



Exposé
zum
GUTACHTEN
über den Verkehrswert (Marktwert, i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
der bebauten Grundstücke
Ringstraße 11 37619 Bodenwerder - Kemnade
bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Hofscheune und Nebengebäude
(ehem. landwirtschaftliche Wohn-/Wirtschaftsgebäude)



Gemarkung: Kemnade

Flur: 2

Flurstücke: 39/8

Eigentümer: dem Gericht bekannt

Grundbuch von Kemnade

Blatt 0570 lfd. Nr. 2

Amtsgericht Holzminden

Geschäftsnr. 8 K 44/21

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde ermittelt zum Stichtag 10.05.2022 mit
rd. € 67.000,-

Auftraggeber	Amtsgericht Holzminden Karlstraße 15 37603 Holzminden gem. Beschluss 8 K 44/21		
Grund der Gutachtenstellung	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft		
Wertermittlungsobjekt	Einfamilienhaus mit Hofscheune und Nebengebäude Ringstraße 11 37619 Bodenwerder-Kemnade		
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Blatt lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart Lage	Kemnade 0570 2 Gebäude und Freifläche Ringstraße 11	
Katasterbezeichnung	Gemarkung Kemnade lfd. Nr.	Flur 2	Flurstück 39/8 Größe 725 m ²
Kurzbeschreibung	Das zu bewertende Grundstück liegt am nördlichen Randbereich der Stadt Bodenwerder (Ortsteil Kemnade), zentral im dortigen gewachsenen Dorfkern. Kemnade und Bodenwerder bilden räumlich eine Einheit, die Makrolage wird wegen einer als vglw. gut zu bewertenden Infrastruktur für eine Stadt dieser Größenordnung und der Funktion als „Unterzentrum“ trotz mäßiger überregionaler Verkehrsanbindung als befriedigend bewertet. Die Mikrolage (Wohnlagequalität) ist ebenfalls etwa befriedigend, da relativ ruhig und fußläufig ausreichend nah zu den wesentlichen Infrastruktureinrichtungen der Stadt. Bei den aufstehenden Gebäuden handelt es sich um ein ehemaliges dörfliches Bauerngehöft („Resthof“) mit A) zweigeschossigem, geringfügig unterkellertem Wohnhaus in überwiegender Fachwerkbauweise, Ur-Baujahr vermutl. um 1870. Das Wohnhaus wurde lt. Aktenlage zuletzt in 1994 tlw. umgebaut und bietet heute insgesamt fast 240 m² Wohnfläche in EG und OG. Im EG befinden sich überwiegend Räumlichkeiten zu Wohnzwecken (Küche, Essen, Wohnen, Gäste-Bad), im OG befinden sich fünf Schlafräume, Bad sowie verschiedene Abstellräume. Beide Geschosse sind geprägt durch die recht große, zentrale Deele und insbesondere im OG deutlich unterdurchschnittliche Raumhöhen. Der Dachboden wird über den Dachboden der angrenzenden Hofscheune erreicht und ist nicht ausgebaut. Im Nordosten des Gebäudes ist ein Teilbereich von rd. 25 m² als Gewölbekeller unterkellert. Das Wohnhaus ist überwiegend recht einfach ausgestattet, der Zustand ist vielfach abgenutzt und im Bereich des Badezimmers im OG durch einen Leitungswasserschaden stärker beschädigt. Insgesamt muss das Gebäude als relativ überaltert gelten, eine echte Restnutzungsdauer ist im gegenwärtigen Zustand nur		

noch eingeschränkt bei einfachen Wohnansprüchen gegeben. Für eine längerfristige Fortnutzung sind umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen unumgänglich.

B) ehemaliges landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude mit Wagendecke, Stallungen, darüberliegendem Heuboden und rückwärtig angebauter Hofüberdachung durch das abgeschleppte Hauptdach („Remise“).

Das Gebäude wurde vermutlich gemeinsam mit dem Wohnhaus um 1870 errichtet, überwiegend aus behauenen Wesersandstein, tlw. auch in Fachwerkbauweise.

Es bietet überschläglich ermittelt rd. 140 m² einfachste Nutzräume im EG, dazu weitere Dachbodenflächen (ehem. Heuboden), die allerdings nicht mehr überall trittfest sind.

