

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!**



Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
für ein **Wohnungseigentum**

Buchenweg 8

und dem einzelnen Flurstück als Verkehrsfläche

16/103, Buchenweg

in 34576 Homberg (Efze)

zum **Wertermittlungsstichtag 19.11.2025** und
zum **Qualitätsstichtag 19.11.2025**



Verkehrswert Eigentumswohnung: **46.000 €**
Verkehrswert Verkehrsfläche: **1.000 €**

Gutachten zum Aktenzeichen.: 06 K 10/25

Gutachter/in:

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Jan Rohde

DIN EN ISO/IEC 17024

erstellt am 01. Februar 2026

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen	4
Literaturverzeichnis	5
Abkürzungsverzeichnis	6
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	8
2 Auftrag, Stichtag und Zweck	10
3 Grundlagen der Wertermittlung	11
3.1 Ortstermin und Besichtigung	11
3.2 Bebauung und Grundlagen	11
3.3 Allgemeine Unterlagen	11
3.4 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung	12
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen	13
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II	13
4.2 Baulasten	14
4.3 Altlasten	14
4.4 Erschließungszustand	14
5 Lagebeschreibung	15
5.1 Makrolage	15
5.2 Mikrolage	16
5.3 Straßenbeschreibung	16
6 Grundstücksbeschreibung	17
6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie	17
7 Planungsrechtliche Gegebenheiten	17
7.1 Denkmalschutz	17
7.2 Bebauungsplan	17
7.3 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung	17
8 Gebäudebeschreibung	18
8.1 Energieausweis und energetische Eigenschaften	19
8.2 Baumängel und Bauschäden	19
8.3 Restnutzungsdauer	20
9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes	21
9.2 Wertermittlungsverfahren	21
9.3 Begründung des Verfahrensansatzes	21
10 Bodenwertermittlung	22
10.1 Grundlagen	22
10.2 Bodenrichtwerte	22
11 Ertragswertermittlung	24
11.1 Grundlagen	24
11.2 Rohertrag / Sollmietniveau	25
11.3 Ertragsansatz	25
11.4 Liegenschaftszinssatz	26
11.5 Bewirtschaftungskosten	27
11.6 Ertragswertberechnung	27
12 Verkehrswert Buchenweg 8	29
12.1 Verkehrswert Verkehrsfläche 16/103	30

13	Anlagenverzeichnis	31
----	--------------------------	----

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 1977 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 1977 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

WoFlV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

mgo Fachverlage: Praxis der Grundstücksbewertung. Aktuelle online- Ausgabe.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
DIN	Deutsches Institut für Normung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss

OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
Stk.	Stück
TE	Teileigentum
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

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

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

XXX
04.09.2025
Fritzlar
Homberg

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	.	17	16/82	2.930,55	10.000	310,34 m²

Grundstückskennzahlen

Hauptfläche: m² x €/m²	+	Nebenfläche 1: m² x €/m²	+	Nebenfläche 2: m² x €/m²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
310,34		65,00			Ja	20.172 €
Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der Miteigentumsanteile) davon zu bewerten						310,34 m²
						310,34 m²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Eigentumswohnung Erdgeschoss links	1960	70 Jahre	10 Jahre	106,00 m² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:
Eigentumswohnung Erdgeschoss links	101,68 m²
	Σ 101,68 m²
WNFl. (gesamt)	101,68 m²

Verfahrenswerte

Bodenwert	20.172 €
Ertragswert	46.180 €

Verkehrswert
gemäß § 194 BauGB

Ableitung vom Ertragswert

46.000 €

Vergleichsparameter	WNFI	450 €/m ²
	x-fache Jahresmiete	7,50
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 % / 0 %
	Bruttorendite (RoE/x)	13,26 %
	Nettorendite (ReE/x)	9,12 %
Mietfläche	Wohnfläche	101,68 m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	6.100 €
	Jahresreinertrag	4.195 €
Liegenschaftszins	Wohnen	3,50 %
	Gewerbe	
	Ø	3,50 %
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	31,22 %
	Gewerbe	
	Ø	31,22 %

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

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Gutachtenauftrag vom 04.09.2025 im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Aktenzeichen: 06 K 10/25 zur Ermittlung des Verkehrswertes des Miteigentumsanteils von 2.930,55/10.000 an dem Grundstück, Gemarkung Homberg, Flur 17, Flurstück 16/82 Buchenweg 8 und dem Grundstück Flur 17, Flurstück 16/103.

Der Zeitpunkt und **Wertermittlungsstichtag** sowie der **Qualitätsstichtag**, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der

19.11.2025

Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 11.11.2025 abgeschlossen.

Der Wertermittlungsstichtag spiegelt gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV denjenigen Zeitpunkt wider, auf den sich die Wertermittlung bezieht, während der Qualitätsstichtag nach § 2 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV derjenige Zeitpunkt ist, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Die Wertermittlungsgrundlagen und die einzelnen Schritte der Wertermittlung, die zum Verkehrswert führen, werden nachfolgend näher dargestellt.

Die Wertermittlung berücksichtigt die objekt- und marktbezogenen Gegebenheiten vollumfänglich und entspricht den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.

Auftraggeber:
Amtsgericht Fritzlar
Schladenweg 1
34560 Fritzlar

3 Grundlagen der Wertermittlung

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Wertermittlung erfolgt.

3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 04.11.2025
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Der Ortstermin fand am 04.11.2025 statt. Es konnten alle wesentlichen Bereiche des Bewertungsobjekts besichtigt werden.

Anwesend waren:
Die aktuellen Bewohner
Herr Jan Rohde Sachverständiger

3.2 Bebauung und Grundlagen

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich zum einem um das Teileigentum verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links, der Loggia Nr. 1 des Aufteilungsplans sowie den Kellerräumen K1 auf dem Flurstück 16/82, Buchenweg 8. Bei dem Flurstück 16/103 handelt es sich um einen zugehörigen Stellplatz zu der Wohnung.

