



Exposé zum GUTACHTEN

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

Landwehr 15, 37697 Lauenförde-Meinbrexen
bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäude



Gemarkung: Meinbrexen

Flur: 2

Flurstück(e): 79/2

Eigentümer: n. n. (dem Gericht bekannt)

Grundbuch von Meinbrexen

Blatt 0346 lfd. Nr. 1

Amtsgericht Holzminden

Geschäftsnr. 8 K 48/23

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde ermittelt zum Stichtag 10.04.2024 mit
rd. € 195.000,-

Auftraggeber	Amtsgericht Holzminden Karlstraße 15 37603 Holzminden gem. Beschluss 8 K 48/23											
Grund der Gutachtenstellung	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft											
Wertermittlungsobjekt	Einfamilienhaus mit Nebengebäude Landwehr 15 37697 Lauenförde											
Wertermittlungsstichtag	10.04.2024											
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Meinbrexen Blatt 0346 lfd. Nr. des 1 Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche Lage Landwehr 15											
Katasterbezeichnung	Gemarkung Meinbrexen <table><tr><td>lfd. Nr.</td><td>Flur</td><td>Flurstück</td><td>Größe</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td><td>79/2</td><td>1.079 m²</td></tr></table>				lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe	1	2	79/2	1.079 m²
lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe									
1	2	79/2	1.079 m²									
Kurzbeschreibung	Das zu bewertende Grundstück liegt im südlichen Bereich der Ortschaft Meinbrexen an der Ortsdurchfahrt der Landstraße L 550. Die Nachbarschaft ist etwas weitläufiger verteilt, hinter dem Wohnhaus erstreckt sich die offene Feldmark bis hin zur Weser-Aue. Das knapp 1.100 m² große Grundstück ist im nördlichen Bereich bebaut mit einem zweigeschossigen Wohnhaus von 1930, mit einem 1 ½-geschossigen Anbau eines ehemaligen Kleintierstalles. Das Wohnhaus ist in Mauerwerksbauweise mit Holzbalkendecken errichtet, es ist voll unterkellert, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und bietet ggf. Ausbaureserve. Die derzeitigen Eigentümer haben die Immobilie 2018 erworben und in den folgenden Jahren erhebliche Umbauten und Renovierungen durchgeführt. So wurden in 2019 alle Fenster und Außentüren erneuert und das Gebäude neu verputzt und gestrichen, (leider) ohne weitere Dämmmaßnahmen. Die Grundrisse im Erdgeschoss (EG) wurden durch Wanddurchbrüche großzügiger gestaltet, der gesamte Innenausbau im EG, inkl. Heizungs-, Sanitär- und Elektroausstattung, wurde anschließend modernisiert. Im Obergeschoss (OG) wurden ebenfalls bereits einige Modernisierungen durchgeführt (u. a. das Bad komplett modernisiert), hier besteht allerdings noch weiterer Restfertigstellungsbedarf. Im Keller des Wohnhauses sind Modernisierungen an Heizungs- und Sanitärinstallationen erkennbar, ansonsten entspricht der Keller wie auch der Dachboden dem Baujahr der 1930er Jahre. Das Nebengebäude wurde hinsichtlich Fassade und Fenster ebenfalls modernisiert, im Inneren zeigt es - mit Ausnahme der											

Elektroinstallationen – ebenfalls einen altersentsprechenden Zustand mit weiterem Renovierungsbedarf.

Das Wohnhaus bietet in Summe rd. 163 m² Wohnflächen, davon rd. 88,5 m² Wohnflächen (WFI) im Erdgeschoss mit offenen Wohn-/ Essbereichen, separater Küche und einem (Gäste-)Schlafraum. Ergänzt wird der Grundriss durch ein großzügiges Duschbad im Anbau, welches allerdings ½ Etage nach tiefer liegt und durch den (Gäste-)Schlafraum oder von außen erreichbar ist (in WFI erfasst).

Das Obergeschoss (OG) bietet rd. 77,5 m² WFI, mit breitem Flur, drei Zimmern sowie einem weiteren, sehr großzügigen Bad.

Der Anbau (ehemaliger Kleintierstall) ist mit Ausnahme der Einbauten von Bad und HWR im Innern wenig verändert und bietet Flächen zum Abstellen, als Werkraum o. ä.).

