



Exposé

zum

GUTACHTEN

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

Am Kloster 4, 37619 Kemnade

**bebaut mit einem Zweifamilien-Reihenhaus mit rückwärtigen Anbauten /
Nebengebäuden**



Gemarkung: Kemnade

Flur: 2

Flurstücke: 79/13

Eigentümer: n.n. dem Gericht bekannt

Grundbuch von Kemnade

Blatt 0952 lfd. Nr. 1

Amtsgericht Holzminden

Geschäftsnr. 8 K 21/25

Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks wurde ermittelt zum Stichtag 18.03.2026
mit **rd. € 75.000,-**

Allgemeines

Auftraggeber	Amtsgericht Holzminden Karlstraße 15 37603 Holzminden gem. Beschluss 8 K 21/25			
Grund der Gutachtenstellung	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft			
Wertermittlungsobjekt	Zweifamilien-Reihenhaus mit Nebengebäuden Am Kloster 4 37619 Kemnade			
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von	Kemnade		
	Blatt	0952		
	lfd. Nr. des	1		
	Bestandsverzeichnisses			
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche		
	Lage	Am Kloster 4		
Katasterbezeichnung	Gemarkung Kemnade			
	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe
	1	2	79/13	813 m²
Kurzbeschreibung	Das zu bewertende Grundstück liegt leicht östlich des Ortskerns von Kemnade (Stadt Bodenwerder) unmittelbar vor der Klosterkirche St. Marien, in deren Kontext das Bewertungsobjekt auch entstanden ist. Das aufstehende Hauptgebäude steht unter Denkmalschutz und wurde lt. Unterer Denkmalbehörde im 16. Jahrhundert als „ehemaliges Klostergebäude in Massivbauweise“ erstellt. Das Gebäude ist in eine Reihenbebauung integriert (ebenfalls denkmalgeschützt), stellt aber ein eigenständiges Bauwerk dar. Insbesondere von der Erschließungsstraße „Am Kloster“, im Süden des Gebäudes, vermittelt die Immobilie einen ansprecheren Eindruck mit „historischem Charme“. Das heutige Wohnhaus ist zweigeschossig, durch einen zweizügigen Gewölbekeller vermutlich komplett unterkellert, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und wurde ursprünglich vermutlich landwirtschaftlich (z. B. als Heu- oder Kornboden) genutzt. Auf der Rückseite, im Norden des Wohnhauses, befindet sich ein zweigeschossiger Anbau in Ziegelmauerwerk, der vermutlich um 1900 entstanden ist und später leicht erweitert wurde: 1928 Anbau einer Waschküche, heute Heizungsraum und 1962 Anbau einer „Veranda“ mit seitlicher WC-Anlage. Die Immobilie war längere Zeit im Eigentum der Gemeinde Bodenwerder und wurde 1999 von der Familie der derzeitigen Eigentümer erworben; aktuell steht es seit einigen Jahren leer. Das Hauptgebäude (als „Reihen-Mittelhaus“) bietet überschlägig ermittelt jeweils rd. 140 m² Wohn- und Nutzflächen im EG und im OG. Die Grundrisszuschnitte sind bauzeittypisch einfach mit etlichen Durchgangszimmern und teils ungünstigen Raumfolgen. Die Raumhöhen variieren im OG von tlw. befriedigend bis tlw. auch extrem eingeschränkt,			

sodass hier nicht alle Räume als Aufenthaltsräume anrechenbar sind.

Da das Objekt bereits seit einigen Jahren vollständig ungenutzt leer steht und nicht mehr ausreichend instandgehalten wird, befindet es sich insgesamt in einem deutlich sanierungsbedürftigen Zustand (IVD-Zustandsnote überwiegend 4 „ausreichend“ bis tlw. 5 „schlecht“).

So erfordern insbesondere die Dacheindeckungen aus Sandstein erheblichen Sanierungsbedarf und zeitnah die Notwendigkeit zumindest provisorischer Abdichtungen zur Vermeidung weiterer gravierender Feuchteschäden.

Dazu zeigen sämtliche Räume im Objekt mehr oder weniger erheblichen Renovierungs- und Modernisierungsbedarf an nahezu allen Oberflächen, Installationen und Ausstattungen.

Im Bereich des rückwärtigen Ziegel-Anbaus besteht tlw. ein massiver Schimmelbefall an Wänden und Decken, dazu sind die dortigen Räumlichkeiten von Zuschnitt und Raumhöhen zumindest im OG derart ungünstig, dass ein Rückbau des gesamten Ziegelanbaus – der vom Unterzeichner nicht als denkmalwert eingeschätzt wird – als eine mögliche Option erscheint.

