



# Exposé zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert, i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)  
der unbebauten / bebauten Grundstücke  
**Reitergarten 2, 37603 Holzminden-Neuhaus i. S.**  
**bebaut mit einem Zweifamilienhaus (ehemalige Fremden-Pension)**  
**mit Keller-Garage und Doppelcarport**



Gemarkung:	Neuhaus	Grundbuch von Neuhaus
Flur:	2	Blatt 831 lfd. Nr. 1 + 2
Flurstücke:	19/8 + 19/20	
Eigentümer:	n. n. (dem Gericht bekannt)	Amtsgericht Holzminden Geschäftsnr. 8 K 39/24

Der Verkehrswert der lastenfreien Grundstücke wurde ermittelt in Summe mit  
**rd. 138.000,- €**

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Holzminden Karlstraße 15 37603 Holzminden gem. Beschluss 8 K 39/24			
<b>Grund der Gutachtenstellung</b>	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung			
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	04.12.2025			
<b>Wertermittlungsobjekt</b>	Zweifamilienhaus mit Keller-Garage und Doppelcarport Reitergarten 2 37603 Neuhaus im Solling			
<b>Grundbuchbezeichnung</b>	Grundbuch von	Neuhaus		
	Blatt	831		
	lfd. Nr. des	1 + 2		
	Bestandsverzeichnisses			
	Wirtschaftsart	Hof- und Gebäudefläche		
	Lage	Reitergarten 2		
<b>Katasterbezeichnung</b>	Gemarkung Neuhaus			
	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe
	1	2	19/8	860 m <sup>2</sup>
	2	2	19/20	72 m <sup>2</sup>
<b>Besonderheiten</b>	keine			
<b>Kurzbeschreibung</b>	<p>Die zu bewertenden Grundstücke liegen inmitten des Naturparks Solling im südlichen Bereich der kleinen Ortschaft Silberborn, in einem ländlichen Ambiente mit aufgelockerter Umgebungsbebauung.</p> <p>Das Grundstück lfd. Nr. 2 ist ein schmaler Grundstücksstreifen von 72 m<sup>2</sup> am südlichen Rand der Gesamtfläche; er ist tlw. durch den Carport überbaut und selbstständig nicht wirtschaftlich nutzbar. Die beiden Grundstücke werden hier als wirtschaftliche Einheit bewertet.</p> <p>Das Gesamtgrundstück lfd. Nr. 1 + 2 ist rd. 930 m<sup>2</sup> groß und bebaut mit einem eingeschossigen Wohnhaus in massiver Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss und voller Unterkellerung inkl. integrierter Keller-Garage, sowie einem Doppelcarport in leichter Holzbauweise.</p> <p>Das Wohngebäude wurde 1950 als Zweifamilienhaus errichtet und 1976 erweitert und zur „Fremden-Pension“ umgenutzt. Spätestens in den 1990er Jahren jedoch verloren die kleinen Mittelgebirgsregionen wie der Solling deutlich an touristischer Attraktion, sodass das Objekt heute kaum noch für Fremden-Verkehrs-Nutzungen in Frage kommt (ggf. abseits einer Eigennutzung oder „AirBnB“-Vermietung als Ferienhaus).</p> <p>Das Wohnhaus ist voll unterkellert, inkl. zweier integrierter „Garagen“, von denen eine jedoch größtmäßig eher als Abstellraum klassifiziert wird. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut, im Spitzboden befinden sich</p>			

weitere Räumlichkeiten, die allerdings nicht als Wohnfläche angerechnet werden können.

Bezüglich der Größe bietet sich das Wohnhaus heute als recht großes Einfamilienhaus oder eben auch als Zweifamilienhaus an.

Im Erdgeschoss bietet es überschlächlich rd. 125 m<sup>2</sup> Wohnflächen verteilt auf vier Zimmer, Essküche und zwei Bäder (eines davon im „Rohbau“).

Im DG befinden sich vier weitere Zimmer mit drei kleineren Duschbädern, aus der Zeit der Pensionsnutzung. Zusammen mit der anteiligen Balkonfläche zu ¼ beträgt die Wohnfläche hier überschlächlich rd. 117 m<sup>2</sup>.