Das Gebäude wird als wirtschaftlich abgeschrieben bewertet (Alterswertminderung 100 %), allein die Sicherung / der Erhalt des Gebäudes erfordert nicht zu vernachlässigende Aufwendungen. Für eine längerfristige Fortnutzung wären größere Instandsetzungsmaßnahmen notwendig, auch dann eignet sich das Gebäude lediglich für einfache Lager- oder ggf. Werkstattnutzungen (ggf. hobbyorientiert).

Ergänzt wird die ehemalige Hofbebauung um das Gebäude **C)** ein eingeschossiges Nebengebäude mit Teilkeller und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Dieses Gebäude wurde vermutlich etwas später – ggf. um 1900 – in überwiegender Massivbauweise mit Fachwerk im DG errichtet; die ursprüngliche Nutzung war vermutlich als Kleintierstall.

Auch zuletzt wurde das Objekt durch die Voreigentümer (Erblasser) zu hobbyorientierter Kleintierhaltung genutzt.

Rein wirtschaftlich betrachtet ist auch dieses Gebäude wohl als abgeschrieben zu beurteilen, allerdings bietet es eine als erhaltenswert eingeschätzte Bausubstanz und somit noch einen gewissen Sachwert.

Nach einer (nicht zu unterschätzenden) Sanierung wären hier rd. 67 m² für Nutzungen als „Home-Office“, als Gästehaus oder ähnliche (ggf. hobbyorientierte) Zwecke vorstellbar. Aufgrund der Grenzbebauung sind jedoch ggf. baurechtliche Einschränkungen zu beachten.

Zusammenfassend wird hier die Einschätzung getroffen, dass sich aufgrund der baualters-bedingten Einschränkungen der Grundrissqualitäten, der teils geringen Raumhöhen sowie des erheblichen Modernisierungstaus das Gesamt-Ensemble hauptsächlich für Liebhaber historischer Bausubstanz eignet. Diese sollten Bedarf an größeren Gebäudeflächen haben und sich den Erhalt / die Wiederherstellung der Bausubstanz sowohl finanziell als auch handwerklich zutrauen.

Dann jedoch hat die Immobilie durchaus das Potential, zentral in der Kleinstadt einen charmanten Lebens- und ggf. auch Arbeitsort für eine größere Familie, ggf. mit Handwerksbetrieb oder freiberuflicher Tätigkeit darzustellen.

Ein Erwerb zum Zwecke des Rückbaus (Abbruch) erscheint in Relation zum Grundstückswert dagegen kaum wahrscheinlich.

Gemeinde	Samtgemeinde Bodenwerder-Polle, als Zusammenschluss der Ortschaften Bodenwerder, Polle, sowie weiterer neun kleinerer Dörfer. Am Westrand des Landkreises gelegen, insgesamt rd. 15.000 Einwohner, davon ca. 5.600 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. 57.500 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 bietet Bodenwerder 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.
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 Prägung; sie wirkt weitgehend ruhig und intakt. Insgesamt wird die innerstädtische Lage in einer Kleinstadt als befriedigend bewertet. Eine Geschäftslage ist nur eingeschränkt gegeben.
Im Grundbuch gesicherte Belastungen, Abt. II	In der Abt. II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs von Kemnade, Blatt 0570, bestehen für das Grundstück zum Stichtag 14.02.2022 lt. schriftlicher Auskunft des Amtsgerichts keine wertrelevanten Eintragungen.
Anmerkung	Die Eintragung des Zwangsversteigerungsverfahrens wird mit dem Zuschlag gelöscht und ist nicht wertbeeinflussend.

Gebäudebeschreibung

A) Wohnhaus



- 2-geschossiges Gebäude
- geringfügige Unterkellerung (1-Raum-Gewölbekeller, lichtetes Innenmaß ca. 4 x 6 m)
- Dachgeschoss nicht ausgebaut
- Freistehend (erweitert durch B)
- Überwiegend Fachwerkkonstruktion, tlw. Anbauten in Massivbauweise
- Satteldach mit Giebelhaus
- Baujahr geschätzt um 1870
- tlw. Umbauten und Modernisierungen, insbesondere in 1994

