

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@kreker-boehl.de



Exposé

zum

GUTACHTEN

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

Holzmindener Straße 5, 37603 Silberborn
bebaut mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus („Pension“) mit Carport



Gemarkung: Silberborn

Flur: 3

Flurstücke: 95/7

Eigentümer: n. n. (dem Gericht bekannt)

Grundbuch von Neuhaus

Blatt 647 lfd. Nr. 5

Amtsgericht Holzminden
Geschäftsnr. 8 K 26/22

Der Verkehrswert des lastenfreien Grundstücks wurde ermittelt mit
rd. € 104.000,-

Das Original-Gutachten besteht aus 38 Seiten und weiteren Anlagen mit 9 Seiten.
Es kann nach vorheriger telefonischer Terminabsprache beim Amtsgericht Holzminden eingesehen werden.

Auftraggeber	Amtsgericht Holzminden Karlstraße 15 37603 Holzminden gem. Beschluss 8 K 26/22			
Grund der Gutachtenstellung	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung			
Wertermittlungsobjekt	Ein- bis Zweifamilienhaus mit Carport zum Stichtag genutzt als „Pension“ Holzmindener Str. 5 37603 Silberborn			
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von	Silberborn		
	Blatt	647		
	lfd. Nr. des	5		
	Bestandsverzeichnisses			
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche		
	Lage	Holzmindener Str. 5		
Katasterbezeichnung	Gemarkung Silberborn			
	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe
	5	3	95/7	560 m ²
Besonderheiten	keine			
Kurzbeschreibung	<p>Das zu bewertende Grundstück liegt inmitten des Naturparks Solling im zentralen Bereich der kleinen Ortschaft Silberborn, an einer mäßig befahrenen Durchgangsstraße.</p> <p>Das Grundstück ist 560 m² groß und bebaut mit einem eingeschossigen Wohnhaus in massiver Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss und voller Unterkellerung.</p> <p>Das Urbaujahr des Gebäudes ließ sich in der Bauakte nicht feststellen, es wird um 1955/60 vermutet.</p> <p>1982 erfolgte der Umbau des Erdgeschosses zu einem kleinen Restaurantbetrieb mit Küche und Speiseraum, in 1991 der Rückbau zu einer Wohnung.</p> <p>Somit bietet das Gebäude heute je eine abgeschlossene Wohnung mit Küche, Bad und zwei Zimmern in EG und DG, dazu zwei weitere Zimmer im Spitzboden.</p> <p>Das Objekt wurde zum Stichtag z. T. vom Eigentümer selbst bewohnt, dazu bietet dieser „Monteur-Zimmer“ zur Vermietung an. Die Räume im Spitzboden sind allerdings lediglich über eine Raumpartreppe erreichbar und verfügen nicht über ausreichend dimensionierte Rettungswege, sodass eine solche Nutzung zumindest dort nicht zulässig ist.</p> <p>Insgesamt werden Wohnhaus und der nett gestaltete Garten hier als Ein- bis Zweifamilienhaus bewertet, da die „Pensions“-Nutzung nicht als marktüblich anzunehmen ist.</p> <p>Das Gebäude ist in Mauerwerksbauweise errichtet, mit Stahlbetondecke über dem KG und Holzbalkendecken über EG und DG. Es wurde im Laufe seiner Existenz tlw. umgebaut und in diesem Zuge entsprechend modernisiert, allerdings zeigt das Haus für eine anzunehmende Wohnnutzung durch eine (ggf. auch zwei) Familien erneut einigen Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.</p> <p>Die Wohnungen sind einfach im Zuschnitt und für je eine dreiköpfige Familie geeignet, wahrscheinlicher scheint jedoch</p>			

eine Nutzung des gesamten Wohnhauses durch eine Familie (mit mehreren Kindern).

Die Wohnfläche im EG beträgt rd. 78 m², die im DG rd. 73 m² im DG, zuzgl. Nebenräume im Spitzboden und Keller.

Der Ausstattungsstandard der Wohnungen ist eher einfach, der Instandhaltungszustand ist insgesamt knapp befriedigend, im Keller bestehen vermehrt Feuchteschäden.

Auch äußerlich ist der Unterhaltungs- und Instandhaltungszustand dem Baualter entsprechend noch knapp normal / befriedigend.