Eine sehr steile und enge Treppe führt vom DG aus zum Spitzboden, wo geschätzt ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzflächen als „Einlieger-Apartment“ ausgebaut sind. Baurechtlich sind diese Räume jedoch aufgrund unzureichender Erschließung, Belichtung und insbesondere aus Brandschutzgründen im derzeitigen Zustand lediglich als Dachboden-Räume anrechenbar.

Die äußerliche Erscheinung ist geprägt durch die Erweiterungen und Modernisierungen um 1976 mit entsprechender Dacheindeckung und Kunststofffenstern; danach wurde das Objekt äußerlich nicht mehr modernisiert. Der Unterhaltungs- und Instandhaltungszustand wirken zum Stichtag diesbezüglich altersentsprechend noch etwa normal. Im Inneren zeigt sich ein erheblicher Renovierungsstau an nahezu allen Oberflächen, die technischen Ausstattungen wie Heizung, Elektrik und Bäder sind vielfach überaltert und der Instandhaltungszustand ist insgesamt mäßig, im EG auch schlecht.

Für eine weitere zukunftsorientierte Nutzung der Immobilie würde sicherlich jeder Kaufinteressent eine grundlegende Sanierung und Modernisierung – auch des energetischen Standards – durchführen wollen.

Im Gebäude und tlw. im Garten befinden sich erhebliche Mengen an älteren Möbeln, tlw. aber auch „Gegenständen“ und „Sperrmüll“, die im Zuge eines Eigentümerwechsels zu räumen wären – eine besenreiche Übergabe wird hier unterstellt.

Das Doppelcarport in Holzbauweise stammt lt. Bauakte aus 1997 und wirkt dem Alter entsprechend befriedigend instand gehalten.

#### Ort/Infrastruktur

Neuhaus, Gemeinde Holzminden, mit rd. 1.000 Einwohnern im Ort, ca. 20.000 in der Gemeinde.

Neuhaus ist Luftkurort und befindet sich mitten im Naturpark Solling/Vogler. Die Region bietet attraktive Landschaften und einige Freizeitangebote und ist (war) ein relativ beliebtes (Kurz)-Urlaubsziel.

An Infrastruktur existieren in Neuhaus kleinere Ladengeschäfte, Bankautomaten sowie Gastronomiebetriebe, dazu ein Kindergarten und eine Grundschule.

Weiterführende Schulen und alle weitere Infrastruktur für den täglichen Bedarf sowie zahlreiche Arzt- und Facharztpraxen, Apotheken 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; Neuhaus verfügt über ein Dorfgemeinschaftshaus (Haus des Gastes) sowie über einen kleinen Sportplatz. Für übliche Sportarten sind Anlagen, Hallen und Plätze sowie ein Freibad in Holzminden und in Uslar (14 km) vorhanden. Insgesamt leidet Neuhaus unter den Schwierigkeiten der ländlichen Tourismusgebiete und einer Abwanderung in attraktivere Kleinstadtlagen.

Im Grundbuch gesicherte Belastungen, Abt. II

In der Abt. II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs von Neuhaus, Blatt 831, bestehen für die Grundstücke lfd. Nr. 1 + 2 folgende Eintragungen:

831-II-11

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093) für [Mann...], geb. am 10.08.1957 und [Frau...], geb....am 05.03.1963 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Gemäß Bewilligung vom 24.05.2022 (UVZ-Nr. 144/2022, Notar Dr. Arndt, Kiel)

Die Eintragung eines Wohnungsrechts übt i. A. einen (erheblichen) Einfluss auf den Verkehrswert einer Immobilie aus. Eine Bewertung des Werteeinflusses erfolgt abschließend nach der Wertermittlung der „fiktiv unbelasteten“ Immobilie gesondert in Kap. 4.7.

Zu möglichen Auswirkungen auf die Übertragbarkeit der Immobilie im Rahmen der Zwangsversteigerung auf einen neuen Eigentümer kann das Gericht im Termin Auskunft erteilen.