Laut den derzeitigen Mietern wurde der Garten vor einigen Jahren vermessen und jedem Eigentümer ein berechneter Anteil der Gesamtgrundstücksfläche zugeordnet. Die Vermessung erfolgte vermutlich eigenständig, da hierzu keine Angaben in der Teilungserklärung enthalten sind. Die dem Bewertungsobjekt zugehörige Fläche wird im weiteren Verlauf dieses Gutachtens anhand von Bildern kenntlich gemacht.

Der Sachverständige bewertet im vorliegenden Fall den Miteigentumsanteil anhand des Ertragswertverfahrens und weist am Ende des Gutachtens einen eigenständigen Verkehrswert für das Flurstück 16/103 aus. Die Beschreibungen und Merkmale in diesem Gutachten beziehen sich somit auf das Flurstück 16/82.

Hinweis: Nach Angaben der derzeitigen Mieter ist derzeit keine Verwaltung für das Objekt beauftragt. Es werden keine jährlichen Abrechnungen erstellt, und sowohl zum Hausgeld als auch zu den aktuellen Rücklagen konnten keine Auskünfte gegeben werden.

3.3 Allgemeine Unterlagen

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.09.2025
- Teilungserklärung
- Bodenrichtwertauskunft aus -boris- Hessen, Stand 01.01.2024
- Lageinformationen der Fa. on-geo GmbH
- Marktinformationen aus eigenen Recherchen
- Immobilienmarktbericht 2025 des zuständigen Gutachterausschusses.
- Informationen der Mitarbeiter

3.4 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
- Zweite Berechnungsverordnung (II.BV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

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

4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 04.09.2025.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Fritzlar im Grundbuch von Homberg geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m²
							Anteil	Gesamt	
	5729	1	Homberg		17	16/82	2.930,55	10.000	310,34

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 310,34 m²
davon zu bewerten: 310,34 m²

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
5729	1	1	16/82	Grunddienstbarkeit - Leitungsrecht/-duldungsrecht, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserversorgungsleitungsrecht) für Wasserverband Gruppenwasserverwerk Fritzlar-Homberg, Körperschaft des öffentlichen Rechts, Fritzlar.	Nicht bewertungsrelevant, da übliche Eintragung für die Versorgung.	0

4.2 Baulasten

Baulastenverzeichnis:
Baulastenauskunft vom:

Baulasten liegen vor
11.07.2025

Baulasten stellen freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen dar, die als öffentliches Recht auf dem belasteten Grundstück ruhen. Sie dienen der Schaffung von Baurecht auf Grundstücken, wenn öffentlich-rechtliche Belange einer Genehmigung des Bauvorhabens sonst entgegenstehen. Baulasten stellen kein Recht am Grundstück i. S. d. Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und auch keine öffentliche Last i. S. d. § 54 Grundbuchordnung (GBO) dar.

Die Baulast liegt als öffentliche Last auf dem Grundstück. Sie wird unbeschadet den Rechten Dritter eingetragen und wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Sie wird im Baulastenbuch des Bauaufsichtsamtes eingetragen.

Gemäß schriftlicher Auskunft vom Schwalm-Eder-Kreis vom 11.07.2025, ist für das Flurstück 16/82 folgende Eintragung vorhanden:

Der jeweilige Eigentümer der Grundst. Gem. Homberg, Flur 17, Flurst. 16/71, 16/77, 16/79, 16/81, 16/82, 16/84, 16/134 und 16/135 verpflichtet sich, die Kinderspielplätze im Bereich der o.a. aufgeführten Grundstücke den Bewohnern der Grundst. Buchenweg Nr. 5 bis 15 und Nr. 18 bis 20, Lindenweg Nr. 8 bis 12, sowie Dörnbergstraße Nr. 1 bis 3 zur Verfügung zu stellen.

Vor einem Verkauf eins der o.a. Grundstücke (16/71 u.a.) wird für jedes der verkauften Grundstücke ein neuer Spielplatz angelegt.

Obwohl die Eintragung nach Einschätzung des Sachverständigen nicht mehr dem tatsächlichen Zustand entspricht, ist davon auszugehen, dass sie von potenziellen Erwerbern weiterhin als wertmindernd wahrgenommen wird. Aus diesem Grund hält der Sachverständige einen pauschalen Abschlag in Höhe von 15 % auf den ermittelten Bodenwert für sachgerecht und berücksichtigt diesen im weiteren Verlauf des Gutachtens.

4.3 Altlasten

Laut der Auskunft des Regierungspräsidiums Kassel vom 07.10.2025 sind für die Flurstücke 16/82 und 16/103 keine relevanten Eintragungen über Altlasten vorhanden.

4.4 Erschließungszustand

Das Grundstück ist voll erschlossen.

Das Grundstück wird von der Straße: „Buchenweg“ verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Wasser, Gas, Strom und Telekommunikation) ebenfalls über diese Straße verläuft.

Die gesetzliche Grundlage der Grundstückserschließung bilden die §§ 123 und 135 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den landesrechtlichen Regelungen über die Erschließungsbeiträge.

Erschließungsbeiträge werden von den Gemeinden erhoben und dienen der Deckung des finanziellen Aufwandes für die Herstellung öffentlicher Straßen / Wege, Grünflächen sowie Versorgungsleitungen (Elektrizität, Wasser / Abwasser etc.) eines Gebietes. Die Höhe der Erschließungsbeiträge muss vom jeweiligen Grundstückseigentümer anteilig entrichtet werden. Sie richtet sich entweder nach der Grundstücksbreite an der zu erschließenden Stelle, nach der Grundstücksfläche oder nach Art und Maß der Grundstücksnutzung.

Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin der Stadt Homberg, Frau vom 19.11.2025, sind für beide Flurstücke keine Erschließungsbeiträge mehr abzurechnen. Maßnahmen, die Anlieger- oder Erneuerungsbeiträge der Gemeinde zur Folge hätten, sind zurzeit nicht geplant.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Homberg (Efze) ist eine Kleinstadt im nordhessischen Schwalm-Eder-Kreis mit etwa 14.700 Einwohnern (Stand 2023), auf einer Fläche von rund 100 km², was einer Bevölkerungsdichte von etwa 147 Einwohnern pro Quadratkilometer entspricht. In der Kernstadt leben dabei rund 9.200 Menschen, der Rest verteilt sich auf die weiteren Stadtteile. Die Stadt liegt landschaftlich reizvoll in einem Übergangsgebiet zwischen der West-Hessischen Senke und dem Knüllgebirge – geprägt von Hügeln, basaltischem Untergrund und dem Fluss Efze, der durch das Stadtgebiet fließt.

Homberg fungiert als Mittelzentrum im ländlichen Raum: Es kommt eine Versorgungs-, Verwaltungs- und Bildungsfunktion für die umliegenden Ortschaften zu. Durch seine zentrale Position im Schwalm-Eder-Kreis ist die Stadt überregional von Bedeutung, etwa für Pendler aus kleineren Dörfern.

Die Verkehrsanbindung ist insgesamt solide: Homberg ist über die Bundesstraßen B 254 und B 323 mit dem Umland verbunden. Zudem existiert eine Autobahnauffahrt zur A 7, die über die B 323 erreichbar ist. Für den öffentlichen Personennahverkehr gibt es Busverbindungen im NVV-Netz sowie lokale Busangebote.

Versorgungsmäßig ist Homberg gut ausgestattet: Einzelhandel, Dienstleister, medizinische Einrichtungen, Apotheken und öffentliche Verwaltung sind in der Stadt vorhanden. Die Stadt investiert aktiv in Stadtentwicklung, um Lebensqualität, Mobilität und Infrastruktur zukunftsfähig zu gestalten.

Im Bildungsbereich steht ein vielfältiges Angebot zur Verfügung. Es gibt Grundschulen, weiterführende Schulen und alternative Schulkonzepte: Unter anderem existiert eine Montessori-Schule, die mittlerweile bis zur Klassenstufe 10 als integrierte Gesamtschule ausgebaut ist. Daneben gibt es klassische Haupt-, Real- und Gymnasialschulen sowie Förderstätten.

Demografisch zeigt sich in Homberg eine Entwicklung hin zu einer älteren Bevölkerung: Prognosen gehen von einem Rückgang der unter 65-Jährigen und einem Anstieg der älteren Jahrgänge aus. Zugleich gibt es aber Zuzüge und Interesse an neuen Wohnflächen, was auf eine gewisse Attraktivität des Standorts hindeutet.

Insgesamt lässt sich die Makrolage von Homberg (Efze) sehr positiv beurteilen für Menschen, die ein ruhiges, naturnahes, aber gut versorgtes Leben im ländlichen Mittelzentrum suchen. Die Stadt bietet ausreichend Infrastruktur ohne die Hektik einer Großstadt, und durch ihre strategische Bedeutung im Kreis ist die Versorgungs- und Bildungsfunktion stark ausgeprägt.

5.2 Mikrolage

Der Buchenweg 8 ist Teil eines ruhigen Wohngebiets in Homberg, in einem höher gelegenen, leicht hügeligen Teil der Stadt, was eine naturnahe und entspannte Wohnqualität begünstigt. Die Umgebung besteht, aus einer angenehmen Wohnatmosphäre und wenig Durchgangsverkehr.

In Bezug auf Bildungseinrichtungen ist die Montessori-Schule in Homberg eine sehr nahe Option. Diese Schule begann als Grundschule mit Förderstufe und wurde mittlerweile zu einer integrierten Gesamtschule bis Klasse 10 ausgebaut, sodass Kinder im Schulalter gute Bildungsmöglichkeiten in relativ kurzer Entfernung haben.

Für kleinere Kinder stehen in Homberg verschiedene Kindergärten und Kindertagesstätten zur Verfügung. In einem Wohngebiet wie dem Buchenweg dürfte zumindest eine Kita gut erreichbar sein – wahrscheinlich zu Fuß oder mit dem Bus in wenigen Minuten.

Auch die Schulbus- oder Linienbushaltestellen sollten in fußläufiger Distanz liegen, da das öffentliche Busnetz in Homberg gut ausgebaut ist. Eltern können daher unkompliziert den Bus nutzen, um ihre Kinder zur Schule oder zu anderen Orten in der Stadt zu bringen.

Der Bahnhof ist in Homberg (Efze) fußläufig erreichbar, was einen weiteren positiven Aspekt darstellt.

Insgesamt ist die Mikrolage durchaus attraktiv: Der Buchenweg 8 verbindet ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit guter Erreichbarkeit wichtiger Infrastruktur. Für Familien mit Kindern ist die Nähe zur Montessori-Schule ein großer Vorteil und zum Bahnhof ein weiterer Vorteil.

Gesamtbeurteilung: Die Lage im Buchenweg ist sehr lebenswert. Sie bietet eine ausgewogene Kombination aus naturnaher Ruhe, guter lokaler Versorgung, guter Anbindung an Bildungsinstitutionen und ausreichendem ÖPNV-Anschluss. Für die meisten Bewohner – insbesondere Familien – dürfte diese Lage sehr attraktiv sein.

5.3 Straßenbeschreibung

Der Buchenweg ist eine ruhige Straße, die hauptsächlich von direkten Anwohnern befahren wird. Am Ortstermin konnten keine störenden Verkehrsimmissionen festgestellt werden.

Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks sind Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

6 Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie

Das Grundstück verfügt über einen rechteckigen Zuschnitt mit einer Straßenfront von etwa 28,9 m und einer Tiefe von ca. 35,60 m. Die Form ermöglicht eine gut nutzbare Grundstücksfläche und eine zweckmäßige Anordnung von Bebauung und Freiflächen. Beeinträchtigungen der Nutzung durch den Zuschnitt bestehen nicht.

7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz:

Objekt ist nicht Bestandteil der Denkmalschutzliste

7.1 Denkmalschutz

Gemäß der schriftlichen Auskunft von Herrn Mitarbeiter des Kreisausschusses des Schwalm-Eder-Kreises vom 31.10.2025 handelt es sich bei dem Gebäude Buchenweg 8 um ein Gebäude, was nicht unter dem Schutz des hessischen Denkmalschutzgesetzes steht.

7.2 Bebauungsplan

Für den Bereich des Wohnhauses, besteht laut Herrn der Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Homberg. Baugenehmigungsunterlagen des Wohnhauses liegen laut Herrn keine vor. Aus diesem Grund wurde im Ortstermin ein einfacher Grundriss zu besserer Übersicht vom Sachverständigen erstellt und dient nur zur Veranschaulichung. Der Sachverständige geht im vorliegenden Fall davon aus, dass die aufstehende Bebauung des Grundstücks rechtskräftig genehmigt wurde, bzw. Bestandsschutz besteht.

7.3 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung

§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut und tatsächlich sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erschlossen. Es handelt sich damit um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

8 Gebäudebeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung dient der Verkehrswertermittlung und stellt kein Bauschadensgutachten dar. Sie beruht auf den Erkenntnissen, die bei der Ortsbesichtigung erhoben wurden. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder Annahmen. Am Ortstermin konnten alle wesentlichen Bereiche der Bewertungsobjekte besichtigt werden. Im Folgenden wird zunächst das Gebäude in seiner Gesamtheit beschrieben. Anschließend erfolgt die detaillierte Darstellung der Sondereigentumseinheit.

Das Gebäude ist ein massiv errichtetes Mehrfamilienhaus aus ca. dem Baujahr 1960 mit insgesamt vier Wohneinheiten. Es verfügt über zwei Vollgeschosse und ist vollständig unterkellert. Das Objekt wurde als Doppelhaushälfte konzipiert und steht auf einem rund 1.059 m² großen Grundstück. Die Grundstruktur des Hauses entspricht der typischen Bauweise der 1960er-Jahre und weist einen zweckmäßigen, funktionalen Charakter auf.

Baukonstruktion und Bauweise

Die Baukonstruktion des Hauses ist in massiver Bauweise ausgeführt, wie sie für die Zeit um 1960 üblich war. Tragende Wände bestehen aus Mauerwerk, die Geschossdecken sind als massive Decken ausgeführt. Insgesamt zeigt die Konstruktion eine solide Grundsubstanz, die auf Langlebigkeit ausgelegt ist und im Wesentlichen dem ursprünglichen Bauzustand entspricht.

Dach

Das Gebäude besitzt ein traditionelles Satteldach, das dem Baujahr entsprechend noch ungedämmt ist. Die Dachkonstruktion entspricht den damaligen Standards, jedoch wurde seit der Errichtung nach vorliegenden Informationen keine energetische Ertüchtigung vorgenommen. Eine Dämmung der Dachschrägen oder der obersten Geschossdecke ist nicht vorhanden, was energetisch nachteilig ist.

Fenster und Außentüren

Die Fenster bestehen überwiegend aus Holzrahmen und sind mit einer zweifachen Verglasung ausgestattet. Sie stammen aus dem Baujahr 1960 und befinden sich damit weit außerhalb der üblichen Nutzungsdauer. Die Außentüren entsprechen ebenfalls der älteren Bauperiode. Insgesamt weisen die Bauteile altersbedingt einen deutlichen Modernisierungsbedarf auf, insbesondere hinsichtlich Wärmeschutz und Dichtheit.

Fassade

Die Fassade des Gebäudes ist ungedämmt und entspricht dem bauzeitlichen Zustand. Es handelt sich um eine massive Außenwandkonstruktion ohne energetische Verbesserung. Optisch zeigt sie übliche Gebrauchsspuren des Alters, jedoch keine gravierenden strukturellen Schäden. Aufgrund der fehlenden Dämmung besteht ein erhöhtes energetisches Verbesserungspotenzial.

Gesamtzustand

Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem altersentsprechenden, soliden, jedoch in Teilen modernisierungsbedürftigen Zustand. Die Bausubstanz ist robust, der Keller trocken und die Grundkonstruktion stabil. Gleichzeitig besteht ein erheblicher Modernisierungs- und Sanierungsbedarf bei Fenstern, Dach, Fassade, technischer Ausstattung sowie in Teilen beim Innenausbau. Der Gesamtzustand lässt sich als funktional, aber veraltet mit klaren Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzialen einordnen.

Wesentliche Ausstattungsmerkmale Sondereigentum Erdgeschoss links:

Die Ausstattung der Eigentumswohnung ist insgesamt als sehr einfach und deutlich veraltet zu bewerten. Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Kork, Teppich und älteren Fliesen, die dem heutigen Standard nicht mehr entsprechen. Die elektrische Installation stammt noch aus dem Baujahr des Gebäudes und weist nur sehr wenige Steckdosen in den einzelnen Räumen auf. So fehlen beispielsweise im Bereich des Spiegelschranks im Bad vollständig geeignete Anschlussmöglichkeiten. Teilweise wurden Innenwände mit Rigips verkleidet, was auf nachträgliche und eher einfache Veränderungen schließen lässt.