Die Nutzbarkeit des Wohnhauses sowie des rückwärtigen Gartens würden so vermutlich verbessert werden.

An den Ziegel-Anbau weiterhin angebaut ist ein großer Carport/Geräteunterstand in einfacher Holzbauweise in mäßigem baulichem Zustand. Dieser wird im Rahmen der Außenanlagen mitbewertet.

Die unbebauten Flächen des gut 800 m² großen Grundstücks bieten im Süden des Wohnhauses einen objekttypischen, gut nutzbaren Gemüsegarten mit passender Einfriedung (Holzlattenzaun) und rückseitig eine einfache Eingrünung mit Gestaltungspotential.

Besonderheiten

Denkmal mit Sanierungsbedarf

Wertermittlungstichtag

18.03.2026

Gemeinde

Samtgemeinde Bodenwerder-Polle, als Zusammenschluss der Ortschaften Bodenwerder, Polle, sowie weiterer neun kleinerer Dörfer. Am Westrand des Landkreises gelegen, insgesamt rd. 13.500 Einwohner, davon ca. 4.700 in Bodenwerder.

Überörtliche Anbindung

Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz über die Bundesstraße B 83 (Höxter-Hameln) und die B 240 (Eschershausen-Hameln)

Kreisstadt: Holzminden, ca. 19.000 EW 28 km

nächste größere Stadt: Hameln, ca. 59.000 EW 24 km

Autobahnen: A 2 Hannover - Dortmund 48 km

A 7 Hannover - Kassel 58 km

A 44 Kassel - Dortmund 85 km

Bahnhof: Emmerthal 15 km

Flughafen: Hannover 80 km

öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle) < 500 m

Makrolage/Ort

An Infrastruktur bieten Bodenwerder mit dem angrenzenden Kemnade die notwendigen Angebote zur Deckung der

Ansprüche des täglichen Bedarfs. Es existieren zwei Kindergärten, eine Grundschule, eine Oberschule (Haupt- und Realschule) sowie eine Sonderschule. Gymnasien gibt es in Emmerthal, Holzminden oder Hameln.

Es gibt Allgemein- und Zahnmediziner sowie Apotheken in Bodenwerder, die nächstgelegenen Schwerpunktkrankenhäuser sind in Holzminden und in Hameln.

Das aktive kulturelle Angebot in der Region besteht hauptsächlich aus vielen kleineren, teils privat organisierten Veranstaltungen. Bodenwerder konzentriert sich dabei auf seine touristische Rolle als Münchhausenstadt. Ein Kino ist nicht vorhanden. Für die üblichen Sportarten sind Anlagen, Hallen und Plätze, Frei- und Hallenbad vorhanden. Als Attraktion ist eine Sommerrodelbahn zu nennen.

Grundsteuerhebesatz B): 320 % (Stand 2025; Stadt Bodenwerder)

Innerörtliche Lage
Wohn- / Geschäftslage

am nördlichen Stadtrand von Bodenwerder (OT Kemnade)
An Infrastruktureinrichtungen sind Schulen, Kindergarten und Nahversorger überwiegend fußläufig erreichbar, das Stadtzentrum liegt in rd. 1,2 km Entfernung, die Weser mit Naherholungsfunktion liegt in ca. 250 m Entfernung.

Die Wohnlage im alten Dorfkern ist geprägt durch die ältere Bebauung teils landwirtschaftlicher – und im gegebenen Fall auch klösterlicher - Prägung; sie wirkt ruhig und intakt.

Insgesamt wird die innerstädtische Lage in einer Kleinstadt als befriedigend bewertet.

Eine Geschäftslage ist kaum gegeben.

Im Grundbuch gesicherte
Belastungen, Abt. II

In der Abt. II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs von Kemnade, Blatt 0952 bestehen lt. vorliegendem Grundbuchauszug keine wertrelevanten Eintragungen.

Anmerkung

Die Eintragung des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Auflösung der Gemeinschaft wird mit dem Zuschlag gelöscht und übt keinen Einfluss auf den Verkehrswert aus.

