

Dipl.-Ing. Andreas Böhl

Architekt AKNW

von der Architektenkammer NW öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Lange Wiese 6 37671 Höxter Tel.: 05271-380138 Fax: 05271-380139 verkehrswerte@krekel-boehl.de



Exposé

zum

GUTACHTEN

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

Moosbergstraße 15, 37603 Silberborn
bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Garage



Gemarkung: Silberborn

Flur: 2

Flurstück(e): 111/5

Eigentümer: n. n. (dem Gericht bekannt)

Grundbuch von Silberborn

Blatt 0503 lfd. Nr. 2

Amtsgericht Holzminden

Geschäftsnr. 8 K 12/25

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde ermittelt zum Stichtag 03.02.2026 mit
rd. € 82.000,-

Das Original-Gutachten besteht aus 36 Seiten und weiteren Anlagen mit 8 Seiten.
Es kann nach telefonischer Absprache beim Amtsgericht Holzminden eingesehen werden.

Auftraggeber	Amtsgericht Holzminden Karlstraße 15 37603 Holzminden gem. Beschluss 8 K 12/25			
Grund der Gutachtenstellung	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung			
Wertermittlungstichtag	03.02.2026			
Wertermittlungsobjekt	Einfamilienhaus mit Garage Moosbergstraße 15 37603 Silberborn			
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von	Silberborn		
	Blatt	0503		
	lfd. Nr. des	2		
	Bestandsverzeichnisses			
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche		
	Lage	Moosbergstraße 15		
Katasterbezeichnung	Gemarkung Silberborn			
	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe
	2	2	111/5	378 m²
Kurzbeschreibung	Das zu bewertende Grundstück liegt am Südrand der kleinen Ortschaft Silberborn, an einer ruhigen Gemeindestraße im Übergang zur freien Landschaft. Die Makrolage inmitten des Naturreservats Solling, abseits größerer Städte mit regionaltypisch mäßiger Fernstraßenanbindung, spricht insbesondere Liebhaber von Natur und Landschaft an. Familien mit Kindern scheuen ggf. eher die relative „Abgeschiedenheit“. Alternativ zu einer Nutzung zu Dauerwohnzecken wäre eine Ferienhaus-Nutzung gut vorstellbar. Das 378 m² kleine Grundstück liegt in leichter Hanglage und bietet tlw. schöne Ausblicke in die Umgebung. Es ist bebaut mit einem nicht unterkellerten Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (DG), dass 1974 in Holzrahmen- / „Fertigbauweise“ auf einem vorhandenen Fundament-Unterbau errichtet wurde. Das Wohnhaus bietet rd. 116 m² Wohnflächen mit einer Diele, Wohn-/Esszimmer, Küche und Bad sowie einer großen Terrasse im Erdgeschoss (EG) und zwei Zimmern, Bad und Balkon im DG. Das EG wurde – vermutlich vor ca. 25 Jahren – geringfügig um einen Anbau für einen Hauswirtschafts- und Abstellbereich erweitert. Die Bauweise des Wohnhauses ist baualters- und bauartentsprechend eher „leicht“ und einfach, der Ausstattungsstandard ist heutigen Ansprüchen entsprechend überwiegend einfach bis tlw. mittel. Der Instandhaltungszustand ist noch etwa befriedigend, mit tlw. Renovierungsbedarf z. B. an Maler- Tapezier- und Bodenbelagsarbeiten sowie – je nach Anspruch – weiterem Modernisierungsbedarf.			

Hinter dem Wohnhaus befindet sich ein gepflasterter Hof mit einem älteren Geräteschuppen sowie einem größeren Holz-Lageschuppen, beide in einfacher Holzbauweise erstellt.

Die Garage befindet sich im „Untergeschoss“ unterhalb der großen Außenterrasse, der kleine Vorgarten des Grundstücks ist naturnah eingegrünt.

Ort/Infrastruktur

Silberborn, Gemeinde Holzminden, mit rd. 650 Einwohnern im Ort, ca. 20.000 in der Gemeinde.

Silberborn ist Luftkurort und befindet sich mitten im Naturpark Solling/Vogler, die Region bietet attraktive Freizeitangebote und ist (war) ein relativ beliebtes (Kurz-) Urlaubsziel.