## Gebäudebeschreibung

### Ein- bis Zweifamilienhaus

- 1-geschossiges Gebäude
- voll unterkellert
- Dachgeschoss voll ausgebaut, Spitzboden einfach ausgebaut
- freistehend
- überwiegend Massivbauweise, Decken tlw. als Holzbalkendecken
- ineinanderlaufende Satteldächer, mit Schleppgaube
- Ur-Baujahr 1950, Erweiterung und Modernisierung 1976 lt. Bauakte

### Carport

- 1-geschossig
- nicht unterkellert
- freistehend
- Holzbauweise
- Flachdach
- Baujahr 1997 lt. Bauakte

### Erkennbarer baulicher Zustand, Unterhaltungszustand:

Das Wohngebäude wirkt zum Stichtag äußerlich überwiegend dem Baualter der Erweiterung 1976 entsprechend. Dacheindeckung und Regenentwässerung wirken somit leicht überaltert, die Kunststofffenster werden ebenfalls aus der Zeit Ende der 1970er Jahre erwartet. Insgesamt zeigt sich somit ein - altersentsprechend – etwa normaler baulicher Zustand mit wünschenswertem Modernisierungsbedarf.

Im Inneren ist die Wohnung im EG in einem schlechten Instandhaltungszustand mit umfassenden Renovierungsbedarf, die Räumlichkeiten im DG sind im Vergleich besser instandgehalten, jedoch ebenfalls mit einigem wünschenswertem Renovierungsbedarf.

Der ausgebaute Spitzboden ist als „Dachbodenraum“ besser als durchschnittlich ausgebaut, allerdings schlecht gepflegt. Als Wohnraum ist der Boden jedoch nicht anrechenbar; insofern sind hier Renovierungen nicht zwingend.

Die Kellerräume sind nach einer besenreinen Übergabe in nutzungsentsprechendem Zustand mit einigen alterstypischen Putzschäden an den Kellerwänden.

Der hölzerne Carport ist knapp 30 Jahre alt und wirkt altersentsprechend normal instandgehalten.

### Aufteilung

Grundriss und nutzbare Fläche

die des Wohnhauses kann den folgenden Bauzeichnungen zum Bauantrag der Erweiterung aus 1976 entnommen werden.

Zwischenzeitliche Umbauten wurden beim Ortstermin aufgenommen und einskizziert. Das Objekt ist von Größe und Zuschnitt für eine Nutzung als sehr großes Einfamilienhaus oder auch als Zweifamilienhaus noch etwa befriedigend geeignet.

### Wohn-/Nutzfläche

Die Wohnflächen im EG wurden aus den vorhandenen Bauzeichnungen ohne weiteren Putzabzug berechnet, für das Dachgeschoss wurde die Fläche des Obergeschosses mit dem Faktor 0,72 (Spitzboden x 0,5) angesetzt. Die Flächen dienen nur als Grundlage dieser Wertermittlung und können ggf. von der Wohnflächen-Verordnung (WoFIV) abweichen.

## Wohnflächen

Erdgeschoss (entspricht 157,5 m<sup>2</sup> BGF x 0,79)

rd. 125 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss (entspricht 157,5 m<sup>2</sup> BGF x 0,72, zuzgl. Balkon zu 1/4)