Zudem entspricht die bestehende Raumaufteilung nicht mehr den heutigen Anforderungen an zeitgemäße Wohnräume und wirkt funktional überholt.

Insgesamt besteht ein deutlicher Modernisierungsbedarf. Der Keller ist in üblicher Bauweise ausgeführt und verfügt über einen Betonfußboden.

Bauliche Außenanlagen:

- Einfriedung
- Befestigte Wege
- Ver- und Entsorgungsleitungen

8.1 Energieausweis und energetische Eigenschaften

Im Ortstermin wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Die energetischen Eigenschaften der Wohnung sind als sehr schwach einzustufen. Die vorhandene Gas-Engeheizung stammt noch aus dem Baujahr um 1960 und entspricht weder technisch noch energetisch den heutigen Anforderungen. Aufgrund des hohen Alters ist von einem deutlich ineffizienten Betrieb, überdurchschnittlichen Wärmeverlusten sowie einem erheblichen Modernisierungsbedarf auszugehen.

Auch die übrigen relevanten Bauteile befinden sich energetisch auf dem Stand der Errichtungszeit. Die Holzfenster aus dem Baujahr weisen lediglich eine einfache beziehungsweise veraltete zweifache Verglasung auf und sind energetisch nicht mehr zeitgemäß. Das Dach ist ungedämmt, wodurch erhebliche Wärmeverluste über die Dachfläche entstehen. Ebenso ist die Fassade ungedämmt, was sich negativ auf den Wärmeschutz und den Energieverbrauch auswirkt.

In der Gesamtschau verfügt das Gebäude über keinen nennenswerten energetischen Standard. Sämtliche wesentlichen Bauteile sowie die gesamte Heiztechnik sind veraltet und führen zu einem überdurchschnittlich hohen Energiebedarf. Um einen zeitgemäßen energetischen Zustand zu erreichen, wären umfangreiche Sanierungsmaßnahmen notwendig.

1 Eigentumswohnung Erdgeschoss links:

Heizung: Gasheizung
Baujahr Heizung: 1960

8.2 Baumängel und Bauschäden

Im Fachgebiet der Wertermittlung wird unterschieden nach dem Begriff des Baumangels und dem des Bauschadens. Der juristischen Terminologie folgend sind Baumängel üblicherweise Fehler, die während der Bauzeit verursacht wurden (Rechtsbegriff Baumangel nach Werkvertragsrecht des BGB und der VOB, Teil B). Bauschäden entstehen dagegen meist als Folge eines Baumangels oder durch äußere Einwirkungen während der Nutzungsdauer.

Es sind keine Schäden oder Baumängel vorhanden, die wertmäßig berücksichtigt werden müssten.

8.3 Restnutzungsdauer

§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Beim Ansatz der Restnutzungsdauer ist gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV auf die Zahl der Jahre abzustellen, in denen baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen der Wertermittlungsobjekte können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gemäß der seit dem 01.01.2022 in Kraft getretenen ImmoWertV 2021 ist bei Wohnhäusern mit Mischnutzung von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren auszugehen. Der zuständige Gutachterausschuss geht bei seinem Wertermittlungsmodell von einer Gesamtnutzungsdauern von 70 Jahren aus. Diese Gesamtnutzungsdauer muss auch in dieser Wertermittlung als Basis zwingend angenommen werden. Nur so führt die Wertermittlung zu einem angemessenen Ergebnis.

Die Restnutzungsdauer hängt maßgeblich von den laufend durchgeführten Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten ab. Eventuelle Modernisierungen führen zu einer Verlängerung, wesentliche Unterhaltungsrückstände zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer. Da die Gesamtnutzungsdauer jedoch stark von der wirtschaftlichen und technischen Entwicklung abhängt, erscheint es sinnvoller, die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer für das zu bewertende Gebäude sachgerecht zu schätzen. Im vorliegenden Bewertungsfall schätzt der Sachverständige die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts auf 10 Jahre.

9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

Die gesetzlichen Grundlagen des Verkehrswertes bildet § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Dieser ist dort wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

9.2 Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben.

Das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

Das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjektes, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditezielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.) in Betracht.

Das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**, das auf den Wert des Grundstückes zuzüglich des Zeitwertes der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u. a. angewendet.

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

9.3 Begründung des Verfahrensansatzes

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, das in einzelne Eigentumswohnungen aufgeteilt ist. Derartige Objekte werden in der Regel ertragsorientiert genutzt bzw. angeschafft. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach den zu erwartenden Erträgen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Mieten und die zu erwartenden Kosten der Unterhaltung und Verwaltung im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Ertragswertverfahren möglich.

10 Bodenwertermittlung

10.1 Grundlagen

§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwertermehrung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

10.2 Bodenrichtwerte

Der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück, wird im vorliegenden Fall, aus einem Bodenrichtwert abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Bodenwerte für bestimmte Zonen innerhalb eines Gebietes, die im Wesentlichen gleiche Lagewerte- und Nutzungsmerkmale aufweisen. Sie werden von Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

Gemäß der Auskunft aus -boris- Hessen, liegt für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks ein Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 von 65 €/m² vor.

Diesen Wert erachtet der Sachverständige aufgrund der sehr guten Lage und auch nach seiner Marktkenntnis für angemessen.

Aufgrund des Miteigentumsanteils ergibt sich für das zu bewertende Sondereigentum eine anteilige Fläche von ca. 310,34 m².

Richtwertanpassung:

zu 1

Bodenrichtwert: 65,00 €/m²

Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, des Schwalm-Eder-Kreises und des Werra-Meißner-Kreises

© Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 / Stand: 01.01.2024

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		€
1		310,34	65,00					Ja	20.172

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (gesamt)

20.172 €

entspricht 44 % des Ertragswertes

Wie bereits unter Punkt 4.2 dargestellt, ist der Wert der bestehenden Baulast gesondert zu berücksichtigen. Der Sachverständige hält hierfür einen Abschlag in Höhe von 15 % des ermittelten Bodenwertes für angemessen.