Einzelhandel zur Deckung des täglichen Bedarfs existiert in Silberborn nicht mehr; Gastronomie sowie eine Kita sind vor Ort. Etwas mehr Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Bankfiliale finden sich im Nachbarort Neuhaus (3 km), dort sind auch ein Kindergarten und eine Grundschule vorhanden. Weiterführende Schulen und alle weitere Infrastruktur für den täglichen Bedarf sowie zahlreiche Arzt- und Facharztpraxen, Apotheken sowie das nächstgelegene Schwerpunkt-krankenhaus sind in der Kreisstadt Holzminden zu finden.

Das aktive kulturelle Angebot ist befriedigend für die ländliche Region, oft mit Blick auf die touristischen Besucher der Sollingregion; Silberborn verfügt über ein Dorfgemeinschafts-haus sowie über einen kleinen Sportplatz.

Für darüberhinausgehende übliche Sportarten sind Anlagen, Hallen und Plätze sowie ein Freibad in Holzminden und in Uslar (14 km) vorhanden.

Insgesamt leidet Neuhaus / Silberborn unter den Schwierigkeiten der ländlichen Tourismusgebiete und einer Abwanderung jüngerer Einwohner in attraktivere Kleinstadtlagen.

Ggf. sind im Nachgang der s. g. „Corona-Krise“ leichte Tendenzen zu einer Rückbesinnung auf Natur und ländliches Wohnen zu erkennen.

Kaufkraftkennziffer Silberborn: 94,2 (D = 100; IHK Hannover 2025)

Grundsteuerhebesatz B): 395 % (Stand 2025; Stadt Silberborn)

Gewerbesteuerhebesatz: 370 % (Stand 2025; Stadt Silberborn)

Innerörtliche Lage Wohn- / Geschäftslage

am südlichen Ortsrand im Kreuzungsbereich zweier ruhiger An-liegerstraßen. der „Köhlerweg“ führt dabei vom Haus direkt in die freie Natur / Waldlandschaft.

Die Nachbarschaft wirkt intakt, die Wohnlage wird innerhalb der Ortschaft als gut durchschnittlich bewertet, im größeren, regionalen Vergleich ist die Wohnlage sehr dörflich und leicht abgeschieden. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

Im Grundbuch gesicherte Belastungen, Abt. II

In der Abt. II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs von Silberborn, Blatt 0503, bestehen gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichts Holzminden für das Grundstück keine wertrelevanten Eintragungen.

Hinweis

Die Eintragung der Zwangsversteigerung wird mit dem Zuschlag gelöscht und ist nicht wertbeeinflussend.

Gebäudebeschreibung

Wohngebäude

- 1-geschossiges Gebäude
- keine Unterkellerung (Garage mit Kellerraum unterhalb der Terrasse eingebaut)
- Dachgeschoss ausgebaut
- freistehend
- Holzrahmenbauweise (vergleichbar „Fertighaus“)
- Satteldach
- Baujahr 1974/75

Erkennbarer baulicher Zustand, Unterhaltungszustand:

Das Wohnhaus wurde auf der 1972 erstellten Bodenplatte / Fundamentierung eines Objektes errichtet, dass lt. Bauakte im Rohbau wegen starker Baumängel (anscheinend am Aufbau, nicht an der Bodenplatte) wieder zurückgebaut werden musste.

Die Bauweise des hier zu bewertenden Wohnhauses erfolgte lt. Bauakte in Holzständerbauweise mit Glasfaserdämmung und beidseitiger Beplankung. Die Decke über dem OG und der Dachstuhl wurden ebenfalls in Holz erstellt.

Zu einem unbekannten Zeitpunkt, vermutlich um 2000 herum, wurde im EG ein kleinerer Anbau mit Abstell- und Hauswirtschaftsraum ebenfalls in Holzständerbauweise ergänzt.

Die Bauweise – vielfach vergleichbar einem „Fertighaus“ der 1970er Jahre – wird heute als einfach kategorisiert und hinsichtlich des energetischen Standards als auch tlw. verwendeter Baustoffe am Grundstücksmarkt kritisch aufgenommen.

Die derzeitigen Eigentümer haben das Haus in 2022 erworben und anschließend bezogen, wesentliche Renovierungen oder Modernisierungen haben sie dabei nicht durchgeführt.

Äußerlich wirkt das Wohnhaus dem Baualter und der Bauweise entsprechend normal zw. „befriedigend“ instandgehalten.

Im Inneren wirken die Bäder im Stil der 1990er Jahre modernisiert (und damit in der allgemeinen Marktanschauung bereits wieder leicht überaltert), ansonsten besteht insgesamt (üblicher) Renovierungsbedarf, z. B. an Maler-, Tapezier- und Bodenbelagsarbeiten.