rd. 117 m<sup>2</sup>

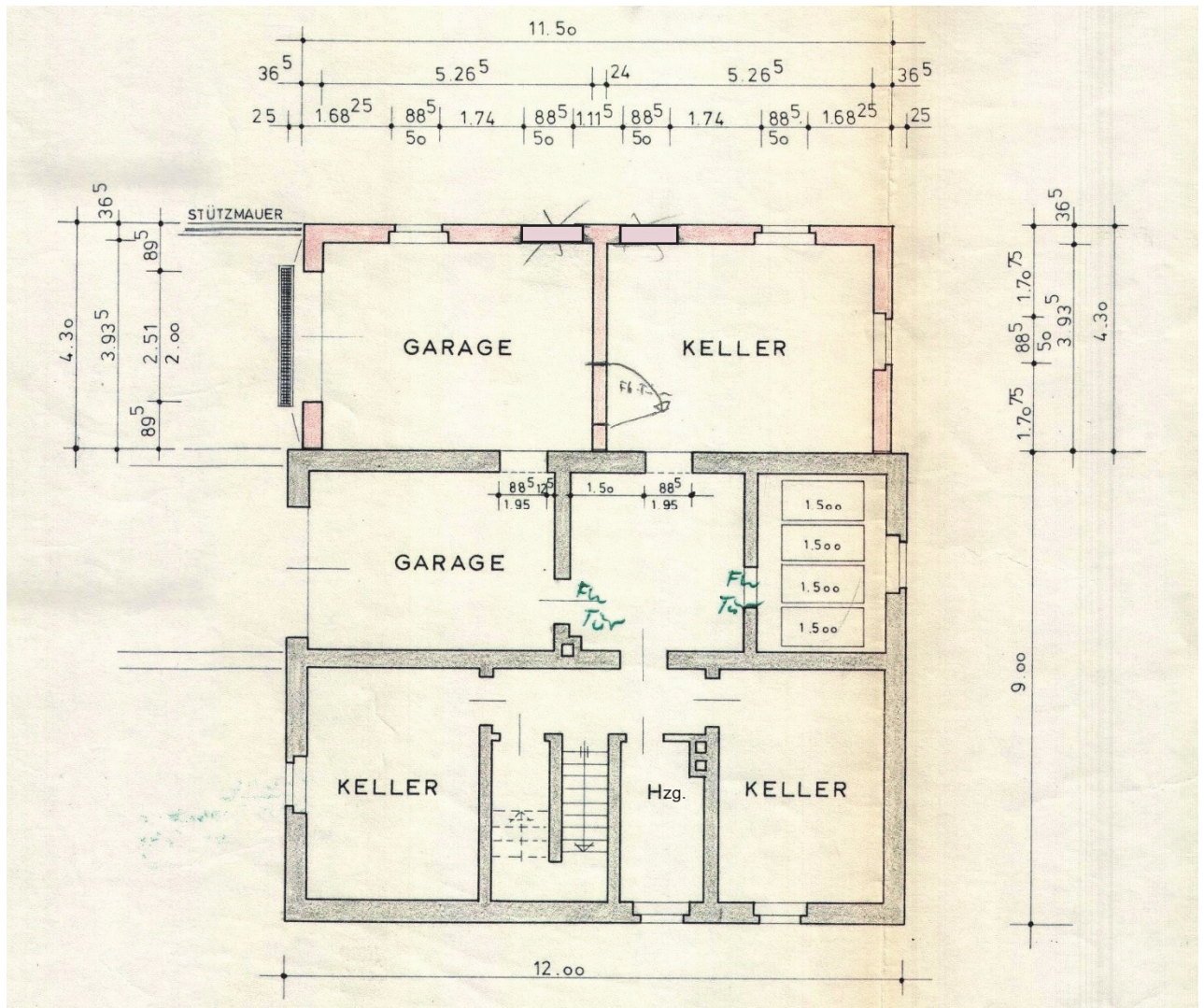
## Summe WFL

rd. 242 m<sup>2</sup>

zuzgl. Nebennutzflächen im Spitzboden (entspricht 105,5 m<sup>2</sup> BGF x 0,5)