Gebäudebeschreibung

Hauptgebäude „Reihenhaus“



- 2-geschossiges Gebäude
- Überwiegend unterkellert (zwei parallele Gewölbekeller)
- Dachgeschoss nicht ausgebaut
- Außenwände in Mauerwerk, Innenwände tlw. Fachwerk;
- KG mit Bruchsteingewölbe, übrige Decken als Holzbalkendecken
- Satteldach mit Schleppgauben und westseitig Krüppelwalm
- Urbaujahr um 1600, kleiner Anbau 1962

Anbau



- Überwiegend 2-geschossiges Gebäude
- nicht unterkellert
- Obergeschoss einfachst ausgebaut (niedrige Nebennutzflächen)
- Mauerwerksbau mit Holzbalkendecken
- Satteldach, Anbau als Pultdach
- Urbaujahr geschätzt um 1900, eingeschossige Erweiterung in 1928

Erkennbarer baulicher Zustand, Unterhaltungszustand:

Das Wohnhaus ist in seinen Grundzügen vermutlich rd. 400–500 Jahre alt, der rückwärtige Anbau rd. 125 Jahre. Das (jeweilige) Außenmauerwerk, Dachstuhl und vermutlich Teile der Dacheindeckung sind in diesem Alter einzuordnen. Das Hauptgebäude wurde offenbar über die Jahrhunderte grundsätzlich ausreichend instandgehalten, zeigt aber eine unzureichende Instandhaltung in den letzten Jahren und steht zum Stichtag vollständig leer.

Äußerlich wirken die Gebäude inzwischen deutlich überaltert mit erheblichem Sanierungsbedarf an Fassadenputz und -bekleidungen, an Fenstern und Außentüren sowie an Dacheindeckungen und Dachentwässerung. Die Sandstein-Dacheindeckung zeigt starken Moosbewuchs, verschobene und fehlende Platten; mehrere Dachluken und Schleppgauben sind stark verwittert. Hier besteht dringender und zeitnaher Handlungsbedarf, um gravierende Feuchteschäden zu verhindern bzw., einzugrenzen!

Die Nordfassade zeigt großflächige Putzfehlstellen und freiliegendes Bruchsteinmauerwerk, der Veranda-/WC-Anbau (1962) befindet sich in stark überaltertem Zustand mit starken Schimmelschäden im OG.

Auch im Innern sind sämtliche Geschosse deutlich renovierungs- bzw. sanierungsbedürftig.

Das Dachgeschoss ist über eine steile Holzstiege erreichbar und wird aufgrund fehlender ausreichender Belichtung, fehlender Rettungswege und des baulichen Zustands als Nebennutzfläche bewertet. Die Dachkonstruktion (Pfettendach mit stehendem Stuhl, augenscheinlich überwiegend aus Nadelholz) wirkt trotz des hohen Alters konstruktiv noch tragfähig, allerdings sind die Sparrenabstände baualterstypisch sehr groß, ein Ausbau wird nicht als sinnvoll eingeschätzt. Die Sandstein-Eindeckung erfolgt auf Lattung ohne Unterspannbahn; deutlicher Lichteinfall durch Fugen und etliche (teils größere) Fehlstellen sind erkennbar.

Im Erd- und Obergeschoss befinden sich die Räume überwiegend im Zustand der letzten Nutzung mit überalterten Oberflächen (Putz, Tapeten, Anstriche), tlw. schadhaften Fußböden und Deckenbekleidungen sowie erneuerungsbedürftigen Sanitärinstallationen.

Die Heizungs- und Elektroinstallation wurden teilweise erneuert, dennoch wären auch hier im Zuge einer Kernsanierung erhebliche Ertüchtigungen und Modernisierungen angezeigt.

Der Gewölbekeller zeigt einen dem Alter und der Bauweise entsprechenden baulichen Zustand mit typischer (unkritischer) Wand- und Bodenfeuchte. Die Frischwasser- und Abwasserleitungen im Kellerbereich wurden augenscheinlich überwiegend erneuert.

Der Klinker-Anbau (Bj. um 1900) weist einen deutlichen vertikalen Setzungsriss auf, im OG wurde massiver schwarzgrüner Schimmelbefall festgestellt und die Dacheindeckung und der Dachstuhl – insbesondere über dem Heizungsraum – sind marode.

Ein Rückbau (Abbruch) des Anbaus erscheint hier als überlegenswerte Option, da eine Sanierung in Bezug auf den Nutzwert als wirtschaftlich kritisch bewertet wird.

Eine Rückbaugenehmigung für den Anbau wird als wahrscheinlich angenommen, dennoch wäre die Untere Denkmalbehörde vorab zu Rate zu ziehen!

Der ehemalige Stall (EG, Nordwesten) ist völlig überaltert und wird als wertlos (+/- 0,- €) bewertet.