B) Wirtschaftsgebäude



- 1-geschossiges Gebäude
- nicht unterkellert
- Dachgeschoss nicht ausgebaut
- Anbau an A)
- Außenwände überwiegend massiv, Innen Holztragwerk
- Satteldach, rückseitig abgeschleppt als Hofraumüberdachung
- Baujahr geschätzt um 1870

C) Nebengebäude



- 1-geschossiges Gebäude
- ca. 1/3 unterkellert
- Dachgeschoss nicht ausgebaut
- freistehend
- Massiv- und Fachwerkbauweise
- Satteldach
- Baujahr geschätzt um 1900

Erkennbarer baulicher Zustand, Unterhaltungszustand:

Das Wohngebäude A) wurde lt. Inschrift in 1870 in überwiegender Fachwerkbauweise errichtet. Das Gebäude war Wohnung zum damaligen Kleinbauernhof, Teile des Gebäudes (südlicher Bereich) waren bauzeittypisch auch als Stallung genutzt. In 1994 erfolgten zuletzt einige Umbauten, so wurden die genannten Stallungen zu Wohnraum (EG) und Kinderzimmern (OG) umgebaut. Seitdem wurde das Gebäude anscheinend nicht mehr modernisiert und augenscheinlich zuletzt auch kaum mehr ausreichend instandgehalten. Nach dem Tode der Erblasser und Nutzer stand das Objekt ungenutzt, im Februar 2021 kam es dann bei Stark-Frost zu Frostschäden an Wasserboiler und Heizungen im OG mit tlw. stärkeren Wasserschäden im Bereich unterhalb des Badezimmers.

Auch sonst zeigt das Wohnhaus einen (dem hohen Baualter entsprechenden) nur etwa ausreichenden baulichen Zustand und für eine zukunftsorientierte Fortnutzung größeren Modernisierungsbedarf.

Das Wirtschaftsgebäude B) mit Wagendecke und Ställen im EG und Heuboden im DG wurde vermutlich ebenfalls um 1870 errichtet. Im Laufe der Jahrzehnte wurde offensichtlich das Dach partiell neu gedeckt und der Giebel bekleidet (beides länger zurückliegend), ansonsten wirkt das Gebäude relativ „original“. Entsprechend wirkt es heute weitgehend überaltert und wirtschaftlich abgeschrieben. Im gegenwärtigen Zustand wäre es lediglich für einfachste Lagernutzungen noch bedingt tauglich.

Das Gebäude C) ist als überwiegender Mauerwerksbau vermutlich etwas später entstanden (Annahme um 1900). Die ursprüngliche Nutzung dieses Gebäudes ist unbekannt, die zukünftige Nutzung im Grunde völlig abhängig von den Vorstellungen der Erwerber (Einschränkungen aufgrund der Grenzbebauung beachten - i. A. keine Aufenthaltsräume < 3 m zur Grenze!). Auch dieses Gebäude ist relativ überaltert und müsste je nach Nutzung mehr oder weniger deutlich saniert werden, grundsätzlich scheint es aber für Umnutzungen geeignet.

Wohnfläche (Anlage 1)

A) Erdgeschoss	rd. 113,7 m ²
A) Obergeschoss	rd. 125,2 m ²
Summe Wohnflächen A)	rd. 238,9 m²

zuzgl. Nebennutzflächen im EG (Abstellraum, Werkraum) und Keller (Gewölbekeller ca. 4 x 6 m) u. Dachboden (Zugang über B)

Nutzflächen

Hofscheune B)

B) Erdgeschoss	rd. 10,0 m x 10,7 m + 11,2 m x 4,0 m = rd. 152 m ² x Nff 0,92	rd. 140 m ²
B) Obergeschoss	rd. 6,2 m x 10,7 m = rd. 66 m ² x Nff 0,75	(rd. 50 m ²)
Summe Nutzflächen B)		rd. 140 m²

Nebengebäude C)

C) Erdgeschoss	rd. 10,5 m x 4,3 m = rd. 45 m ² x Nff 0,85	rd. 38 m ²
D) Dachgeschoss	rd. 10,5 m x 4,3 m = rd. 45 m ² x Nff 0,65	rd. 29 m ²
Summe Nutzflächen C)		rd. 67 m²

Aufteilung

Grundriss und
nutzbare Fläche

die Aufteilung des Wohnhauses kann den folgenden Bauzeichnungen zum Umbau in 1994 entnommen werden, die aus der Bauakte stammen. Das Gebäude ist aufgeteilt in den großen Wohnbereich im EG und den „Schlafbereich“ mit vier Kinder- und einem Elternzimmer im OG. Beide Etagen verfügen über ein Bad.