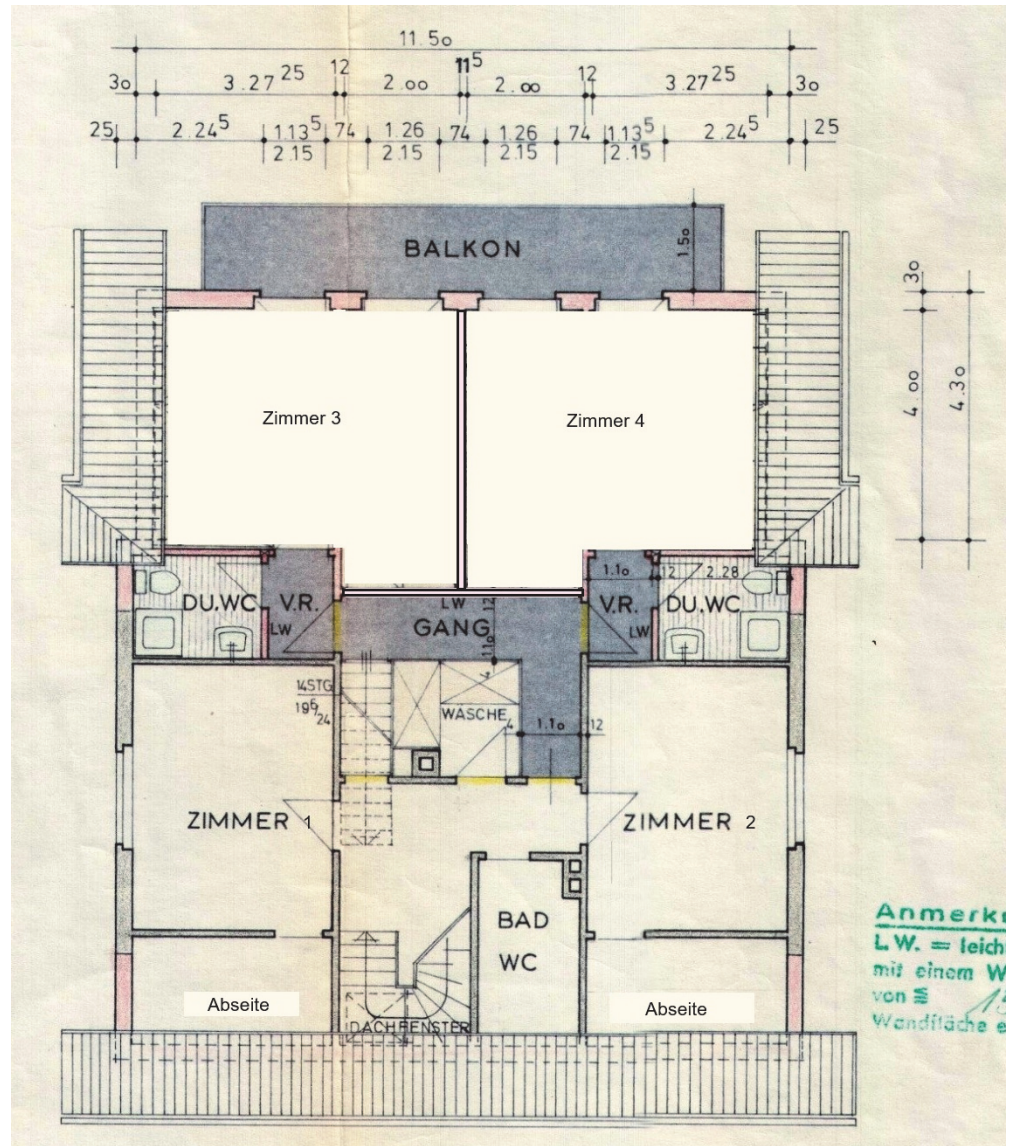
rd. 52 m<sup>2</sup>

## Kellergeschoss





## Dachgeschoss



## Gesamteindruck

### Lage:

Die Makrolage (Neuhaus) ist geprägt durch eine relativ geringe Infrastruktur und die verhältnismäßig weite Entfernung zur nächsten Stadt (Mittelzentrum Holzminden).

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 Neuhaus seit Jahren unter einem schleichenden Attraktivitätsverlust.

Die Mikrolage des Grundstücks ist befriedigend; sie wirkt bürgerlich intakt und relativ ruhig, ggf. mit (leichten) Einschränkungen durch Immissionseinflüsse der angrenzenden Landstraße L 497.