Weiterer Modernisierungsbedarf an Heizungsanlage und Elektrik ist je nach Anspruch ggf. anzunehmen.

Aufteilung

Grundriss und

die Aufteilung des Gebäudes kann den nachfolgend dargestellten Zeichnungen entnommen werden. Sie stammen aus der städtischen Bauakte und wurden auf Grundlage der bei der Besichtigung vorgefundenen Änderungen hier skizzenhaft aktualisiert.

Das Wohnhaus spricht von Größe und Zuschnitt eine kleine (dreiköpfige) Familie oder ggf. auch Paare an und funktioniert diesbezüglich durchaus befriedigend.

Allerdings sind Abstellflächen relativ knapp bemessen.

Wohn-/(Nutz)flächen

(Anlage 1)

Die nutzbaren (Wohn-)Flächen werden auf der Grundlage der Zeichnungen und eines stichprobenhaften Aufmaßes ermittelt. Die ermittelten Flächen werden hier gerundet und dienen nur als Grundlage dieser Wertermittlung; sie können ggf. von der Wohnflächen-Verordnung (WoFIV) abweichen.

Erdgeschoss

rd. 78 m²

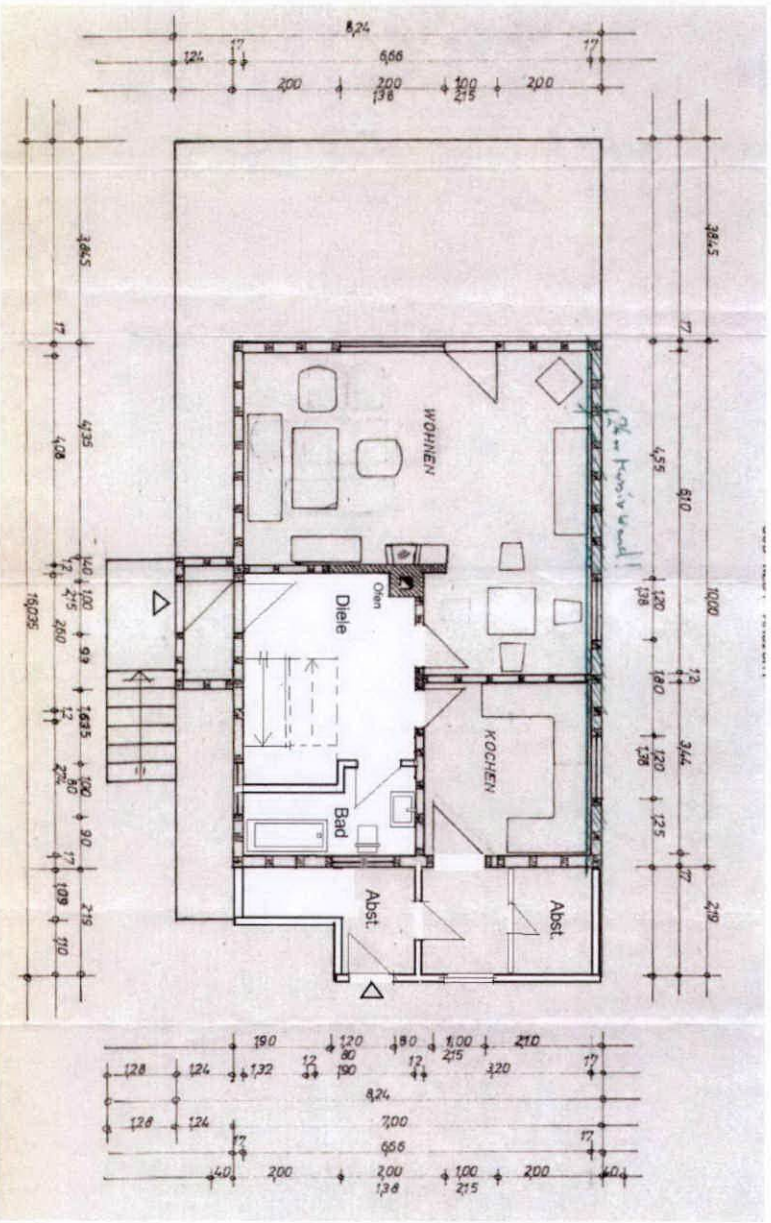
Dachgeschoss

rd. 38 m²

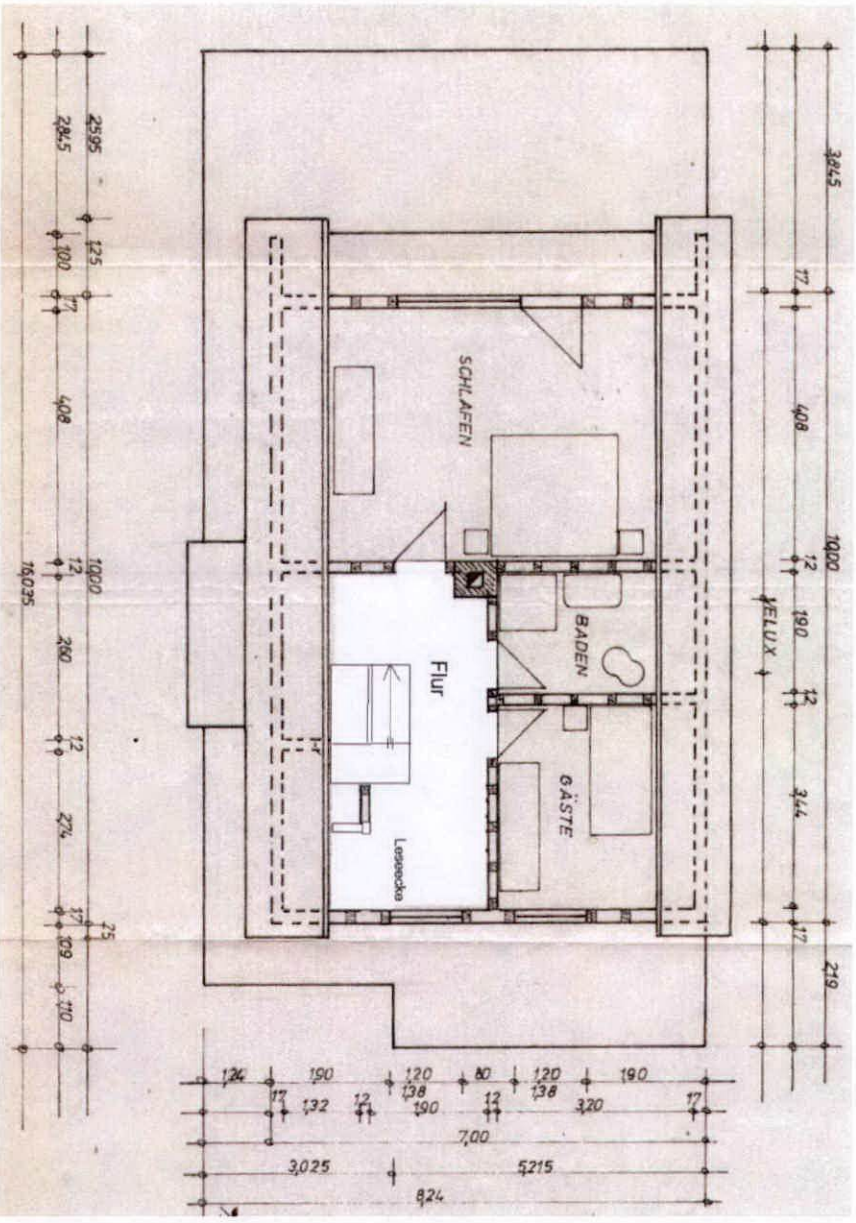
Summe

rd. 116 m²

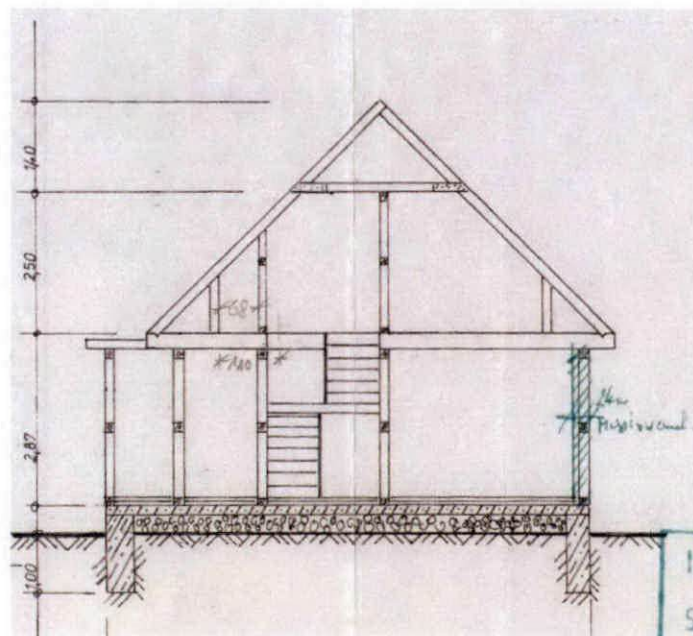
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Schnitt