Der Carport besteht aus einer Konstruktion aus Holzbalkenlage mit Eindeckung aus Faserzementplatten, die zwischen Wohnhaus und Nachbargarage hängt. Die Balken zeigen Feuchteschäden, die Eindeckung ist sicher asbesthaltig. In Hinblick auf zukünftige Sanierungskosten wird dieses Bauteil als wertneutral eingestuft.

Die Außenanlagen sind angenehm als Zier- und Nutzgarten eingegrünt und zum Stichtag befriedigend gepflegt.

Wertermittlungstichtag

18.10.2022

Kreis

Kreis Holzminden (HOL), Regierungsbezirk Hannover

Im Süden Niedersachsens liegt der Kreis Holzminden, der im Westen an das benachbarte Bundesland Nordrhein-Westfalen angrenzt. Mit einer Fläche von rd. 700 km² 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

an das überregionale Fernstraßennetz über die Landstr. L 549 zur Bundesstr. B 497

Kreisstadt: Holzminden, ca. 18.000 EW 11 km

nächste Kleinstadt: Neuhaus 3 km

nächste größere Stadt: Hameln 55 km

Göttingen 50 km

Autobahnen: A 7 Hannover - Kassel 45 km

A 2 Hannover - Dortmund 75 km

Flughafen: Hannover 110 km

Bahnhof: Holzminden 12 km

öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle) < 100 m

Ort/Infrastruktur

Silberborn, Gemeinde Holzminden, mit rd. 700 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.

An Einzelhandel existieren in Silberborn außer einem Bäcker mit geringem Lebensmittelangebot keine Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs; 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.

	<p>Das aktive kulturelle Angebot ist befriedigend für die ländliche Region, oft mit Blick auf die touristischen Besucher der Sollingregion; Silberborn verfügt über ein Dorfgemeinschaftshaus sowie über einen kleinen Sportplatz.</p> <p>Für darüberhinausgehende übliche Sportarten sind Anlagen, Hallen und Plätze sowie ein Freibad in Holzminden und in Uslar (14 km) vorhanden.</p> <p>Insgesamt leidet Neuhaus / Silberborn unter den Schwierigkeiten der ländlichen Tourismusgebiete und einer Abwanderung jüngerer Einwohner in attraktivere Kleinstadtlagen.</p> <p>Ggf. sind seit Aufkommen der s. g. „Corona-Krise“ leichte Tendenzen zu einer Rückbesinnung auf Natur und ländliches Wohnen zu erkennen.</p>
<p>Innerörtliche Lage Wohn- / Geschäftslage</p>	<p>Relativ zentral innerhalb der Ortschaft Silberborn, aufgrund der städtebaulichen Situation dennoch mit freien Blicken nach Süden in die Landschaft.</p> <p>Das Umfeld ist dörflich, eine Geschäftslage ist an der Durchfahrtsstraße mit Einschränkungen gegeben.</p>
<p>Im Grundbuch gesicherte Belastungen, Abt. II</p>	<p>In der Abt. II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs von Silberborn, Blatt 647, bestehen für das Grundstück lfd. Nr. 5 keine wertrelevanten Eintragungen.</p> <p>Die Eintragung der Zwangsversteigerung wird mit dem Zuschlag gelöscht und ist nicht wertbeeinflussend.</p>

Gebäudebeschreibung

Ein- bis Zweifamilienhaus

- 1- geschossiges Gebäude
- voll unterkellert
- Dachgeschoss voll ausgebaut
- freistehend
- Überwiegend Massivbauweise, Decken tlw. als Holzbalkendecken
- Satteldach mit Schleppgauben
- Ur-Baujahr vermutl. um 1955/60 Jahre, Umbauten 1982 + 1991 lt. Bauakte

Erkennbarer baulicher Zustand, Unterhaltungszustand:

Das Wohngebäude wirkt zum Stichtag äußerlich überwiegend dem Baualter bzw. dem Zeitraum des Umbaus in den Jahren 1960/1982 entsprechend. Es wurden seitdem äußerlich offenbar keine wesentlichen Modernisierungen mehr durchgeführt, die Bausubstanz wirkt noch normal instandgehalten, allerdings bereits leicht überaltert. Eine Fassadensanierung mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) wäre diesbezüglich wünschenswert, auch die Dacheindeckung aus Betonpfannen nähert sich langsam dem Ende der üblichen Nutzungsdauer.

Im Inneren wurde das Gebäude 1982/91 im EG umgebaut und renoviert, seitdem ist es auch hier relativ unverändert und nur knapp befriedigend instandgehalten.