### Grundstücke:

Die Grundstücke 1 + 2 bilden aufgrund der gemeinsamen Überbauung (inkl. Vereinigungsbauablast) eine wirtschaftliche Einheit, der schmale Streifen der lfd. Nr. 2 (Flurstück 19/20) ist alleine nicht nutzbar. Sie sind in Summe 932 m<sup>2</sup> groß und als dörfliches Baugrundstück für ein Ein- bis Zweifamilienhaus gut angemessen groß; der Zuschnitt ist dabei auch für eine (zukünftige) Bebaubarkeit günstig. Ein Bebauungsplan existiert nicht, insofern würde die

Zulässigkeit möglicher baulicher Veränderungen nach dem Einfügen in das nähere Umfeld beurteilt (§ 34 BauGB).

Die Außenanlagen der Grundstücke sind durchaus hübsch gestaltet, zeigen aber zum Stichtag einigen Pflegebedarf. Als Besonderheit grenzt eine denkmalgeschützte Bruchsteinmauer das Grundstück zur Landstraße im Westen ab.

Gebäude:

Lt. Bauakte wurde das Hauptgebäude 1950 als Zweifamilienhaus in Mauerwerksbauweise mit Holzdecken errichtet, im Jahr 1976 erfolgte eine Erweiterung um ca. 1/3 in Massivbauweise. Damals wurde das Gebäude insgesamt als Pension mit Fremdenzimmern genutzt. Dies entsprach dem Status der Ortschaft als Luftkurort und der Region als typisches Ausflugs- und Urlaubsziel innerhalb Deutschlands in den 1960/70er Jahren.

Allerdings ist die Zeit der Tourismus-Region Solling aufgrund sich verändernder gesellschaftlicher Ansprüche spätestens seit den 1990er Jahren weitgehend vorbei, das Gebäude insofern sowohl hinsichtlich der Makrolage als auch der Grundrissqualität für touristische Zwecke relativ ungeeignet.

Heute wird von einer Nutzung / Nutzbarkeit als reines Wohnhaus ausgegangen, entweder als Einfamilienhaus für eine große Familie (ggf. Zweigenerationen) oder als reines Zweifamilienhaus. Im Erdgeschoss stehen überschlänglich rd. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, im Dachgeschoss ca. 117 m<sup>2</sup>, zuzüglich Nebenflächen im Spitzboden.

Äußerlich zeigt das Wohnhaus überwiegend Materialien und Ausstattungsstandard der 1970er Jahre in einen altersentsprechend knapp befriedigenden Instandhaltungszustand, tlw. wirkt es etwas ungepflegt. Im Inneren besteht doch erheblicher Modernisierungstau und umfassender Renovierungsbedarf.

Der Doppelcarport in einfacher Holzkonstruktion ist rd. 30 Jahre alt und zeigt einen altersentsprechenden noch etwa befriedigenden Zustand.

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

Eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist derzeit immer noch gegeben bzw. zieht sogar wieder etwas an. Dennoch ist sie definitiv nicht mehr auf dem Niveau wie noch vor rd. 4 Jahren. Seit ca. Mitte 2022 gab es nach Jahren enormer Nachfrage und Preissteigerungen stärkere Verwerfungen am Grundstücksmarkt. So sind zuletzt aufgrund der erheblichen Inflation auch die Hypothekenzinsen stark gestiegen. Der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine und die dadurch bestehenden Unsicherheiten und Verteuerungen der Energieversorgung führten zu verstärkten Rezessionsorgen und einer deutlich gestiegenen Risikoaversion bei Immobilienkäufen.

Auch gibt es wieder Zinsen auf Festgeld oder z. B. in Form von Staatsanleihen, die gegenüber einer Immobilienverwaltung einen weniger arbeitsintensiven Ertrag bieten als Immobilien.

Immobilien-Angebote bleiben länger im „Internet“, Bau- und Kaufwillige scheitern tlw. an den erhöhten Hypotheken-Konditionen.

Insgesamt waren die letzten Jahre also geprägt von eher rückläufigen Kaufpreisen, allerdings ohne „gravierenden“ Einbruch.

Deutlich wurde jedoch, dass ältere, wenig sanierte Gebäude mit „überholter“ Haustechnik mit stärkeren Preisabschlägen gehandelt werden als zeitgemäße Bauten. Dies gilt sowohl für potentielle Immobilien-Käufer als auch für Wohnungs-Mieter.