Die Wohnungsgrundrisse wirken u. a. aufgrund der übergroßen Diele (in Verbindung mit unterdurchschnittlichen Raumhöhen) wenig zeitgemäß. Immerhin haben alle Zimmer einen eigenen Zugang, d. h. Durchgangszimmer bestehen nur im Bereich von Nebenräumen.

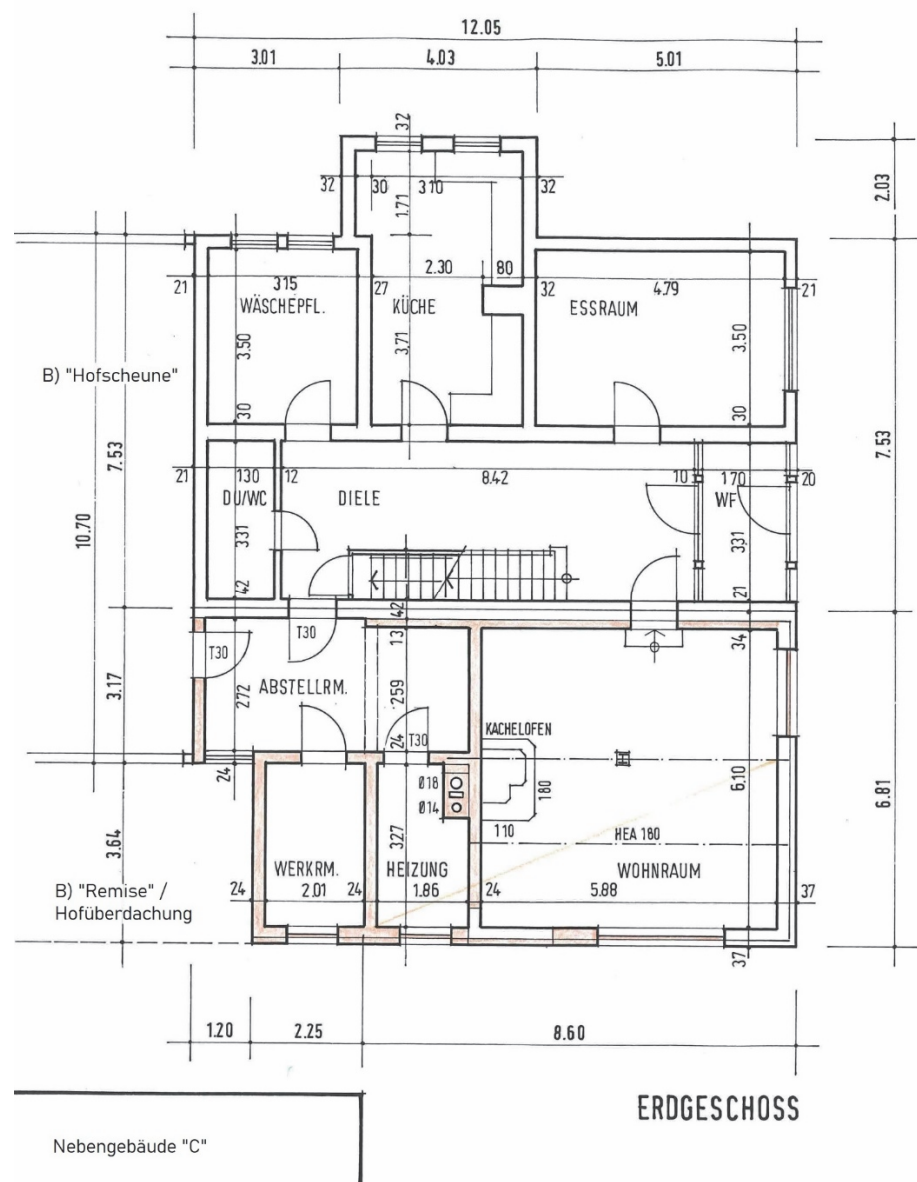
Die Raumhöhen sind für ein Gebäude dieser Altersklasse bauzeittypisch recht niedrig mit rd. 2,10 m im EG und tlw. weniger als 1,85 m im OG.