Aufteilung

Grundriss und nutzbare Fläche

Die aktuell bestehende Aufteilung des Zweifamilien-Wohnhauses kann den folgenden Bauzeichnungen zum Bauantrag aus 1991 entnommen werden.

Dabei wurde die für einige Jahre bestehende Restaurant-Nutzung im EG zum reinen Wohnhaus zurückgebaut. Vorgefundene Änderungen wurden einskizziert.

Der Treppenraum ist separiert, sodass eine getrennte Nutzung der Wohnungen in EG und DG möglich ist. Wahrscheinlicher erscheint jedoch für das eher kleine Gebäude eine Nutzung als Einfamilienhaus.

Die Grundrissqualität ist dabei eher einfach, jedoch ausreichend nutzbar. Abstellflächen sind im Keller (und tlw. Spitzboden) in guter Größe vorhanden.

Wohnflächen

(Anlage 1)

Erdgeschoss

rd. 78,2 m²

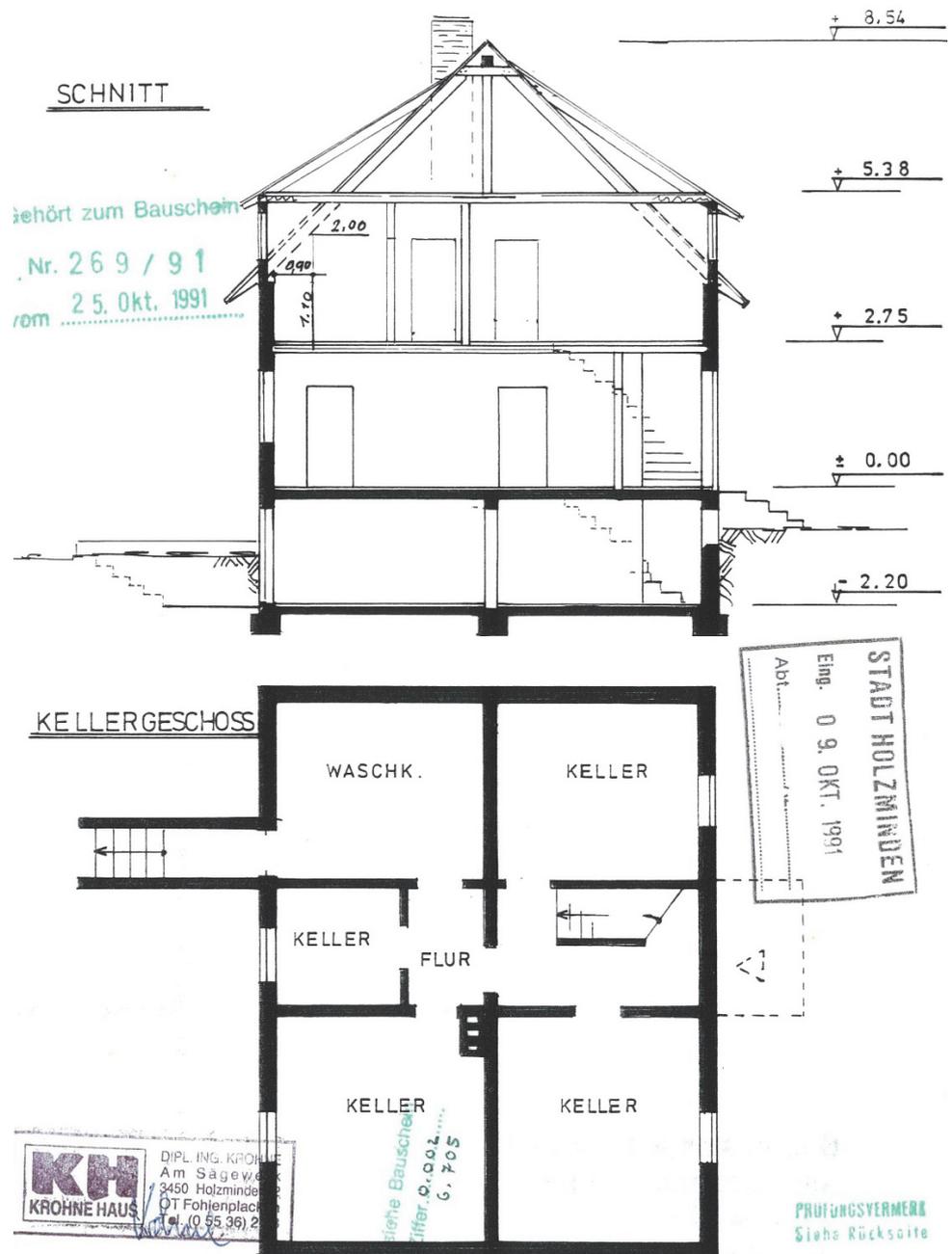
Dachgeschoss

rd. 73,5 m²

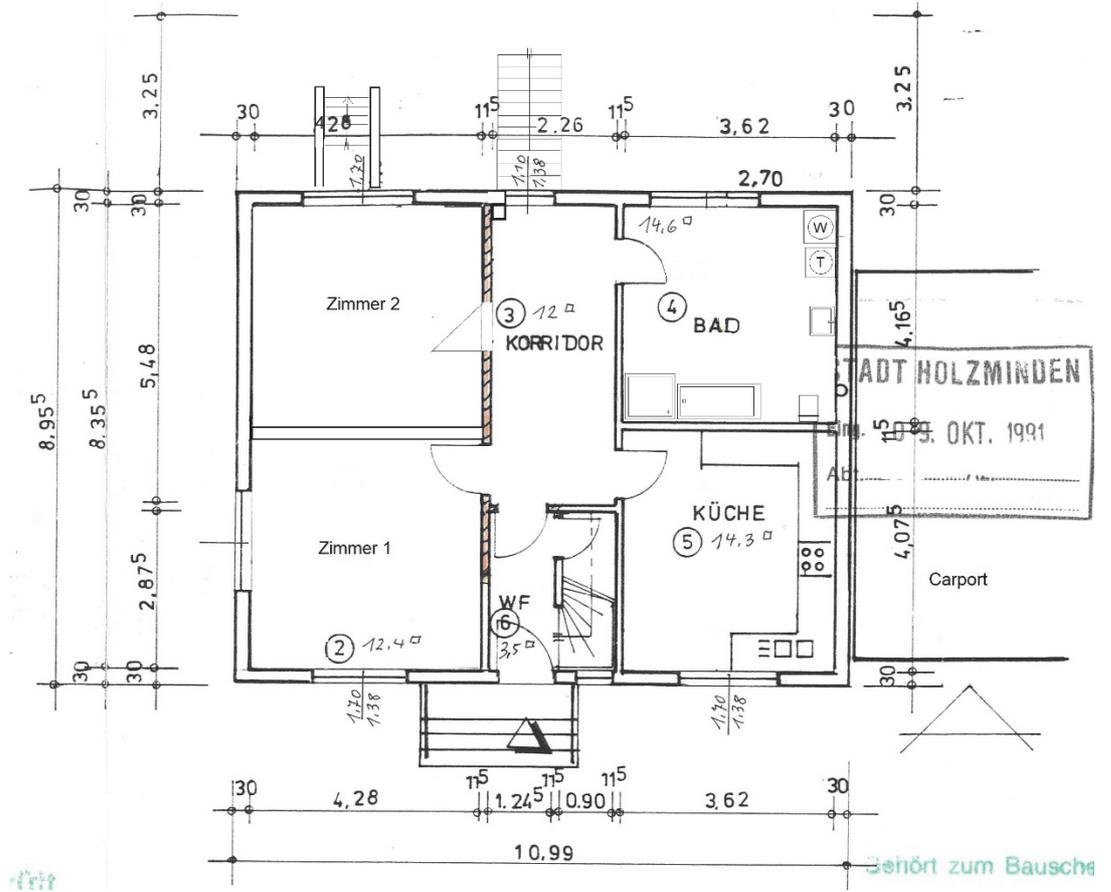
Summe WFL

rd. 151,7 m²

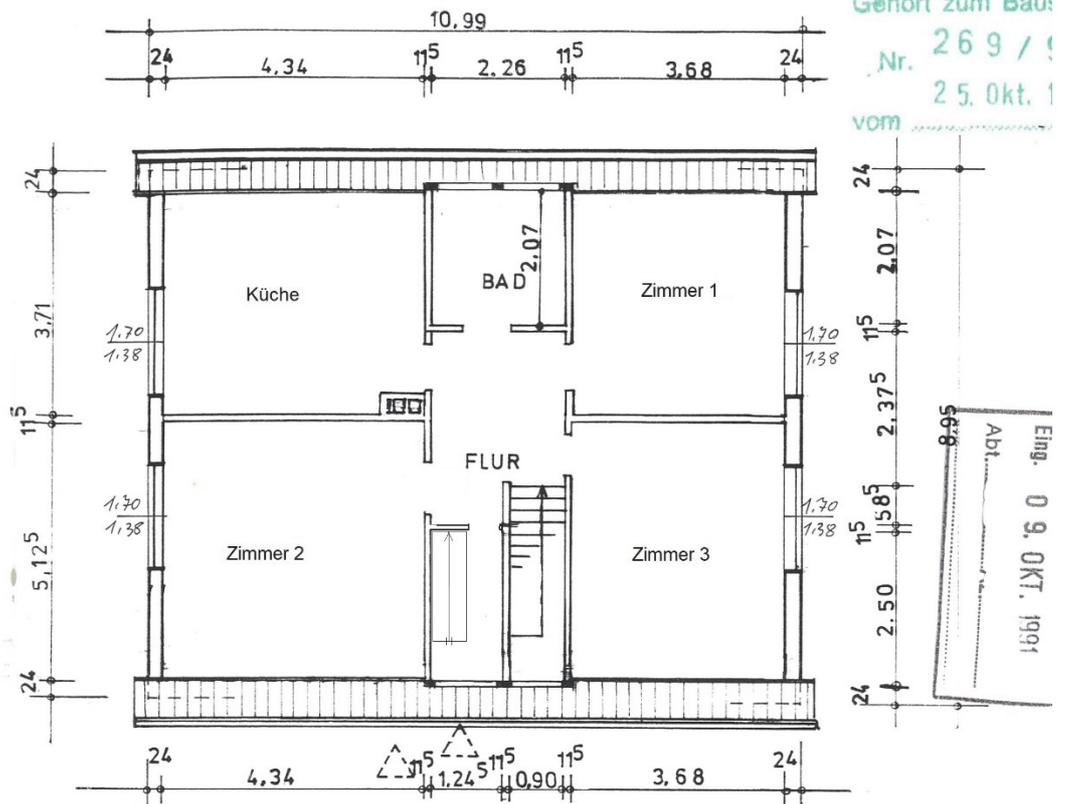
Schnitt und Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



