentümer. Nach Maßgabe des § 72 GEG ist bei einem Eigentümerwechsel davon auszugehen, dass für den neuen Eigentümer eine Austauschverpflichtung entsteht, sofern der Heizkessel zu diesem Zeitpunkt ein Alter von mehr als 30 Jahren aufweist.
Öltankanlage:	Kunststoff-Öltankanlage 5 x 1.000 l.
Heizkörper:	Ältere Stahlröhrenheizkörper und Plattenheizkörper.
Warmwasserversorgung:	Über Heizungsanlage.
Warmwasserspeicher:	Ist nicht vorhanden.
Sanitäre Installationen: Bad 1: Bad 2:	Modernisiertes Bad mit WC, Waschbecken und bodengleicher Dusche. Die Wandfliesen sind weiß mit Bordüre ausgeführt, der Boden ist mit anthrazitfarbenen Fliesen belegt. Die Sanitärobjekte sind weiß. Nicht modernisiertes Bad mit WC, Waschbecken und Wanne. Die Wandfliesen sind rosa gemustert ausgeführt, der Boden ist ebenfalls mit farbigen Fliesen belegt. Die Sanitärobjekte sind grün.
Energieausweis:	Ist nicht bekannt / wurde nicht vorgelegt.
Besondere Einrichtungen z.B. Kamin: Küchenausstattung: (beide Gebäudeteile)	Ist vorhanden. Wie vor.
<u>Nebengebäude / Garagen / Stellplätze</u> Nebengebäude: Einfachgarage:	Holzschuppen und Zwischenbau Gebäude / Garage. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet. Die Dacheindeckung besteht aus einer Bitumenmaterial. Die Außenwände sind verputzt. Das Garagentor ist als Stahlschwingtor ausgeführt.
Kfz-Stellplatz:	Ist vor der Garage vorhanden. Parken im öffentlichen Raum ist möglich.
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden.
Wege- und Hofbefestigungen:	Gepflasterte Flächen vor der Garage und zum Haupteingang.
Beleuchtung:	Ist nicht vorhanden.
Einfriedungen:	Beton- und Metallzäune mit geklinkerten Zaunpfosten.

Bepflanzungen:	Der Vorgartenbereich ist mit Rasenflächen und Büschen gestaltet. Im hinteren Gartenbereich dominiert Rasenfläche, ergänzt durch einige Büsche und Bäume. Aufgrund des zum Besichtigungszeitpunkt vorhandenen starken Schneeaufkommens waren weitergehende Details nicht erkennbar.
Bauschäden / Baumängel / Sanierungs- und Erhaltungserfordernisse:	An einigen Außenwänden des Kellergeschosses ist leichte Feuchtigkeit festzustellen, die zu Putzabplatzungen geführt haben. In zwei Räumen des Dachgeschosses ist der Wandbelag zu erneuern, ein älterer Wandschlitz zu schließen. Im Gebäude sind aufgrund des Alters einige kleine Maßnahmen durchzuführen. Weitere Baumängel oder Bauschäden konnten im Rahmen der zerstörungsfreien Besichtigung nicht festgestellt werden.
Wirtschaftliche Wertminderungen und Allgemeinbeurteilung:	Das Bewertungsobjekt weist eine durchschnittliche Wohnfläche sowie durchschnittliche Raumhöhen auf. Wertbeeinflussend positiv wirken sich der vorhandene Balkon sowie der große Garten aus. Der bauliche Zustand ist überwiegend als ordentlich einzustufen, jedoch bestehen in Teilbereichen altersbedingte Abnutzungen und ein entsprechender Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf. An einigen Außenwänden des Kellergeschosses sind leichte Feuchtigkeiterscheinungen mit daraus resultierenden Putzabplatzungen festzustellen. Weiterhin besteht in zwei Räumen des Dachgeschosses Erneuerungsbedarf des Wandbelags sowie die Notwendigkeit zur fachgerechten Schließung eines älteren Wandschlitzes. Darüber hinaus sind aufgrund des Alters des Gebäudes kleinere Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich, die im Rahmen der Wertermittlung angemessen berücksichtigt wurden. Weitere erhebliche Baumängel oder Bauschäden wurden im Rahmen der zerstörungsfreien Besichtigung nicht festgestellt. Die Lage des Objektes in Wabern / Uttershausen ist als sehr einfach einzustufen und wirkt sich insgesamt wertmindernd auf den Verkehrswert aus.
Bodenwert:	30.900 €
Sachwert:	171.000 € (incl. Bodenwert)
Ertragswert:	167.000 € (incl. Bodenwert)
Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [171.000,00 € x 0,900 + 167.000,00 € x 0,360] ÷ 1,260 = rd. 170.000,00 €	

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird zum Wertermittlungstichtag 14.02.2025 mit rd.

170.000 €

in Worten: einhundertseibzigtausend Euro

In der Berechnung sind ca. 4.700 € für notwendige Sanierungs- Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen 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 11. Februar 2026



Simone Mäckler

Simone Mäckler

Dipl. Ing. Architektin akh



Bild 1 | Ansicht von Nordosten



Bild 2 | Ansicht von Südosten



Bild 3 | Ansicht von Osten