Aufteilung

Das Hauptgebäude wurde vermutl. um 1600 als damaliges klösterliches Wohnhaus errichtet. Im Laufe der Jahrhunderte kam es sicherlich zu mehrfachen Umnutzungen und Umbauten.

Am Stichtag wurde ein vollständiges überschlägliches Aufmaß von EG und OG erstellt und hier nachfolgend als „Skizze“ dargestellt.

Baualtersentsprechend sind die Grundrisse sicherlich nicht zeitgemäß und vielfach mit Durchgangszimmern angelegt, eine Nutzbarkeit wird heute als nur „mäßig“ bewertet.

Der Nutzwert des Anbaus und damit die Frage von dessen Erhalt wird hier eher kritisch bewertet. Die Belichtung und Belüftung ist in den beiden Wohnetagen überwiegend akzeptabel, für ein Gebäude dieser Altersklasse durchaus befriedigend.

Grundrisse

(vergrößert in Anlage 1)

Die Aufteilung des Gebäudes kann den folgenden Bauzeichnungen entnommen werden. Es handelt sich dabei ausdrücklich um „Skizzen“ auf Grundlage eines grob überschläglichen örtlichen Aufmaßes.

Sie geben die wesentlichen Grundrissmerkmale wieder, können jedoch tlw. auch von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzflächen sind computergestützt aus den Aufmaß-„Skizzen“ ermittelt. Die tlw. unregelmäßigen und leicht schiefwinkligen Zuschnitte lassen eine genaue Flächenberechnung nicht wirtschaftlich zu. Die Flächenaufstellung dient insofern nur als Grundlage dieser Wertermittlung und kann sicherlich etwas von der Wohnflächenverordnung (WoFIV) abweichen, für die Zwecke dieser Wertermittlung ist dies jedoch hinreichend genau