Das knapp 1.100 m² große Grundstück ist individuell und liebevoll als Ziergarten angelegt und mit kleineren Nebengebäuden bestückt. Es besteht tlw. noch etwas Restfertigstellungs- und Pflegebedarf.

Der südliche Teil des Grundstücks würde bei Bedarf aber auch Platz für eine weitere (Wohn)Bebauung bieten.

Bundesland

Niedersachsen (Nds)

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.

Gemeinde

Samtgemeinde Boffzen, als Zusammenschluss der Dörfer Boffzen, Fürstenberg, Derental, Lauenförde und Meinbrexen. Am Südrand des Landkreises gelegen, im Dreiländereck von Nds, NRW und Hessen. Insgesamt 6.700 Einwohner, davon ca. 400 in Meinbrexen.

Überörtliche Anbindung

Kreisstadt: Holzminden, ca. 19.000 EW	20 km
nächste Stadt: Beverungen, ca. 13.100 EW	6 km
nächste größere Städte: Kassel	52 km
Göttingen	54 km
Autobahnen: A 7 Hannover – Kassel	46 km
A 44 Dortmund - Kassel	38 km
Bushaltestelle	< 300 m
Bahnhof: Lauenförde	3 km
Flughafen: Kassel-Calden / Paderborn-Lippstadt	40/78 km

Regionaltypisch eher mäßige Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz über die Landstraße L 550 zur Bundesstraße B 64.

Makrolage/Ort

Meinbrexen verfügt nicht über die notwendige Infrastruktur wie Einkaufsmärkte zur Deckung der Ansprüche des täglichen Bedarfs. Kindergarten und Grundschule können in Lauenförde oder Boffzen besucht werden; weiterführende Schulen existieren in Beverungen (NRW), Höxter (NRW) und Holzminden (Nds).

Zur medizinischen Versorgung gibt es eine Arztpraxis sowie eine Apotheke in den o. g. Ortschaften, das nächstgelegene Schwerpunktkrankenhaus ist in Höxter.

Das aktive kulturelle Angebot in der Region wird von vielen, oft privat organisierten und meist kleineren Veranstaltungen geprägt. In der Stadthalle Beverungen werden Gasttheatervorführungen und Konzerte angeboten. Die nächsten Kinos sind in Holzminden und Borgentreich.

Für die üblichen Sportarten sind Anlagen, Hallen und Plätze, Frei- und Hallenbad in Beverungen bzw. in Höxter vorhanden, Meinbrexen selbst verfügt lediglich über einen Bolzplatz.

Für die üblichen Sportarten sind Anlagen, Hallen und Plätze, Frei- und Hallenbad in den o. g. Ortschaften und Kreisstädten vorhanden, Meinbrexen selbst verfügt lediglich über einen Bolzplatz.

Innerörtliche Lage
Wohn- / Geschäftslage

im südöstlichen Randbereich von Meinbrexen in einem Umfeld lockerer Wohnbebauung des 20. Jhd..

Die Wohnlage wird durch die Lage unmittelbar an der Ortsdurchfahrt der L 550 tageszeitenabhängig leicht durch Verkehrsimmissionen beeinflusst.

Rückseitig grenzen unmittelbar landwirtschaftlich genutzte Wiesen und Felder an, sodass jahreszeitenabhängig mit entsprechenden Einflüssen (ggf. tlw. Gerüche, Fliegen u. ä.) gerechnet werden muss.

Die Makrolage gilt aufgrund der minimalen Infrastruktur als nur mäßig, was sich auch in einem sehr geringen Bodenrichtwert widerspiegelt.

Andererseits aber gefällt die Lage durch die landschaftlich reizvollen Ausblicke, die Wohnlage wird hier als befriedigend eingestuft.

Im Grundbuch gesicherte
Belastungen, Abt. II

In der Abt. II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs von Meinbrexen, Blatt 0346, bestehen gemäß Auszug aus dem Grundbuch des Amtsgerichts Holzminden für das Grundstück keine wertrelevanten Eintragungen.

Gebäudebeschreibung

Der zum Stichtag geltende bauliche Zustand der Gebäude ergibt sich im Wesentlichen aus der nachfolgenden Beschreibung sowie der Fotodokumentation.

