

# Exposé zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert, i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)  
des bebauten Grundstücks

**Brüder-Grimm-Weg 1 A, 37603 Holzminden**  
**bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppel-Garage**



Gemarkung: Holzminden

Flur: 26

Flurstück: 347/7

Eigentümer: n.n. dem Gericht bekannt

Grundbuch von Holzminden

Blatt 7463 lfd. Nr. 6

Amtsgericht Holzminden

Geschäftsnr. 8 K 6/24

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde ermittelt zum Stichtag 24.10.2024  
mit **rd. € 350.000,-**

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |           |        |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| Auftraggeber                | Amtsgericht Holzminden<br>Karlstraße 15<br>37603 Holzminden<br>gem. Beschluss 8 K 6/24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |           |        |
| Grund der Gutachtenstellung | Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |           |        |
| Wertermittlungsobjekt       | Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppel-Garage<br>Brüder-Grimm-Weg 1A<br>37603 Holzminden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |           |        |
| Grundbuchbezeichnung        | Grundbuch von                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Holzminden              |           |        |
|                             | Blatt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 7463                    |           |        |
|                             | lfd. Nr. des                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 6                       |           |        |
|                             | Bestandsverzeichnisses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |           |        |
|                             | Wirtschaftsart                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Gebäude- und Freifläche |           |        |
|                             | Lage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Brüder-Grimm-Weg 1 A    |           |        |
| Katasterbezeichnung         | Gemarkung Holzminden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |           |        |
|                             | lfd. Nr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Flur                    | Flurstück | Größe  |
|                             | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 26                      | 347/7     | 830 m² |
| Kurzbeschreibung            | <p>Das zu bewertende Grundstück liegt knapp 3 km östlich des Zentrums von Holzminden in einem Wohngebiet der 1980/90er Jahre. Nach Norden und Osten schließen sich die offene Feldmark bzw. Wiesen und Weiden an und es ergeben sich schöne Ausblicke in die Landschaft. Gemäß Flächennutzungsplan (F-Plan) ist allerdings zukünftig eine weitere Wohnbebauung dort nicht auszuschließen.</p> <p>Das aufstehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde laut Bauakte 1985 errichtet. Es ist eingeschossig, voll unterkellert mit Einliegerwohnung im Souterrain (UG) und mit voll ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude bietet rd. 230 m² Wohnfläche in der Hauptwohnung (UG, EG und DG) sowie rd. 40 m² in der Einliegerwohnung (UG). Die Grundrisse sind großzügig und architektonisch individueller und anspruchsvoller als durchschnittlich geschnitten und funktionieren gut; lediglich die Abstellflächen im KG sind nur knapp ausreichend bemessen. An das Wohnhaus angelehnt ist eine unterkellerte Doppelgarage.</p> <p>Das Wohnhaus wurde zum Bauzeitpunkt Mitte der 1980er Jahre in seinerzeit gut mittlerer bis tlw. gehobener Ausstattung in Massivbauweise mit tlw. Holzbalkendecken erstellt. Die elektrische Fußbodenheizung gilt heute allerdings als wenig ökologisch und insbesondere nicht ökonomisch.</p> <p>Das Gebäude wurde grundsätzlich ordentlich instand gehalten und man sieht dem Objekt – insbesondere im Inneren – die fast 40 Jahre nicht wirklich an. Dennoch sind Fassaden und Holzbauteile (z. B. Fenster) inzwischen tlw. leicht renovierungsbedürftig.</p> <p>Das 830 m² große Gartengrundstück passt hinsichtlich seiner Größe gut zu dem größeren Wohnhaus, es ist angenehm als Ziergarten angelegt und eingegrünt und zum Stichtag gut gepflegt.</p> |                         |           |        |