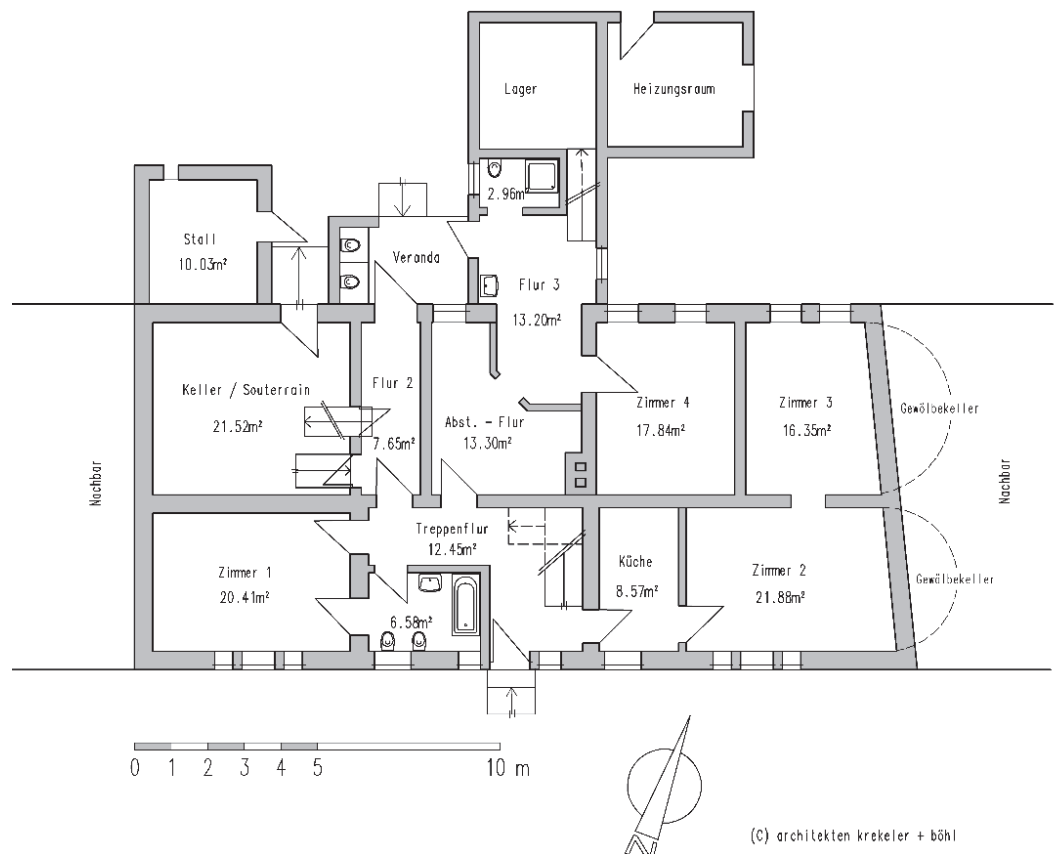
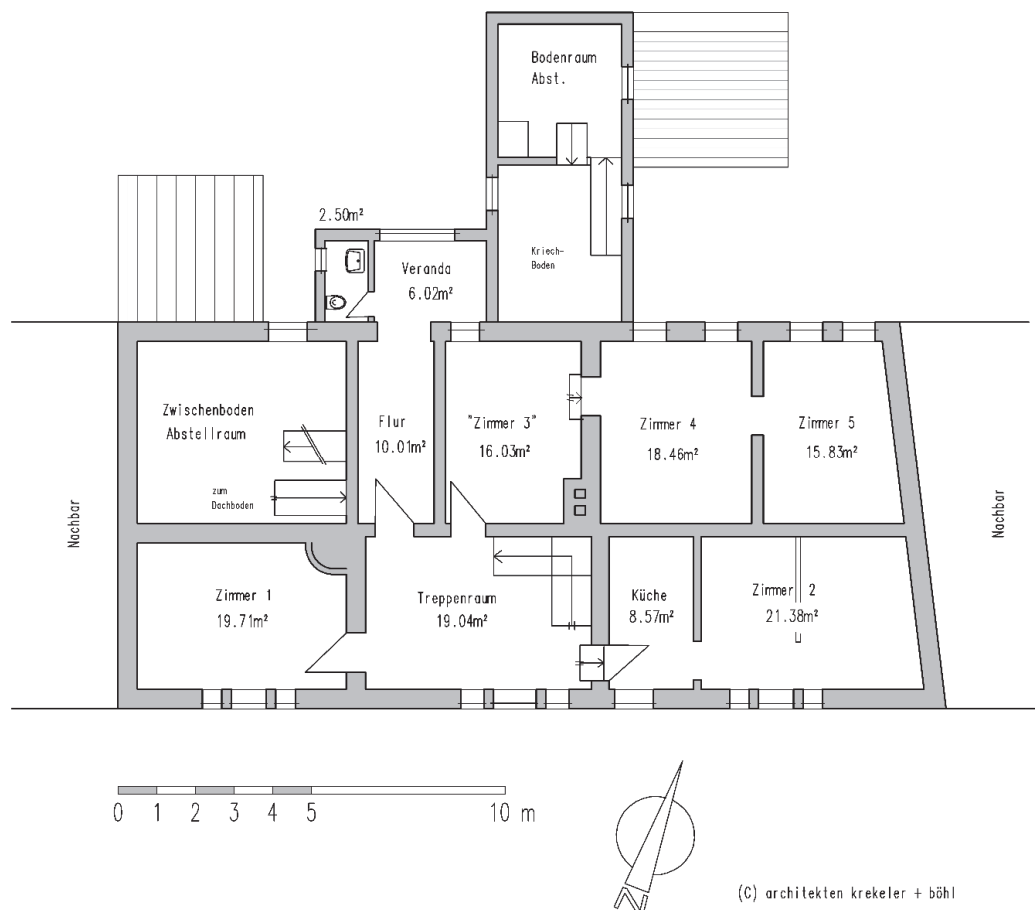
Wohnflächen

Erdgeschoss
Obergeschoss

rd. 141 m²
rd. 138 m²

Summe WFI

rd. 279 m²

Erdgeschoss (im Norden / oben der Anbau)**Obergeschoss**

Gesamteindruck

Lage

Die Makrolage (Bodenwerder / Kemnade) bietet regionaltypische landschaftliche Reize, eine partiell schöne Kleinstadt und ist mit der vorhandenen Infrastruktur für den täglichen Bedarf befriedigend ausgestattet (Unterzentrum).

Die Anbindung an das Fernstraßennetz (Bundesstraßen, Autobahn) ist regionaltypisch allerdings nur mäßig. Insgesamt leidet die Stadt wie die gesamte Region unter demographisch und wirtschaftlich bedingter Schrumpfung.

Die Wohnlage wird hinsichtlich der Mikrolage als befriedigend eingeschätzt: das Grundstück liegt gut 1 km nördlich der Altstadt Bodenwerders im alten Dorfzentrum des „Stadtteils“ Kemnade, und somit in fußläufiger Entfernung zu den wesentlichen Infrastruktureinrichtungen. Die historische Einbindung und Umgebung (Klosterkirche und -Gebäude) bietet einen entsprechend charmanten Eindruck. Die Wohnlage wird insgesamt als befriedigend bewertet, eine Geschäftslage ist im Grunde nicht gegeben.