Die Belichtung und Belüftung der Wohnräume sind überwiegend befriedigend, allerdings kommt das Bad im EG ohne Fenster aus.

Insgesamt wird die Grundriss- / Wohnqualität als lediglich ausreichend bewertet.

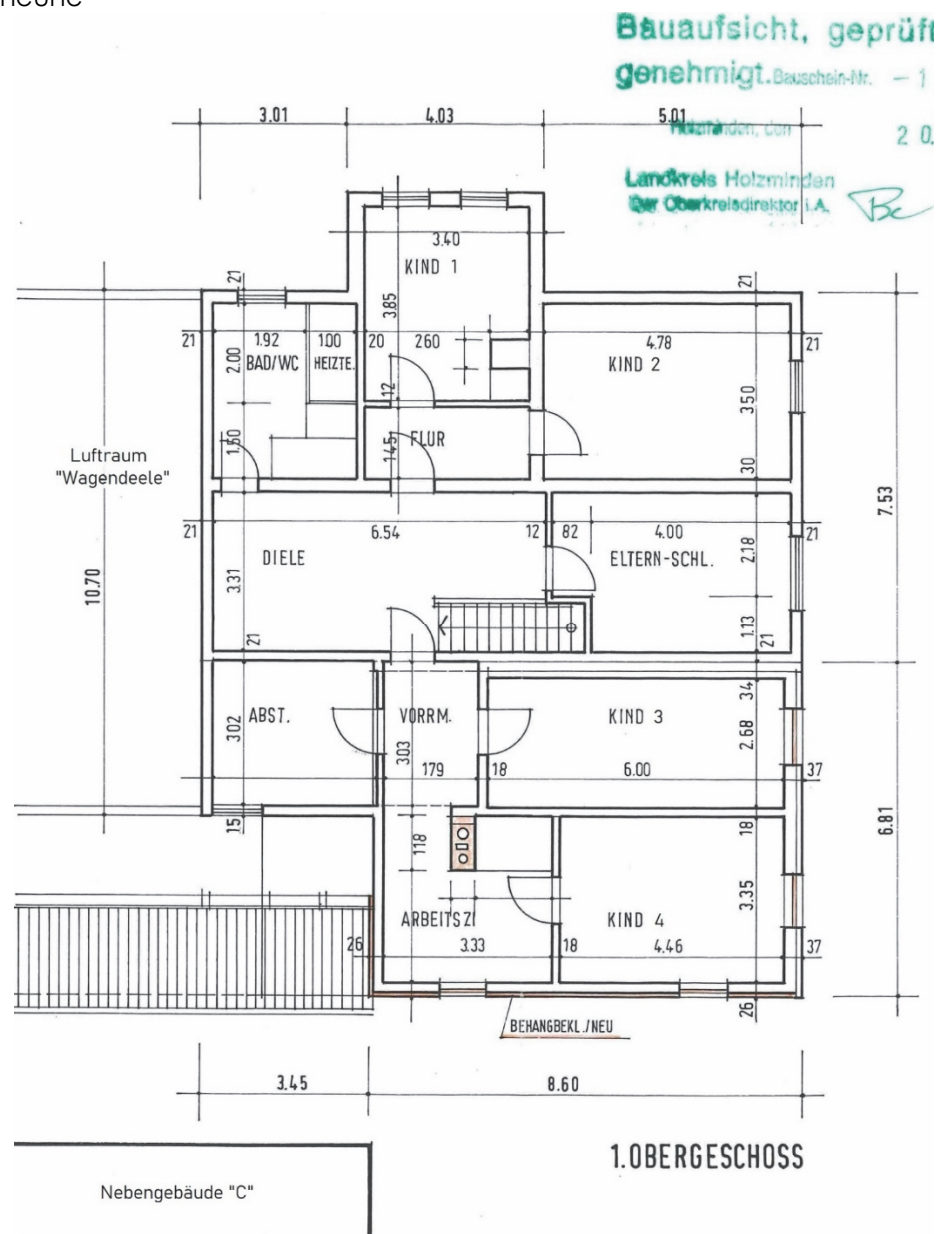
Wohnhaus A) Erdgeschoss

links angrenzend B) „Hofscheune“

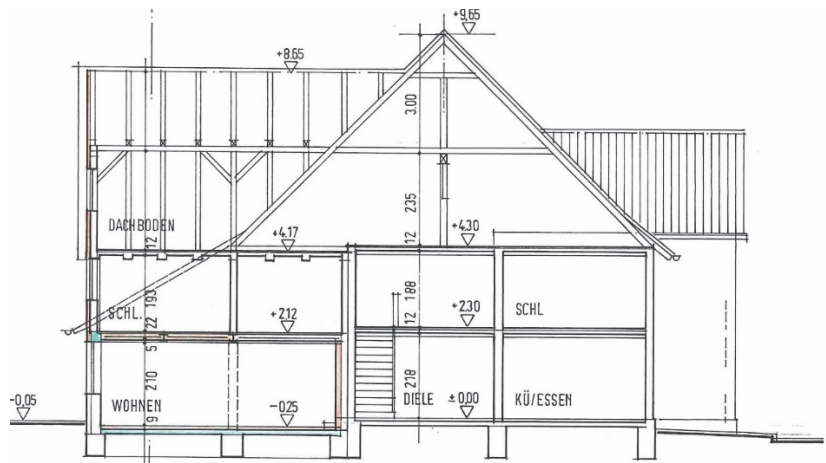


Wohnhaus A) I. Obergeschoss

links angrenzend B) „Hofscheune“



Querschnitt



Gesamteindruck

Lage:

Die Makrolage Bodenwerder mit der vorhandenen Infrastruktur ist für den täglichen Bedarf gut ausreichend (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. Durch die dreiseitig um das Grundstück herumführenden Gemeindestraßen liegt das Objekt etwas „auf dem Präsentierteller“.

Eine Geschäftslage ist im Grunde nicht gegeben.

Grundstück:

Das Grundstück ist leicht unregelmäßig geschnitten, für eine potentielle Folgenutzung dennoch befriedigend geeignet. Auch die Größe von 725 m² wäre für übliche Wohnbaunutzungen im kleinstädtischen Bereich gut verwertbar. Die Lage der Gebäude auf dem Grundstück ist in Hinblick auf die Ausrichtung zum Sonnenverlauf in Ordnung, die (doch kleinen) Freiflächen liegen überwiegend im Süden und Osten des Wohnhauses.

Die Außenanlagen sind eher einfach gestaltet.

Gebäude:

Es handelt sich bei dem Gebäudeensemble um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle („Resthof“) in dörflicher Lage. Das Wohn-/Wirtschaftsgebäude A) mit angrenzender Hofscheune B) wurde vermutlich 1870 errichtet, das Gebäude C) vermutlich als ergänzender Kleintierstall geschätzt um 1900.