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 Grundstück ist 560 m² groß und für ein dörfliches Ein- bis Zweifamilienhaus ausreichend groß. Durch die Offenheit des nach Süden anschließenden Geländes wirkt das Grundstück optisch auch größer als es tatsächlich ist. Der Zuschnitt ist leicht unregelmäßig, aber auch für zukünftige bauliche Nutzungen der bisherigen Größenordnung wäre die Fläche befriedigend geeignet. Die Lage zum Sonnenverlauf mit der Bebauung im Norden und der Gartenfläche überwiegend im Süden des Wohnhauses ist günstig.

Es existiert ein (älterer) Bebauungsplan, der ortsübliche Bebauungen zulässt und weder positiv noch nachteilig hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeiten bewertet wird.

Die Außenanlagen des Grundstücks sind durchaus nett als Zier-/Nutzgarten gestaltet, sie sind zum Stichtag noch befriedigend gepflegt. Lediglich der straßenseitige Parkplatzbereich wirkt aufgrund der schadhafte Asphaltdecke unattraktiv.

Gebäude:

Das Wohnhaus wurde vermutl. um 1955/60 errichtet, damals als Zwei-Familienhaus. 1982 erfolgte der Umbau des Erdgeschosses zu einem Restaurant, 1991 wiederum der Rückbau zum reinen Zweifamilien-Wohnhaus.

Vom derzeitigen Eigentümer in 2012 erworben wurde das Gebäude als „Pension“ für Monteure genutzt; eine Umnutzungsgenehmigung wurde allerdings nicht vorgefunden. Insbesondere die Nutzung auch zweier Zimmer im Spitzboden ist aufgrund nicht ausreichender Flucht- und Rettungswege nicht zulässig und ggf. gefährlich. Insgesamt wird dieser Nutzung als nur eingeschränkt geeignet eingeschätzt, bei der Besichtigung wirkt die „Pensions“-Nutzung eher wie eine WG-Wohnung.

Tatsächlich wird eher eine Nutzung des Wohnhauses durch eine Familie präferiert, mit gut 150 m² Wohnfläche zuzgl. Nebenräume in KG und Spitzboden wäre dies eine typische Größe für ein EFH. Aber auch als ZFH wäre das Objekt mit rd. 78 + 73 m² großen Wohnungen noch befriedigend geeignet.