| Wertermittlungstichtag      | 24.10.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |           |        |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland             | Niedersachsen (Nds)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Kreis                  | Landkreis Holzminden (HOL), Regierungsbezirk Hannover<br>Im Süden Niedersachsens liegt der Kreis Holzminden, der im Westen an das benachbarte Bundesland Nordrhein-Westfalen angrenzt. Mit einer Fläche von rd. 700 km <sup>2</sup> und einer Bevölkerungszahl von rd. 70.000 ist der Kreis Holzminden im Landesdurchschnitt relativ dünn besiedelt, die Tendenz ist stetig abnehmend (Prognose rd. – 3 % zw. 2018 bis 2028). Im Vergleich zählt er zu den eher strukturschwächeren Regionen der BRD.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Überörtliche Anbindung | Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz über die Landstraße L 584 / L 550 und die Bundesstraße B 64 / 83<br>Kreisstadt: Holzminden, ca. 19.700 EW (Gemeinde) 2,5 km<br>nächste Stadt: Höxter (Kreisstadt; NRW) 12 km<br>nächste größere Städte: Hameln 50 km<br>Göttingen 62 km<br>Autobahnen: A 2 Hannover - Dortmund 70 km<br>A 7 Hannover - Kassel 50 km<br>A 44 Kassel - Dortmund 56 km<br>Bahnhof: Holzminden 2,5 km<br>Flughafen: Hannover / Paderborn-Lippstadt 70/75 km<br>öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle) < 500 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Makrolage/Ort          | Die Stadt Holzminden ist Kreisstadt und stellt (in Verbindung mit der rd. 10 km entfernten Kreisstadt Höxter, NRW) ein Mittelzentrum in einem relativ strukturschwachen, ländlichen Raum abseits großer Ballungsgebiete und Verkehrsachsen dar. Die Infrastruktur ist einer ländlichen Kreisstadt entsprechend. Es gibt ausreichend Kindergärten, zwei Grundschulen, je eine Haupt- und Realschule sowie ein Gymnasium. Weiterhin existieren berufsbildende Schulen sowie eine Fachhochschule (Fachbereiche Architektur, Bauingenieurwesen und Immobilienwirtschaft).<br>Zur medizinischen Versorgung gibt es ein Schwerpunkt-krankenhaus, vielfältige Facharztpraxen sowie ausreichend Apotheken.<br>Das aktive kulturelle Angebot in der Region wird von vielen, oft privat organisierten und meist kleineren Veranstaltungen geprägt. Es gibt ein Kino, vereinzelt werden Gasttheatervorführungen oder kleinere Konzerte angeboten. Ergänzend gibt es zahlreiche Veranstaltungen der Volkshochschule.<br>Für die üblichen Sportarten sind Anlagen, Hallen und Plätze, Frei- und Hallenbad vorhanden.<br>Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie finden sich entsprechend der Einwohnerzahl und dem Status einer kleineren Kreisstadt. |
| Innerörtliche Lage     | Wohngebiet im östlichen Stadtgebiet am Rande zum Außenbereich / zur Feldmark. Gemäß F-Plan sind die nördlich und östlich angrenzenden Wiesen noch als Bauland ausgewiesen, d. h. eine zukünftige städtebauliche Entwicklung kann hier nicht ausgeschlossen werden. Aktuell allerdings bieten sich nach hier schöne Ausblicke und unmittelbarer Zugang zur Naherholung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              | <p>Das Wohngebiet ist mit Ein- und Zweifamilienhäusern der 1980er und 90er Jahren bebaut, es wirkt sehr ruhig, bürgerlich und intakt.</p> <p>Die Wohnlage ist bezogen auf die wichtigen Infrastruktureinrichtungen und zum Stadtzentrum relativ dezentral, eine fußläufige Erreichbarkeit des alten Stadtkerns (&gt; 2,5 km) ist nur noch eingeschränkt gegeben. Die Wohnlage wird dennoch insgesamt mit gut bewertet.</p> <p>Eine Geschäftslage ist aufgrund der Ausweisung im Bebauungsplan als reine Wohnbaufläche kaum gegeben.</p> |
| „Brüder-Grimm-Weg“<br>/ „Gehrenkamp“         | <p>Gemeindestraße für Anliegerverkehr, verkehrsberuhigt</p> <p>Gemeindestraße für Anliegerverkehr, Durchfahrt in die Feldmark (geschottet)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Mietverträge                                 | <p>It. mündlicher Auskunft der Eigentümerin zu ½ bestehen keine Mietverträge.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Im Grundbuch gesicherte Belastungen, Abt. II | <p>In der Abt. II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs von Holzminden, Blatt 7463 bestehen lt. vorliegendem Grundbuchauszug folgende (ggf. wertrelevante) Eintragungen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 7463-II-4                                    | <p>Grunddienstbarkeit Überfahrtsrecht für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Holzminden Band 268 Blatt 7852 eingetragenen Flurstücks 347/10 der Flur 26 [...].</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Bewertung                                    | <p>Das Überfahrtsrecht bezieht sich auf die gemeinsame Zufahrt über einen Stichweg zum „Brüder-Grimm-Weg“ und betrifft die südwestliche Ecke des Bewertungsgrundstücks. Hier „teilen“ sich die Flurstücke 347/7 und 347/10 den (notwendigen) Zufahrtsbereich auf diesen Stichweg.</p> <p>Ein Werteinfluss aus dieser (gegenseitigen) Dienstbarkeit wird hier nicht angenommen.</p>                                                                                                                                                      |