Das heutige Wohnhaus A) ist in überwiegender Fachwerkbauweise auf einem (vermutl. älteren) Bruchstein-Gewölbekeller errichtet und beherbergte ursprünglich sowohl Wohnung als auch weitere Stallungen. Lt. Bauakte wurden zuletzt in 1994 größere Umbauten vorgenommen und die Stallungen zu Wohnraum und tlw. Kellerersatzräumen umgebaut. Der Ausstattungsstandard wurde dabei überwiegend nur in diesen Teilbereichen modernisiert, sodass das Wohnhaus heute überwiegend als recht einfach eingestuft wird. Es bietet große Wohnflächen von in Summe fast 240 m² in EG und OG, aufgrund der großen zentralen Diele mit Treppe ist eine Aufteilung in ein Zweifamilienhaus allerdings nur mit größeren Umbauten möglich. Die Wohnungsgrundrisse sind baualtersentsprechend eher einfach, funktionieren aber ausreichend. Wirklich nachteilig sind allerdings die niedrigen Raumhöhen, insbesondere im OG.

Im Februar 2021 kam es bei extremer Kälte zu Wasserschäden im Bad OG, wo der Warmwasserboiler und verschiedene Heizkörper geplatzt sind. In Folge sind insbesondere die Holzbalkendecke sowie der Raum unterhalb des Bades stark in Mitleidenschaft gezogen und bedürfen einer umfassenden Sanierung. Auch die sonstigen Räumlichkeiten wirken deutlich überaltert und das Gebäude in Gänze modernisierungs- / renovierungsbedürftig.