Gesamteindruck

Lage:

Die Makrolage (Silberborn) ist geprägt durch die geringe Infrastruktur und die relativ weite Entfernung zur nächsten (Klein-)Stadt mit entsprechenden Angeboten. Landschaftlich sehr reizvoll gelegen spricht die Lage eher den ruheliebenden Naturliebhaber an, der keine Ansprüche an die Nahversorgung stellt, als z. B. eine Familie mit schulpflichtigen Kindern. Insgesamt leidet der Solling mit seinen Dörfern seit Jahren unter einem schleichenden Attraktivitätsverlust. Innerhalb Silberborns ist die Lage des Wohngebäudes gut befriedigend, auch direkt vom Gebäude bestehen tlw. landschaftlich schöne Ausblicke.

Grundstück:

Das bebaute Grundstück ist mit 378 m² für ein sehr ländlich gelegenes Einfamilienhaus recht klein – häufig wünschen Käufer auf den Dörfern etwas größere Grundstücke mit entsprechenden Freiflächen um das Wohnhaus herum.

Im Gegenzug ist das Grundstück pflegeleicht und trägt mit seiner geringen Größe auch zur Erschwinglichkeit der Immobilie bei.

Gebäude:

Das Wohnhaus ist ein vglw. kleines Einfamilienhaus und spricht entsprechend neben einer kleinen Familie auch Paare oder ggf. Singles an. Die Grundrisse funktionieren dann durchaus befriedigend.

Die leichte Holzständerbauweise aus den 1970er Jahren ist eher einfach und wird in der allgemeinen Marktanschauung kritisch gewürdigt.

Der Ausstattungsstandard ist überwiegend einfach und insbesondere der energetische Standard ist unterdurchschnittlich.

Der Instandhaltungszustand ist leicht unterdurchschnittlich, von den meisten würden entsprechende Renovierungs- und tlw. Modernisierungsmaßnahmen eingeplant werden.

Angebot und Nachfrage, Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten:

Die Nachfrage nach selbst zu nutzenden Wohnhäusern ist nach wie vor recht groß.

Allerdings sind vor ca. 3 ½ Jahren die Hypothekenzinsen erheblich gestiegen, sodass Käufe öfter an Finanzierungshürden scheitern.

Dazu haben die Unsicherheiten der Energieversorgung (aus Anlass der russischen Aggression gegen die Ukraine) 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 hier zu bewertende Immobilie ist aufgrund ihrer Makrolage, der geringen Größe und des einfachen Standards relativ niedrigpreisig anzusetzen und spricht darum einen Käuferkreis an, der sich höherpreisige Objekte eher nicht leisten kann. Aus diesem Grund wird in diesem Preissegment durchaus eine Nachfrage erwartet.

Auch sind die landschaftlichen Reize der Region Hoch-Solling wirklich attraktiv, auch wenn die relative Abgeschlossenheit insbesondere mit Kindern auch Nachteile zeigt.

Als alternative Nutzung zu einer Dauer-Wohnnutzung ist im gegebenen Fall durchaus eine Ferienhaus- / Wochenendhaus-Nutzung vorstellbar – ein entsprechender Vermarktungsversuch auch Überregional (in den Ballungszentren des Landes) könnte ggf. erfolgsversprechend sein.

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Der Bodenwert des Grundstücks wurde ermittelt mit	rd. € 11.500,-
Der marktangepasste Sachwert wurde ermittelt mit	rd. € 84.000,-
Der Ertragswert wurde ermittelt mit	rd. € 79.000,-

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 folgenden Wert als **Verkehrswert** (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des Grundstücks für korrekt angemessen:

Ort:	Moosbergstraße 15	37603 Silberborn
Gemeinde:	Silberborn	Gemarkung: Silberborn
Grundbuch:	Silberborn	Blatt 0503 Nr. 2

zum **Stichtag 03.02.2026**

mit rd.

€ 82.000,-

(in Worten: zweiundachtzigtausend Euro)

Höxter, 12.02.2026