## Gebäudebeschreibung

### Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

- 1-geschossiges Gebäude
- voll unterkellert (Souterrain)
- Dachgeschoss voll ausgebaut
- Massivbauweise mit tlw. Holzbalkendecken
- Satteldach mit zwei Satteldachgauben
- Baujahr 1985

### Garage

- 1-geschossig
- voll unterkellert
- Anbau an das Wohnhaus
- Massivbauweise
- Walmdach, nicht ausgebaut
- Baujahr 1985

### Erkennbarer baulicher Zustand, Unterhaltungszustand:

Das Wohnhaus mit Doppelgarage wurde Mitte der 1980er Jahre in massiver Bauweise und seinerzeit tlw. gehobener Ausstattung errichtet. Allerdings muss dabei die Elektrofußbodenheizung (technisch) / wirtschaftlich als überaltert bezeichnet werden. Das Objekt wurde im Laufe der Jahre offensichtlich ordentlich gepflegt und benötigte insofern bislang kaum größere Modernisierungen. Es zeigt innen einen dem Baualter entsprechenden guten baulichen Zustand, äußerlich zeigen sich leichtere Mängel und altersentsprechend typischer Renovierungsbedarf. So wäre hier ein Anstrich der Holzbauteile sowie der Fassaden (besser Dämmung) wünschenswert.

### Aufteilung

Das Wohngebäude ist 1985 als individuelles „Architektenhaus“ geplant und erstellt. Es wirkt dabei nicht extravagant, zeigt aber doch eine eigene, „gehobene“ Note. Die Grundrisse sind individuell und bieten im EG mit drei Ebenen (einmal eine, einmal zwei Stufen Höhendifferenz zur Diele) sowie mit offener Raumteilung einen modernen, gut nutzbaren Zuschnitt. Auch die Schlafebene im DG mit einem gemeinsamen Balkon vor den „Kinderzimmern“ und zwei Bädern wirkt gehoben und funktioniert gut.

Die kleine Einliegerwohnung (Apartment) im UG / Souterrain verfügt über einen eigenen Außenzugang, Bad und einen (winzigen) Küchenbereich - eine separate Nutzung ist somit möglich. Aber auch eine Erweiterung des Apartments um den Wohnraum im UG wäre vorstellbar. Weiterhin besteht im Bereich der Wohnräume der Hauptwohnung eine Wendeltreppe zwischen UG und EG in einer Art „Wintergarten, der eine direkte Verbindung beider Wohnungen ermöglicht und dann eher eine Nutzung innerhalb einer Familie als eine Fremdvermietung suggeriert („Zweigenerationen-Wohnen“ bzw. „Gästewohnung“).

Grundriss und  
nutzbare Fläche

die Aufteilung des Gebäudes kann den folgenden Bauzeichnungen entnommen werden. Es handelt sich um die Zeichnungen zum Bauantrag aus 1984/85.

Die Raumhöhen betragen zwischen rd. 2,50 m bis 3,0 im EG und rd. 2,50 m im DG, durch Deckenbalken werden diese Höhen partiell reduziert.

Im UG beträgt die lichte Höhe überwiegend 2,50 m, in Nebenräumen 2,35 m. Die Belichtung und Belüftung ist rundweg gut.