Wohnhaus

- 2-geschossiges Gebäude
- unterkellert
- Dachgeschoss nicht ausgebaut
- freistehend
- Mauerwerksbauweise mit Holzbalkendecken ab EG
- Satteldach, ca. 48 ° Dachneigung
- Baujahr 1930
- erhebliche Umbau und Modernisierungen um 2020

Nebengebäude

- 1-geschossiges Gebäude
- nicht unterkellert
- Anbau an das Wohnhaus
- Mauerwerksbauweise mit Holzbalkendecke
- Satteldach, ca. 50 ° Dachneigung
- Baujahr 1930
- tlw. Umbau und Modernisierungen um 2020

Erkennbarer baulicher Zustand, Unterhaltungszustand:

Das Wohnhaus wurde Anfang der 1930er Jahre in bauzeittypischer Architektur und mit dem „üblichen“ Kleintierstall im angebauten Nebengebäude errichtet. Die derzeitigen Eigentümer haben das Objekt 2018 erworben und in größerem Umfang umgebaut und renoviert.

Im Erdgeschoss wurden tlw. Wände entfernt und so ein offener Grundriss geschaffen, auch wurden zusätzliche größere und bodentiefe Fenster für bessere Belichtung und Ausblicke eingebaut.

Die Heizungsanlage wurde ergänzt und modernisiert und im EG komplett auf Fußbodenheizung umgestellt.

Die Wohnfläche des EG wurde im Nebengebäude um ein großzügiges Duschbad mit angrenzenden Hauswirtschaftsraum (HWR) ergänzt.

Im OG wurde ein Zimmer zu einem weiteren großzügigen Bad ausgebaut.

In den Wohnbereichen wurden die Elektroinstallationen großteils modernisiert, vielfach wurden Bodenbeläge erneuert und allgemein der größte Teil der Maler- und Tapezierarbeiten renoviert. Es bestehen allerdings auch noch nicht fertig gestellte Bereiche, im OG stärker ausgeprägt als im EG. Dort fehlen dann z. B. noch Türen, die Elektroinstallation ist noch fertigzustellen und auch Maler- Tapezier- und Bodenbelagsarbeiten sind zu Ende zu bringen.

Keller, Dachboden sowie der nicht neu ausgebaute Bereich des Nebengebäudes zeigen dem Baujahr 1930 entsprechende Putzschäden und allgemeine Alterung, vorhandene Installationen (Heizungsleitungen, Sanitärleitungen) sind jedoch auch hier überwiegend jüngeren Datums.

Aufteilung

Die Aufteilung der Gebäude kann den nachfolgenden Zeichnungen entnommen werden. Es handelt sich dabei ausdrücklich um „Skizzen“ auf Basis der vorhandenen Bauzeichnungen zum Bauantrag „Einbau einer Zentralheizung“ aus 1976.

Diese Zeichnungen wurden auf Grundlage eines überschläglichen, örtlichen Aufmaßes ergänzt.

Im EG wurden Bad und HWR im Nebengebäude ergänzt, diese sind allerdings lediglich durch das (Gäste-)Schlafzimmer als Durchgangszimmer über eine Treppe mit fünf Steigungen erreichbar – alternativ auch von außen.

Insgesamt ist das Haus für eine ca. 4 (bis 5)-köpfige Familie gut befriedigend zu Wohnzwecken geeignet. Abstellflächen sind dabei im Keller (sowie im Dachboden) in guter Größe vorhanden.

Die Raumhöhen betragen rd. 2,65 m im EG und rd. 2,55 m im OG, die Belichtung und Belüftung der Wohnflächen ist rundweg gut.

Wohnfläche (Anlage 1)

Die Wohn-/Nutzflächen sind auf Grundlage der Bauzeichnungen und eines überschläglichen örtlichen Aufmaßes berechnet. Die Fläche der Außenterrasse oder Gartenanlagen geht dabei nicht mit in die Wohnfläche ein.

Die Berechnungen dienen nur als Grundlage dieser Wertermittlung und können ggf. von der Wohnflächenverordnung (WoFIV) leicht abweichen.