Grundstück

Das Grundstück (Flurstück 79/13) umfasst 813 m² und ist für ein kleinstädtisches Wohngrundstück angemessen groß. Der Zuschnitt ist ausreichend regelmäßig, grob rechteckig. Das Gelände ist annähernd eben. Die Außenanlagen sind relativ einfach, aber nicht unattraktiv gestaltet bzw. mit Potential: Der Vorgarten nach Süden mit Holzlattenzaun wird „objekttypisch“ als Nutzgarten bewirtschaftet, der rückwärtige Gartenbereich (nach Norden) wirkt dagegen etwas schattig und zeigt zum Stichtag Gestaltungspotential und Pflegebedarf.

Gebäude

Das denkmalgeschützte Wohnhaus wurde im Zusammenhang mit dem Bau der Klosterkirche im 16. Jahrhundert errichtet. Um 1900 erfolgte eine Erweiterung nach Norden um ca. 1/5 der Grundfläche, 1928 der Anbau des Heizungs-/Waschküchenbereichs und 1962 der Veranda-Anbau mit WC-Anlage.

Das Gebäude bietet tlw. Gewölbekeller, jeweils rd. 140 m² Wohnflächen in EG und OG sowie weitere Nebenräume im Dachgeschoss. Die Grundrissqualität entspricht aufgrund des Baualters und der Erweiterung nicht zeitgemäßen Ansprüchen und ist geprägt durch etliche Durchgangsräume, Höhenversprünge zwischen den Gebäudeteilen und tlw. ungünstige Raumfolgen und insbesondere im OG teils sehr niedrige Raumhöhen.

Das Objekt befindet sich zum Bewertungsstichtag in einem insgesamt deutlich sanierungsbedürftigen Zustand. Die Dacheindeckung aus Sandstein ist überaltert und undicht, Fassaden – insbesondere die Nordseite – zeigen erheblichen Sanierungsbedarf.

Positiv hervorzuheben sind die grundsätzlich noch tragfähige Dachkonstruktion, die massive Bausubstanz mit den dicken Außenwänden, und die unverbastelten denkmalgeschützten Bauteildetails mit – bei denkmalgerechter Sanierung – grundsätzlich nutzbarer Gebäudesubstanz. Die teilweise erneuerten Kellerleitungen stellen erste, wenngleich unzureichende Sanierungsansätze dar.

Angebot und Nachfrage / Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten

Die Nachfrage nach der hier zu bewertenden Immobilie wird aufgrund des stark sanierungsbedürftigen Zustands, der Denkmaleigenschaft mit den damit verbundenen Auflagen, dem energetischen Standard sowie der ländlichen Lage als deutlich eingeschränkt eingeschätzt. Das Objekt eignet sich ausschließlich für Liebhaber historischer Bausubstanz, die mit bautechnischem Sachverstand, erheblichem finanziellen Aufwand und persönlichem Engagement die umfassend notwendige denkmalgerechte Sanierung in Angriff nehmen können. Erhebliche Eigenleistungen sind dabei nahezu unerlässlich.

Dies vorausgesetzt kann das Wohnhaus für die größere Familie (ggf. Mehr-Generationen) oder als Zwei-Parteienhaus genutzt werden. Auch eine Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe im eigenen Haus, z. B. mit Homeoffice) ist ggf. vorstellbar.

Die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach §§ 7h, 7i EStG für denkmalgeschützte Gebäude sowie mögliche Fördergelder (Dorferneuerung, Denkmalschutzförderung) können für die entsprechende Zielgruppe einen Kaufanreiz darstellen. Wenig geeignet erscheint das Objekt für Interessenten, die primär günstigen Wohnraum oder ein Renditeobjekt suchen.

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Der Bodenwert für das Grundstück wurde ermittelt mit rd. € 39.500,-

der Sachwert für das Grundstück

unter Berücksichtigung einer Marktanpassung wurde ermittelt mit rd. € 77.000,-

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:

Ort:	Am Kloster 4	37619 Kemnade
Gemeinde:	Bodenwerder-Polle	Gemarkung: Kemnade
Grundbuch:	Kemnade	Blatt 0952

zum **Stichtag 18.03.2026**

mit rd.

€ 75.000,-

(in Worten: fünfundsebzigttausend Euro)

Höxter, 23.03.2026