



Amtsgericht Fritzlar
Schladenweg 1
34560 Fritzlar

Jan Rohde
Immobilienbewerter (IfS)
zertifizierter Immobiliengutachter
DIN EN ISO/IEC 17024
Steinbeis Transferzentrum INTERZERT®
Kleiststraße 18
34233 Fuldata
0157 363 163 47
info@immobilienwert-rohde.de
www.immobilienwert-rohde.de

Fuldata, den 23.11.2025

Exposee zum Verkehrswertgutachten **Aktenzeichen: 06 K 10/25**

Objekte:

- 1:** Miteigentumsanteil von 2.930,55/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links, der Loggia Nr. 1 des Aufteilungsplans, sowie den Kellerräumen K1.
2: Flurstück 16/103 als Verkehrsfläche.

Adressen: Buchenweg 8 und Flurstück 16/103 Buchenweg in 34576 Homberg (Efze)

Verkehrswerte:

Eigentumswohnung 46.000 €

Verkehrsfläche: 1.000 €

Bewertungsobjekt







Straßensituation am Bewertungsobjekt



Flurstück 16/103



Wertermittlungstichtag	19.11.2025
Baujahr	ca. 1960
Wohnfläche	ca. 101,68 m ²
Grundstücksgröße (Miteigentumsanteil)	310,34 m ² 15 m ² (Verkehrsfläche, Stellplatz)
Bodenrichtwert	65 €/m ²
Ortsbesichtigung	04.11.2025 Das Bewertungsobjekt konnte von innen- von außen besichtigt werden.
Bauweise	• massiv (Doppelhaushälfte) • Mehrfamilienhaus • Kellergeschoss • Erdgeschoss • Obergeschoss • Dachgeschoss • Satteldach • Dacheindeckung, Ziegel
Energieausweis	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Baurecht	Für den Bereich des Wohnhauses, besteht laut der Stadt Homberg der Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Homberg. Baugenehmigungsunterlagen des Wohnhauses lagen keine vor. Der Sachverständige geht im vorliegenden Fall davon aus, dass die aufstehende Bebauung des Grundstücks rechtskräftig genehmigt wurde, bzw. Bestandsschutz besteht.
Erschließungsbeiträge	Nach Auskunft der Stadt Homberg, wurde mitgeteilt, das aktuell keine Beiträge offen sind und keine Maßnahmen geplant sind, die Erneuerungsbeiträge zur Folge haben könnten.
Hinweis	Das Exposee stellt nur eine kurze Zusammenfassung des Gerichtsgutachtens dar und ersetzt nicht die Einsichtnahme in das Gesamtgutachten. Das Gutachten kann auf der Geschäftsstelle des Zwangsversteigerungsgerichts, am Amtsgericht Fritzlar eingesehen werden. Rückfragen sind ausschließlich an das Gericht zu stellen.

12 Verkehrswert

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

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 Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Ertragswert zum **19.11.2025** auf:

46.000 €

(in Worten: Sechsendvierzig-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 19. November 2025



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 19. November 2025



Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Jan Rohde

DIN EN ISO/IEC 17024