Erdgeschoss

rd. 88,5 m²

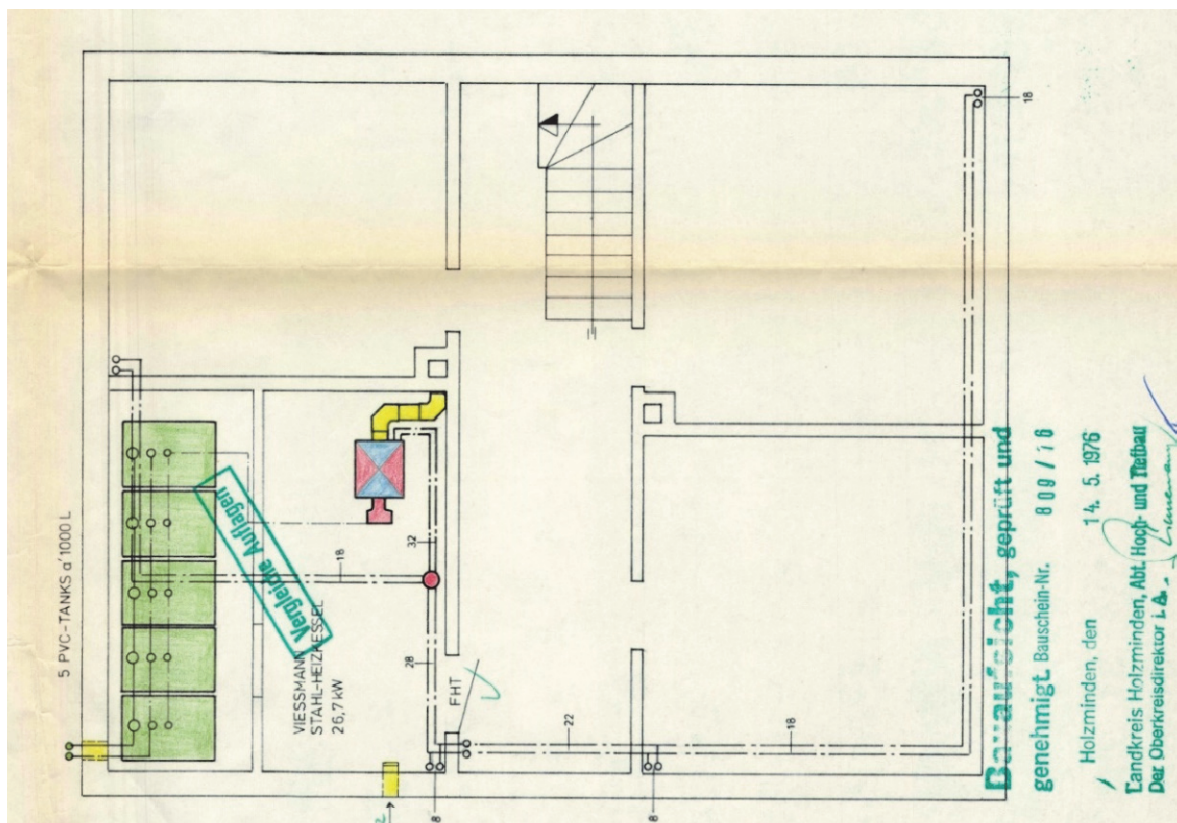
Obergeschoss

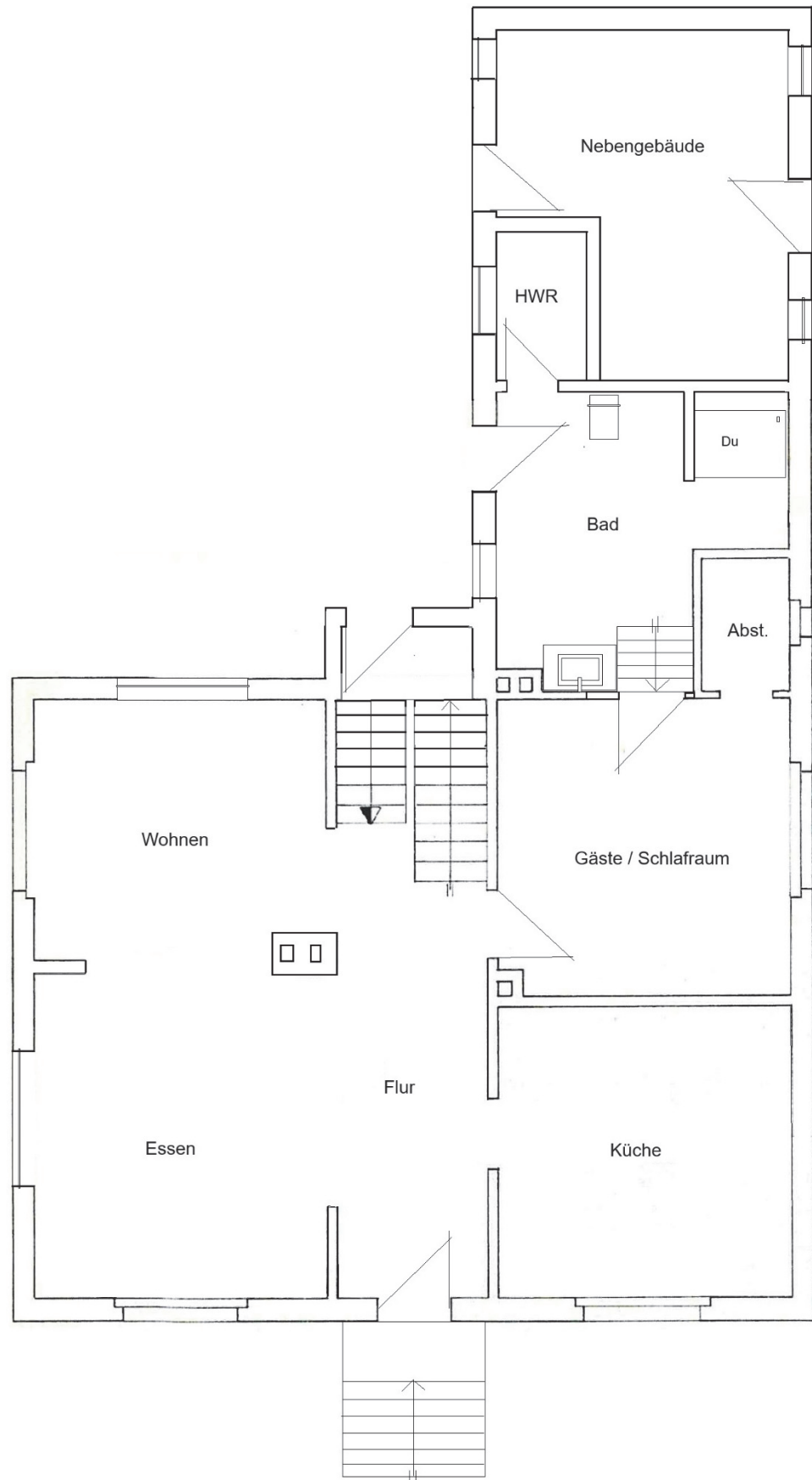