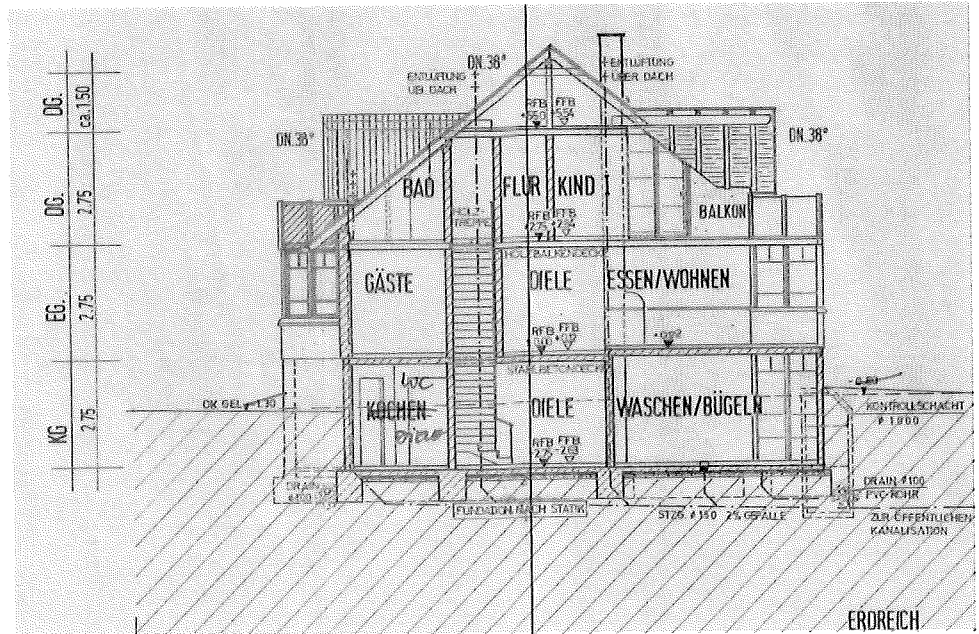
### Wohn-/Nutzfläche (Anlage 1)

Die Wohn-/Nutzflächen sind den Unterlagen zum Bauantrag entnommen. Die Fläche des „Wintergartens“ (Wendeltreppe) geht dabei zu ½ in die Wohnfläche mit ein, die der tlw. überdachten Balkone zu ¼. Die Berechnungen dienen nur als Grundlage dieser Wertermittlung und können ggf. von der Wohnflächenverordnung (WoFIV) leicht abweichen.

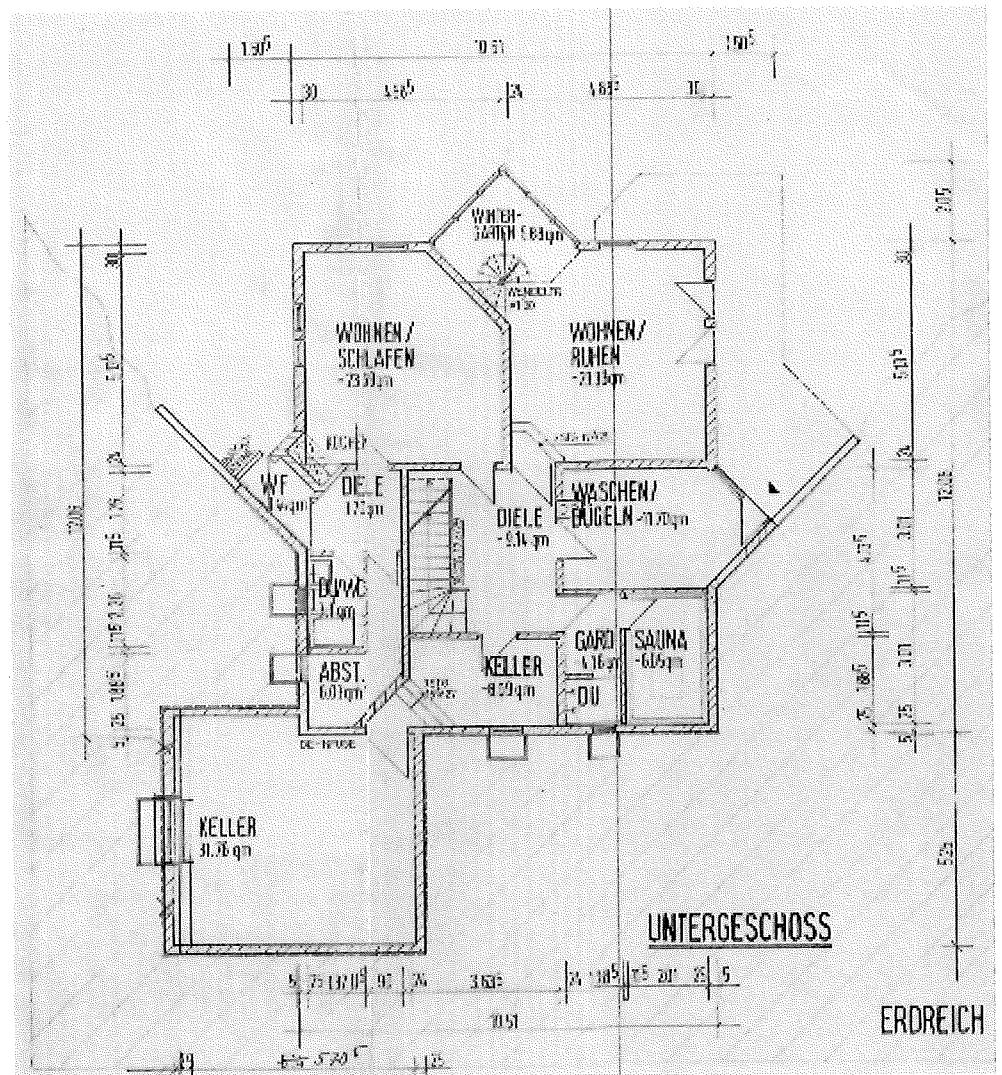
### Wohnflächen (s. Anlage 1, Wohnflächenberechnung)