Eine energetische Ertüchtigung erscheint hier insofern unbedingt empfehlenswert. Die aktuell vielfältigen Förderprogramme für eine energetische Sanierung (Dach, Fassaden, Fenster, Heizungsanlage u.a.) gemäß GEG sind dabei ggf. finanziell interessant – eine entsprechende Förderberatung ist dringend angeraten.

Generell aber wird für das Wohnhaus eine ausreichende Nachfrage und somit eine Verkäuflichkeit angenommen, der überdurchschnittliche Renovierungsbedarf wird dabei allerdings etwas bremsend wirken.

Alternative Nutzungen zur Wohnnutzung sind eher nicht anzunehmen, werden bei dieser Immobilienart jedoch auch nicht erwartet.

## Verkehrswertermittlung in unbelastetem Zustand

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Der Bodenwert für das Grundstück lfd. Nr. 1 wurde ermittelt mit	rd. € 36.000,-
Der Bodenwert für das Grundstück lfd. Nr. 2 wurde ermittelt mit	rd. € 3.000,-
Der Sachwert für das Grundstück lfd. Nr. 1 unter Berücksichtigung einer Marktanpassung wurde ermittelt mit	rd. € 132.500,-
Der Ertragswert für das Grundstück lfd. Nr. 1 wurde ermittelt mit	rd. € 140.500,-

## Verkehrswerte in unbelastetem Zustand

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 Werte als **Verkehrswerte** (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) der unbelasteten Grundstücke für korrekt angemessen:

Gemarkung: Neuhaus	Grundbuch von Neuhaus
Flur: 2	Blatt 831 lfd. Nr. 1 + 2
Flurstücke: 19/8 und 19/20	

zum Stichtag 04.12.2025

### **Nr. 1) bebaut mit Zweifamilienhaus mit Kellergarage und Doppel-Carport**

**rd. € 135.000,-**

### **Nr. 2) unbebautes Baugrundstück** (Carport = Überbau von Nr. 1)

**rd. € 3.000,-**

in Summe als wirtschaftliche Einheit mit rd.

**€ 138.000,-**

(in Worten: einhundertachtunddreißigtausend Euro)

## 4.7 Sonderbewertung zu Baulasten und Eintragungen im Grundbuch, Abt. II

### 4.7.1 Bewertung der Baulasteintragung

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Holzminden besteht für die zu bewertenden Grundstücke folgende Eintragung:

**Baulastenverzeichnis von Holzminden-Neuhaus, Baulastenblatt Nr. 1.495  
betroffene Grundstücke Flur 2, Flurstücke 19/8 + 19/20**

Die beiden Grundstücke bilden im Hinblick auf die Bebauung eine wirtschaftliche Einheit und werden somit planungs- und bauordnungsrechtlich als ein einziges Baugrundstück beurteilt [...] Der Werteeinfluss der Belastung auf die zu bewertenden Grundstücke wird daher veranschlagt mit rd.

€ 0,-

(in Worten: null Euro)

### 4.7.2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Wohnungsrecht

Im Grundbuch des zu bewertenden Grundstücks lfd. Nr. 1, Neuhaus Blatt 831 bestehen folgende wertrelevante Eintragungen:

831-II-11	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093) für [Mann...], geb. am 10.08.1957 und [Frau...], geb....am 05.03.1963 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Gemäß Bewilligung vom 24.05.2022 (UVZ-Nr. 144/2022, Notar Dr. Arndt, Kiel)
-----------	--

#### Wirtschaftlicher Werteeinfluss des Wohnungsrechts

zum Stichtag 04.12.2025

rd. - 7.090,- € x 15,7187 = - 111.445,80 €

rd. - € 111.000,-

#### Zusammenfassung der Belastungen aus Baulasten und Eintragungen im Grundbuch, Abt. II

Werteinfluss aus Baulasteintragung	- € 0,-
wirtschaftlicher Werteeinfluss aus Wohnungsrecht	<u>- € 111.000,-</u>
<b>Werteinfluss</b>	<b>- € 111.000,-</b>