Die ehemalige Hofscheune B) ist überwiegend in Bruchsteinmauerwerk mit innerem Holztragwerk erstellt. Dieses Gebäude ist weitgehend überaltert, es entspricht weder zeitgemäßen landwirtschaftlichen Anforderungen noch ist es unmittelbar für alternative Nutzungen (Werkstatt o. ä.) geeignet, Lediglich als einfachstes Kaltlager könnte das EG derzeit genutzt werden, während die Decke über dem OG aktuell nicht als trittsicher eingeschätzt wird und daher nicht nutzbar wäre. So würde ein Erwerber des Grundstücks ein erhebliches Gebäudevolumen mit kaufen, dass zumindest im Bestand zu sichern oder ggf. abzureißen wäre. Da die Abbruchkosten den Bodenwert der Fläche übersteigen scheint diese Option zumindest nicht marktgemäß.

Das Nebengebäude C) ist ein „charmantes“ kleines Ziegelgebäude, das im Zusammenhang mit A) und B) durchaus einen Reiz für das Gesamt-Grundstück darstellt. Auch dieses Gebäude ist relativ überaltert und entweder mit einfachster Instandhaltung weiter für Hobbyzwecke (zuvor Vogelhaltung) zu nutzen, oder aber in größerem Umfang zu renovieren und dann ggf., auch hochwertigeren Nutzungen (z. B. „Home-Office“, Gästewohnung o. ä.) zuzuführen, Dabei darf allerdings zum einen der Sanierungsaufwand keinesfalls unterschätzt werden, zum anderen

ist zu beachten, dass z. B. Aufenthaltsräume > 3 m Abstand zur Westgrenze (Flurstück 39/7) haben müssen.

Angebot und Nachfrage, Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten:

In Zeiten einer relativ hohen Nachfrage nach Immobilien (niedrige Kreditzinsen, „Flucht in Sachwerte“) sollten sich auch für das hier zu bewertende Objekt Kaufinteressenten finden.

So wirkt das Gebäudeensemble aus einigen Blickwinkeln durchaus charmant und dürfte Liebhaber historischer Wohn- und Lebensformen durchaus ansprechen. Auf den zweiten Blick und insbesondere im Inneren offenbaren sich dann jedoch erhebliche „Baustellen“, die vermutlich einen Teil potentieller Interessenten auch wieder abschrecken könnten.

So halte ich die Immobile wirklich nur für „echte Liebhaber“ geeignet, die auch mit (fachkundiger) Eigenleistung die Gebäude erhalten und deren historische Besonderheiten herausstreichen möchten.

Die Nebengebäude, insbesondere B) dürften dabei vermutlich eher hobbyorientierten Nutzungen dienen, wobei auch eine Nutzung durch einen kleineren Handwerksbetrieb z. B. als einfache Werkstatt / Lager vorstellbar ist.

Zur Marktlage:

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

Zum Bewertungsstichtag ist aufgrund des Angriffskrieges Russland gegen die Ukraine sowie parallel dazu steigender Hypothekenzinsen zum ersten Mal seit langem wieder so etwas wie eine gestiegene Risikoaversion bei Immobilienkäufen festzustellen - inwieweit dies bereits Auswirkungen auf das Preisniveau hat ist derzeit nicht absehbar.

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Der Bodenwert für das Grundstück wurde ermittelt mit rd. € 29.500,-

der Sachwert für das Grundstück

unter Berücksichtigung einer Marktanpassung wurde ermittelt mit rd. € 75.500,-

der Ertragswert für das Grundstück wurde ermittelt mit rd. € 34.500,-

Der Ertragswert wurde mit einem Liegenschaftszinssatz von 3,5 % abgeleitet.

Dies berücksichtigt einerseits das erhöhte Objektrisiko, preist jedoch andererseits eine Eigennutzung der Immobilie ein.

Es wird sehr deutlich, dass ein Erwerb zu ausschließlich renditeorientierten Zwecken hier nicht sinnvoll erscheint.

Verkehrswert

Ringstraße 11, 37619 Bodenwerder - Kemnade bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit Hofscheune und Nebengebäude

Gemarkung: Kemnade

Grundbuch von Kemnade

Flur: 2

Blatt 0570 lfd. Nr. 2

Flurstück: 39/8

zum Stichtag 10.05.2022

rd. € 67.000,-

Höxter, 05.06.2022