|               |                                       |                                       |
|---------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Whg. 1</b> | Untergeschoss („Wintergarten“ zu 1/2) | rd. 48,7 m <sup>2</sup>               |
|               | Erdgeschoss („Wintergarten“ zu 1/2)   | rd. 105,9 m <sup>2</sup>              |
|               | Dachgeschoss (Balkone zu 1/4)         | rd. 76,7 m <sup>2</sup>               |
|               | <b>Summe Whg. 1</b>                   | <b><u>rd. 231,3 m<sup>2</sup></u></b> |
| <b>ELW</b>    | Untergeschoss                         | <b><u>rd. 39,3 m<sup>2</sup></u></b>  |

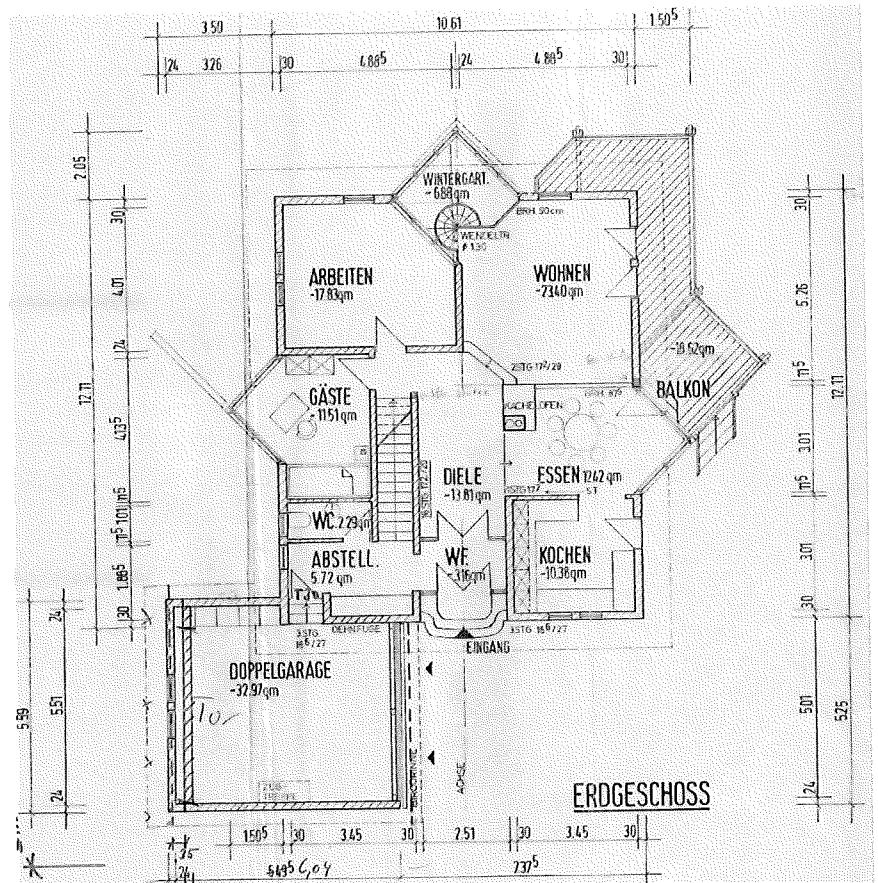
## Schnitt



## Kellergeschoss / Souterrain

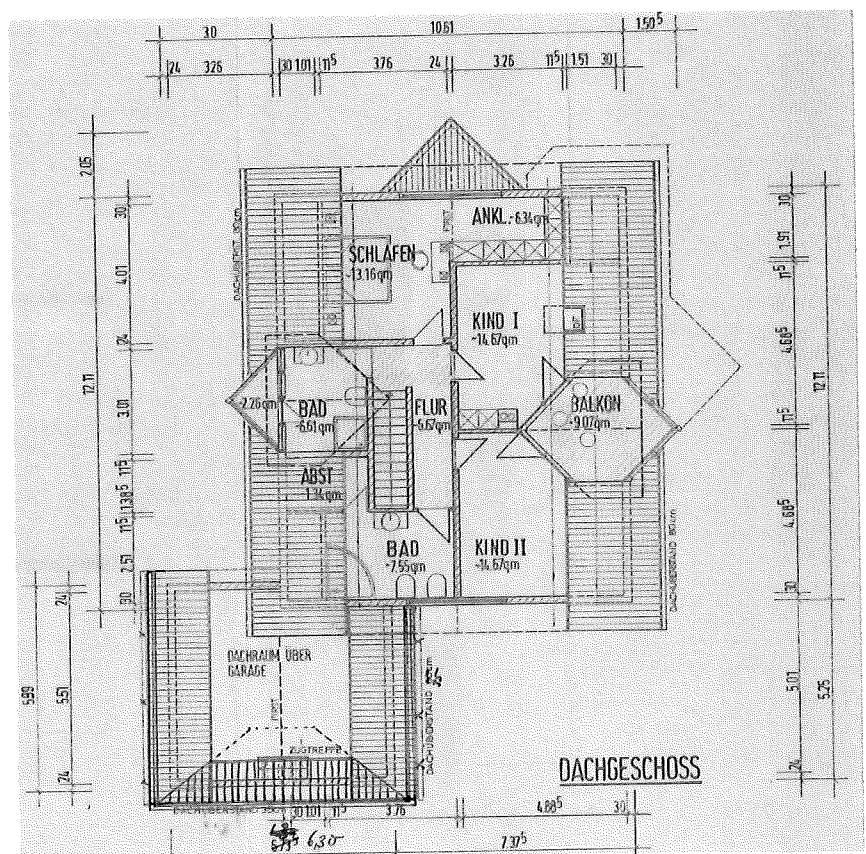


## Erdgeschoss



Garage beidseits mit Toren zur direkten Durchfahrt

## Dachgeschoss



## Gesamteindruck

### Lage:

Die Makrolage (Holzminden) bietet im regionalen Vergleich eine gut befriedigende Infrastruktur, die Anbindung an das Fernstraßennetz (insbesondere Autobahnen) ist regionaltypisch mäßig.

Die Mikrolage in einem ruhigen Wohngebiet, derzeit in Randlage mit tlw. schönen Ausblicken in die freie Natur wird als gut bewertet. Nachteilig ist die Entfernung zum Stadtzentrum; eine fußläufige Erreichbarkeit ist nur eingeschränkt gegeben (fast 3 km).

Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

### Grundstück:

Das Grundstück ist mit 830 m<sup>2</sup> für ein kleinstädtisches Wohnhaus angemessen groß, der Zuschnitt ist regelmäßig und gut. Die Gartenflächen sind angenehm eingegrünt und gepflegt, die Ausrichtung zum Sonnenverlauf ist gut.

Eine weitere Bebauung der derzeitigen landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Osten ist gemäß Flächennutzungsplan grundsätzlich möglich, aktuell jedoch nicht geplant.

### Gebäude:

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde laut Bauakte 1985 als individuell geplantes „Architektenhaus“ als eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und Vollkeller errichtet. Der Keller wurde dabei als Souterrain ausgebildet und nimmt neben typischen Kellerräumen auch Wohnbereiche der Hauptwohnung auf (inkl. Sauna und Ruheraum) sowie das kleine Einlieger-Appartement von rd. 40 m<sup>2</sup>, das z. B. für Zwei-Generationen-Wohnen (Seniorenstz) oder auch für Pflegepersonal („In-House-Pflege“) geeignet ist.

Die Hauptwohnung bietet über KG, EG und DG rd. 230 m<sup>2</sup> Wohnflächen in sehr großzügigen, individuellen Zuschnitten.