rd. 74,5 m²

Summe WFI

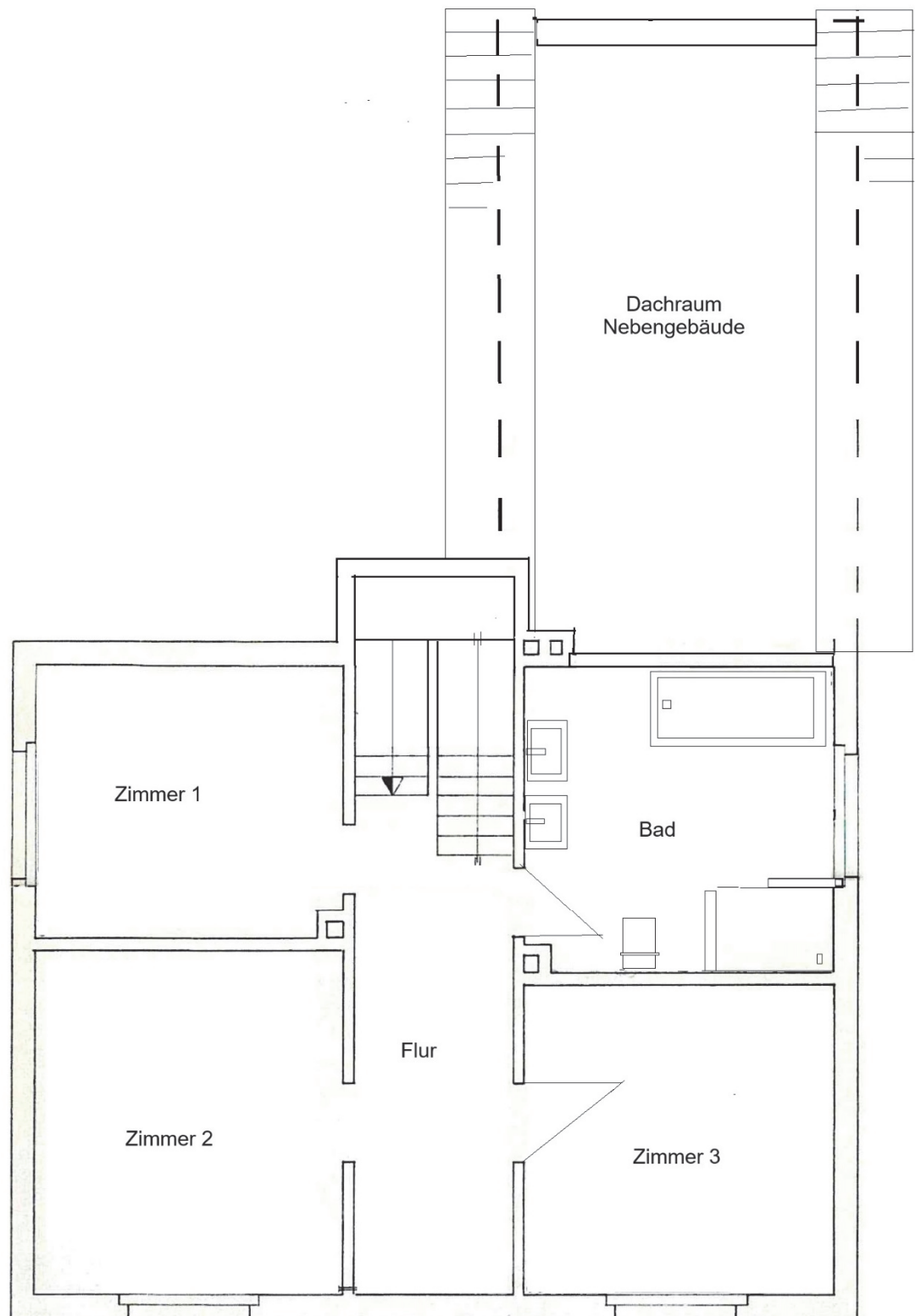
rd. 163,0 m²

Kellergeschoss Wohnhaus