Der Wert der Baulast ergibt sich somit wie folgt:

Wert der Baulast: $20.172 \text{ €} \cdot 15\% = 3.025,80 \text{ €} = \text{rd. } 3.000 \text{ €}$

Damit ist ein sonstiger Wertabschlag in Höhe von 3.000 € vom vorläufigen Ertragswert abzuziehen. Die Berücksichtigung erfolgt an entsprechender Stelle im weiteren Verlauf des Gutachtens.

11 Ertragswertermittlung

11.1 Grundlagen

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens

1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

Das allgemeine Ertragswertverfahren nach ImmoWertV ist wie folgt aufgebaut:

Rohertrag
 - Bewirtschaftungskosten
 = Reinertrag (Bodenwertanteil + Gebäudeanteil)
 - Bodenwertanteilsverzinsung
 = Reinertrag (Gebäude)
 x Barwertfaktor
 = Ertragswert (Gebäude)
 + Bodenwert
 +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 = Ertragswert

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt. Bei den nachfolgenden Berechnungen werden Rundungen vorgenommen. Aus diesem Grund kann der Nachvollzug der Berechnungen, zum Ergebnis des Sachverständigen, zu geringen Abweichungen führen.

11.2 Rohertrag / Sollmietniveau

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m²)	RoE (€)	Fläche (m²)	RoE (€)
1	Eigentumswohnung Erdgeschoss links	101,68	6.100		
		Σ 101,68	Σ 6.100	Σ	Σ

WNFI. (gesamt)

Anteil Wohnen zur Gesamtfläche

Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche

Jahresrohertrag (gesamt)

101,68 m²

100 %

0 %

6.100 €

§ 31 Reinertrag; Rohertrag

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

11.3 Ertragsansatz

Die tatsächlichen Mieten weichen oft von den am Markt zu erzielenden Mieten ab. Aufgrund der fehlenden Unterlagen und Informationen, werden für die nachfolgende Wertermittlung die marktüblichen Mieten berücksichtigt.

Diese wurden mithilfe des Mietwertkalkulators (MIKA-online) der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Landes Hessen, durch Marktbeobachtung sowie durch eigene Recherchen des Sachverständigen ermittelt und der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt.

Der Mietwertkalkulator weist für die angegebene Adresse und vergleichbare Wohnungen mit einfacher Ausstattung eine durchschnittliche Vergleichsmiete von 5,25 €/m² aus.

Aufgrund des vorgefundenen Zustands des Bewertungsobjekts geht der Sachverständige jedoch von einer im Markt erzielbaren Miete von 5,00 €/m² aus. Diesen Ansatz wird als angemessen und sachgerecht bewertet.

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
	in Gebäude						ist	angesetzt		
		Nutzung / Beschreibung	Jahre	%		m²				
w	1	Wohnen / Erdgeschoss links	10	3,50	1	101,68		5,00	6.100	707
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 10	Ø 3,50	Σ 1	Σ 101,68			Σ 6.100	Σ 707

Hieraus ergibt sich ein Anteil der Wohnnutzung am Jahresrohertrag (RoE) mit 100 % und ein Anteil der gewerblichen Nutzung mit 0 %.

11.4 Liegenschaftszinssatz

§ 21 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren

- (1) Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.
- (2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.
- (3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

§ 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Liegenschaftszinssatz ist laut ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er soll von den jeweiligen Gutachterausschüssen auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und nachhaltiger Reinerträge ermittelt werden. Es handelt sich um Mittelwerte, die ggf. in Abhängigkeit von den Eigenschaften des jeweiligen Objektes anzupassen sind.

Der zuständige Gutachterausschuss beziffert im Grundstücksmarktbericht 2025 die Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum mit durchschnittlich 2,5 % und einer Standardabweichung von 1,7 %.

Vor dem Hintergrund des vorgefundenen Gebäudezustands sowie unter Berücksichtigung seiner Marktkennntnis erachtet der Sachverständige einen Liegenschaftszinssatz von 3,50 % zum Wertermittlungsstichtag als angemessen und sachgerecht.

Aus dem Liegenschaftszinssatz von 3,50 Prozent und der Restnutzungsdauer von 10 Jahren ergibt sich ein Barwertfaktor (Vervielfältiger) von rd. 8,32.

11.5 Bewirtschaftungskosten

§ 32 Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung	in Gebäude	Nutzung / Beschreibung	Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
			€/m²	% HK*	€/Stk	% RoE	% RoE	CO ₂	€/m²	% RoE	% RoE
			/Stk					€/m²	/Stk		
w	1	Wohnen / Erdgeschoss links	14,00	1,03	359,00	5,88	2,00				31,22

w = Wohnen, g = Gewerbe

* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 31,22

11.6 Ertragswertberechnung

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung	in Gebäude	Nutzung / Beschreibung	Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert
			€/Jahr	€/Jahr	€/Jahr	€/Jahr	€/Jahr		€
w	1	Wohnen / Erdgeschoss links	6.100	1.905	4.195	707	3.488	8,3166	29.008

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 6.100

Σ 1.905

Σ 4.195

Σ 707

Σ 3.488

Σ 29.008

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

29.008 €

+ Bodenwert

20.172 €

vorläufiger Ertragswert

49.180 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

Eingetragene Baulast

3.000 €

Ertragswert

46.180 €

Für den Miteigentumsanteil, wurde ein Gesamtverkehrswert von rd. 46.000 € ermittelt. Der Verkehrswert für das Grundstück 16/103 orientiert sich an den angegebenen Bodenwerten des Gutachterausschusses Hessen Stand 01.01.2024.