Die Ausstattung ist stilvoll mit angenehm reduzierter Materialwahl und wirkt insgesamt hochwertiger. Allerdings ist die Heizform der Elektrofußbodenheizung am Markt aus verschiedenen Gründen heute eher unerwünscht (vgl. Kap. 3.4, boG), auch lässt der bauzeittypische energetische Standard des Wohnhauses nicht unerhebliche Nebenkosten erwarten.

Das Objekt wurde augenscheinlich gut gepflegt, von daher waren auch Modernisierungen bislang wenig notwendig.

Ansonsten sind alterstypische Renovierungsarbeiten (Fassaden- und Fensteranstrich, textile Bodenbeläge im DG, übliche Maler- und Tapezierarbeiten) wünschenswert und marktüblich anzunehmen.

Das Wohnhaus wird durch die unterkellerte Doppelgarage ergänzt, die zweiseitig befahrbar / durchfahrbar ist und (nach einem reparierten Brandschaden in 2019) einen guten Instandhaltungszustand zeigt.

### Angebot und Nachfrage (Verwertbarkeit), Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten:

Die Nachfrage nach selbst zu nutzenden Wohnhäusern war längere Jahre - in einer Zeit des „gefühlten Anlage-Notstands“ - recht groß.

Allerdings sind zeitgleich mit dem Beginn des Angriffs-Krieges von Russland gegen die Ukraine und einhergehenden wirtschaftlichen Verwerfungen und Inflation die Finanzierungszinsen erheblich gestiegen, auch lassen sich mit Festgeld und Anleihen zum Stichtag wieder (risikoärmere) Erträge erwirtschaften.

Dies führt zu „Ausweichbewegungen“ und einer nachlassenden Nachfrage nach dem sogenannten „Betongold“.

Dazu haben die Unsicherheiten der Energieversorgung (ebenfalls aus Anlass der russischen Aggression) in Verbindung mit entsprechend steigenden Auflagen zur energetischen Modernisierung einen verstärkten Fokus auf den energetischen Standard gerichtet, sodass insbesondere ältere, diesbezüglich noch nicht zeitgemäß ertüchtigte Gebäude aktuell besonders unter einer Nachfrageschwäche leiden. Die kritische Betrachtung erfolgt dabei sowohl durch potentielle Immobilien-Käufer als auch durch Mitinteressenten.

Dennoch stellt das hier zu bewertende Einfamilienhaus (mit Einliegerwohnung) immer noch die Wunschimmobilie vieler Menschen dar und entspricht in vielen Punkten den „Traumvorstellungen“ potentieller Kaufinteressenten.

Insofern wird eine hohe Nachfrage erwartet, die sich positiv auf die Preisfindung auswirken sollte. Allerdings könnten ggf. einige Interessenten an den Anforderungen der Finanzierung scheitern.

### **Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse**

|                                                                                               |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| der Sachwert für das Grundstück unter Berücksichtigung der Marktanpassung wurde ermittelt mit | rd. € 351.000,- |
| der Ertragswert für das Grundstück wurde ermittelt mit                                        | rd. € 348.300,- |
| der Vergleichswert für das Grundstück wurde ermittelt mit                                     | rd. € 345.000,- |

### **Verkehrswert**

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussender Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiert sich der Unterzeichner an dem ermittelten Ergebnis und hält, auch um keine Exaktheit vorzutäuschen, gerundet folgende Wert als **Verkehrswert** (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des unbelasteten Grundstücks für korrekt angemessen:

|                   |                            |                              |
|-------------------|----------------------------|------------------------------|
| <b>Ort:</b>       | <b>Brüder-Grimm-Weg 1A</b> | <b>37603 Holzminden</b>      |
| <b>Gemeinde:</b>  | <b>Holzminden</b>          | <b>Gemarkung: Holzminden</b> |
| <b>Flur:</b>      | <b>26</b>                  | <b>Flurstück: 347/7</b>      |
| <b>Grundbuch:</b> | <b>Holzminden</b>          | <b>Blatt 7463 Nr. 6</b>      |

zum **Stichtag 24.10.2024**

**bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppel-Garage**  
mit rd.

**€ 350.000,-**

(in Worten: dreihundertfünfzigtausend Euro)

Höxter, 03.12.2024

---

Dipl.-Ing. Architekt Andreas Böhl

Unter Berufung auf meinen geleisteten Eid als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger erkläre ich hiermit, dass ich dieses Gutachten in meiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt habe.