Der Ausstattungsstandard wird heute überwiegend als einfach bewertet; der energetische Standard ist mäßig.

Äußerlich zeigt das Wohnhaus ein einfaches Erscheinungsbild mit altersentsprechend ausreichendem Instandhaltungszustand, im Inneren besteht ein nur knapp befriedigender Zustand, vielfach mit Renovierungsbedarf an Bodenbelägen und Maler-/ Tapezierarbeiten. Auch Modernisierungen zumindest der alten Bäder wären wünschenswert, Elektroinstallationen sowie die Ölheizung (Kessel von 1991) sind unmodern und möglichst zu verbessern.

Erfahrungsgemäße werden Gebäude wie das hier zu bewertende oftmals bis auf den Rohbau „entkernt“, um es vor der (üblicherweise Eigen)-Nutzung komplett zu modernisieren

Auf die Fördermöglichkeiten im Rahmen der BEG (Bundesförderung effiziente Gebäude) sei hiermit hingewiesen.

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

Grundsätzlich waren Wohnimmobilien auch im Kreis Holzminden in den letzten Jahren zunehmend gesucht. Um den Stichtag herum beginnt die Nachfrage allerdings etwas nachzulassen.

Die Lage dieser Immobilie weitab einer größeren Stadt wird sich bei einer Vermarktung dabei eher negativ auswirken, auch wenn die Region landschaftlich sehr reizvoll ist.

Ebenfalls leicht abschrecken wird im speziellen Fall sicherlich der etwas ungepflegte Eindruck des Wohnhauses mit doch nicht unerheblichem (wünschenswerten) Modernisierungsbedarf, insbesondere auch hinsichtlich des energetischen Standards.

Als wahrscheinlichster Käuferkreis werden daher engagierte Eigenleister aus der Ortschaft selbst oder den naheliegenden Ortschaften vermutet, die sich den Wunsch nach den eigenen vier Wänden durch ein hohes Maß an Zeiteinsatz und handwerklichem Geschick erfüllen.

Alternative Nutzungsmöglichkeiten zu einer Wohnnutzung sind weniger wahrscheinlich, werden am Markt jedoch auch nicht erwartet.

Zur Marktlage:

Bis mindestens Ende 2021 herrschte geradezu eine „Goldgräberstimmung“ am Immobilienmarkt und es ließ sich nahezu jedes Grundstück verkaufen. Auch in Versteigerungsverfahren „tummelten“ sich teils professionelle Aufkäufer, die Immobilien für kurze Haltefristen erwerben, sie attraktiver renovieren und anschließend auf dem freien Markt weiterveräußern.

Allerdings sind inflationsbedingt die Hypothekenzinsen seitdem deutlich gestiegen, was in Verbindung mit einer allgemeinen wirtschaftlichen Verunsicherung (Stichworte: Ukraine-Krieg / Energiepreise / Chinas Null-Covid-Strategie / Lieferketten-Problematik) zu einer Risikoaversion bei Interessenten und finanzierenden Banken führt.

Wie nachhaltig diese Einschränkungen auf den Grundstücksmarkt wirken ist derzeit nicht absehbar, dennoch lassen sich die Preise wie zu Beginn 2022 zum Stichtag eher nicht mehr erzielen.

Ein echter Nachfrage-Stopp ist allerdings ebenfalls nicht absehbar, die Immobilie sollte sich zu marktgerechten Konditionen nach wie vor vermarkten lassen.

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Der Bodenwert wurde ermittelt mit	rd. € 21.000,-
Der Sachwert für das Grundstück lfd. Nr. 5 unter Berücksichtigung einer Marktanpassung wurde ermittelt mit	rd. € 110.800,-
Der Ertragswert für das Grundstück lfd. Nr. 2 wurde ermittelt mit	rd. € 90.700,-

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) der unbelasteten Grundstücke für korrekt angemessen:

Ort:	Holzmindener Str. 5	37603 Silberborn
Gemeinde:	Holzminden	Gemarkung: Silberborn
Grundbuch:	Silberborn	Blatt 647 Nr. 5

zum **Stichtag 17.02.2022**

mit rd.

€ 104.000,-

(in Worten: einhundertviertausend Euro)

Höxter, 24.11.2022