Gemäß der Auskunft aus -boris- Hessen, liegt für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks ein Bodenrichtwert von 65 €/m² vor.

Diesen Wert erachtet der Sachverständige aufgrund der sehr guten Lage und auch nach seiner Marktkennntnis für angemessen.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um einen Außenstellplatz, welcher nur eingeschränkt genutzt werden kann.

Der zusätzliche Verkehrswert für die Verkehrsfläche 16/103 ergibt sich somit wie folgt:

Flurstück		16/103
Ausgangswert (relativ)		65 €/m ²
Grundstücksgröße	x	15 m ²
Bodenwert rd. (absolut)	=	975 €
Verkehrswert	=	1.000 €

12 Verkehrswert Buchenweg 8

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Wohnungseigentums

Buchenweg 8 in 34576 Homberg (Efze)

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Veräußlichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Ertragswert zum 19.11.2025 auf:

46.000 €

(in Worten: Sechszundvierzig-tausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht rund 450 €/m² der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsfläche (WNFI.) (101,68 m²), bzw. dem rund 7,5-fachen des nachhaltigen Jahresrohertrages (RoE) (rund 6.100 €) und ist als marktgerecht und angemessen zu erachten.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Fuldata!, den 01. Februar 2026



Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Jan Rohde
DIN EN ISO/IEC 17024



12.1 Verkehrswert Verkehrsfläche 16/103

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

Verkehrsfläche, Buchenweg in 34576 Homberg (Efze)

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Ertragswert zum **19.11.2025** auf

1.000 €

(in Worten: Ein-tausend Euro)

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Fuldata!, den 01. Februar 2026



Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Jan Rohde
DIN EN ISO/IEC 17024



13 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Skizze Grundriss

Karten

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

Fotodokumentation

Außen:



Außen:



Außen:



Dach:

Dach:

Außen:

Zugang zum Bewertungsobjekt



Außen:

Rückseite



Außen:



Außen:

Loggia



Außen:

Eigenständig aufgeteilter Garten



Außen:

Eigenständig aufgeteilter Garten



Außen:

Eigenständig aufgeteilter Garten



Außen:

Hauseingang



Innen:

Treppenhaus



Innen:

Wohnungseingang



Innen:

Innen:



Innen:



Innen:

Innen:

Innen:

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

Innen:

Innen:

Innen:

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

Innen:

Innen:

Terrassentür

Innen:

Dachboden



Außen:

separater Kellereingang



Außen:

separater Kellereingang



Innen:

Kellergeschoss



Innen:

Waschküche



Innen:

Kellergeschoss



Innen:

Kellergeschoss

Zustandsdetail:



Zustandsdetail:



Zustandsdetail:



Zustandsdetail:



Zustandsdetail:



Straßensituation am Bewertungsobjekt:

Straßensituation am Bewertungsobjekt:

Flurstück 16/103:



Grundriss:

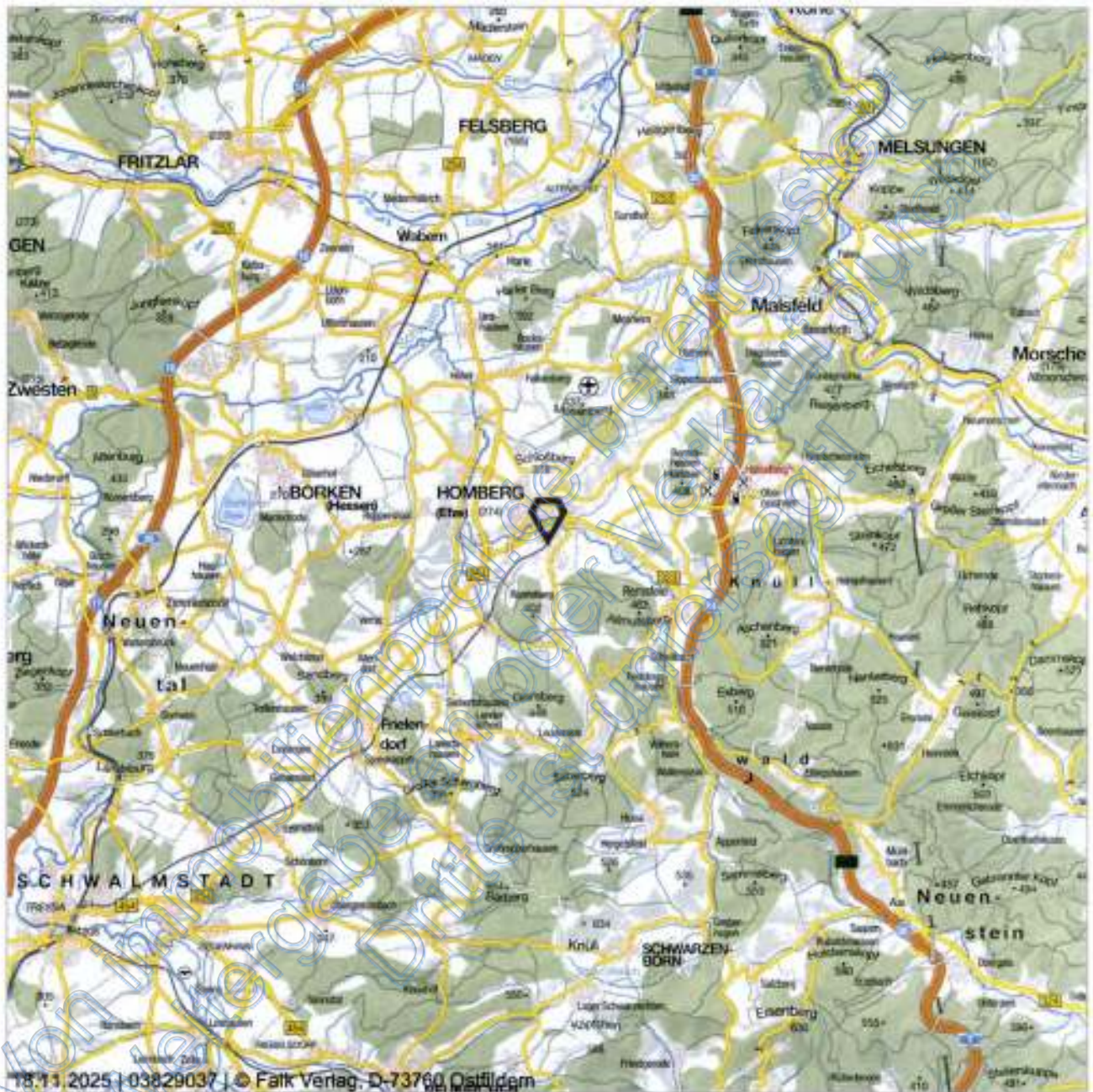


Übersichtskarte MairDumont

34576 Homberg (Efze), Buchenweg 8



Geoport



18.11.2025 | 03829037 | Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Orthophoto/Luftbild Hessen

34576 Homberg (Efze), Buchenweg 8



Geoport

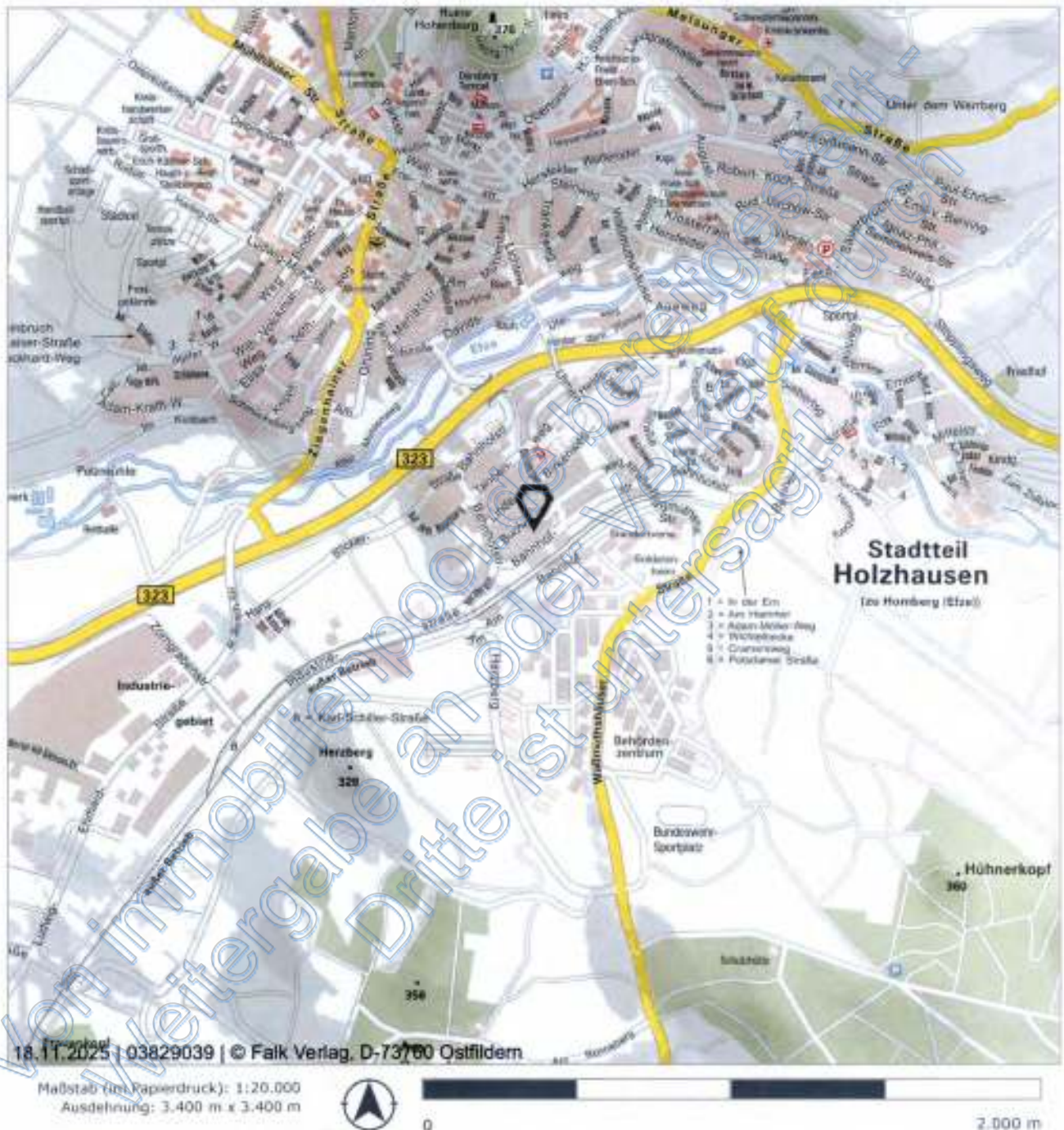
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Regionalkarte MairDumont

34576 Homberg (Efze), Buchenweg 8



Geoport



18.11.2025 | 03829039 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Straßenplan (Previewkarte) 1:5.000 GeoContent

34576 Homberg (Efze), Buchenweg 8



Geoport

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

Liegenschaftskarte Hessen mit Flurstückfläche

34576 Homberg (Efze), Buchenweg 8



Geoport

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

Liegenschaftskarte Hessen mit Flurstückfläche

34576 Homberg (Efze), Buchenweg 8



Geoport

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