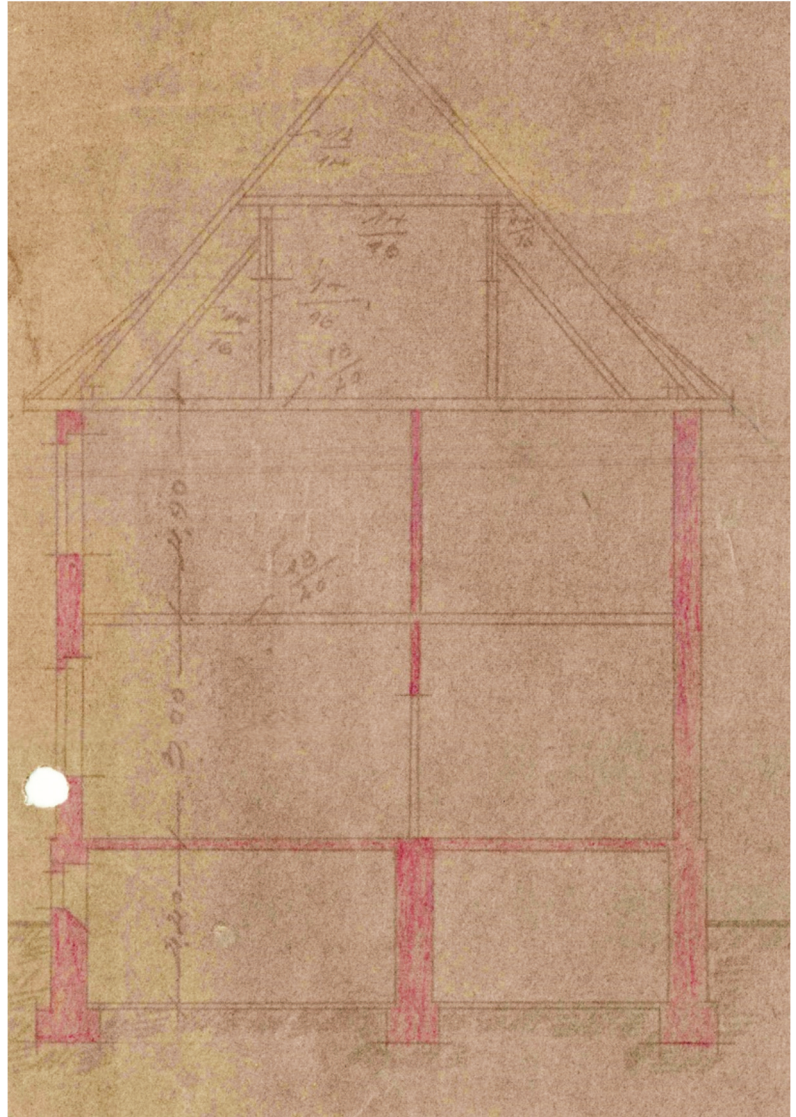


Erdgeschoss

Obergeschoss



Schnitt Wohnhaus



Gesamteindruck

Lage:

Die Makrolage (Ortschaft Meinbrexen) bietet minimale Infrastruktur-Einrichtungen, alle Besorgungen für den täglichen Bedarf finden in den Nachbarorten Lauenförde oder Beverungen oder den Kreisstädten Höxter und Holzminden statt.

Die landschaftliche Umgebung ist reizvoll, die Anbindung an das Fernstraßennetz dafür mäßig.

Die Region Südniedersachsen / Ostwestfalen zählt zu den wirtschaftlich leicht unterprivilegierten Regionen in Deutschland, was sich auch in einem niedrigen Bodenrichtwert ausdrückt.

Im Gegenzug ist das Verhältnis von Lebenshaltungskosten (inkl. Wohnkosten) im Vergleich zum Einkommensniveau im Bundesdurchschnitt recht vorteilhaft (Kaufkraftstudie Manager Magazin 2016)

Die Mikrolage an der Ortsdurchfahrt der L 550 bringt die (typischen) Nachteile eines Straßendorfes, mit (mäßig) erhöhten Immissionen und eingeschränkter direkter Nachbarschaft.

Im Gegenzug besteht nach Westen freie Aussicht über die Weser-Aue in die reizende Hügellandschaft. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

Grundstück:

Das Grundstück ist regelmäßig im Zuschnitt und mit einer Größe von fast 1.100 m² selbst für ein dörfliches Einfamilienhaus recht großzügig. Durch die Bebauung ausschließlich im Norden der Fläche könnte theoretisch im Süden ein zweiter Bauplatz ausgewiesen werden.

Die Gartenflächen sind intensiv und liebevoll eingegrünt und zum Stichtag befriedigend gepflegt; die „Bruchstein-Ruinen“ sind ggf. „Geschmacksache“.

Gebäude:

Das Wohnhaus mit Kleintierstall wurde laut Bauakte 1930 in damals bauzeittypischer Architektur errichtet. Es wurde augenscheinlich immer ausreichend instandgehalten und zunächst in üblichem Rahmen modernisiert (z. B. Dacheindeckung, Zentral-Heizung).

Von den derzeitigen Eigentümern in 2018 erworben wurde es von diesen erheblich umgebaut und verbessert. Insbesondere im EG wurden weitere bodentiefe Fenster ergänzt und ein heller, offener Grundriss geschaffen. Das Wohnhaus bietet heute rd. 163 m² Wohnflächen in einem etwa befriedigend nutzbaren Zuschnitt für eine 4 – 5-köpfige Familie.

Zwei großzügige Bäder wurden komplett neu installiert, die Gestaltung dürfte dabei einen breiten Geschmack treffen. Allerdings liegt das Bad im EG ½ Etage nach unten versetzt im Nebengebäude und ist so nur etwas eingeschränkt erreichbar.

Das EG wurde mit Fußbodenheizung und durchgängig Fliesen in Holzoptik modernisiert.

Der Treppenraum und das OG zeigen tlw. noch Restfertigstellungsbedarf an Renovierungsarbeiten, Keller und Dachboden des Wohnhauses wirken im Vergleich zu den erfolgten Renovierungen etwas überaltert und „relativ original“.

Auch das Nebengebäude wurde mit neuen Fenstern und Türen sowie Fassaden-Renovierung modernisiert, der nicht ausgebaut Bereich im Inneren zeigt dagegen noch Putzschäden und den „originalen“ Eindruck.

Angebot und Nachfrage, 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. 2 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 Rezessionssorgen 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 sind also rückläufige Kaufpreise verglichen mit dem Preisniveau vor rd. 2 Jahren festzustellen, allerdings kein „gravierender“ Einbruch.

Dabei sollten Anlage-Immobilien (reine Renditeobjekte) stärker leiden als das selbstgenutzte Einfamilienhaus. Auch ältere, wenig sanierte Gebäude mit „überholter“ Haustechnik werden mit deutlich stärkeren Preisabschlägen gehandelt als zeitgemäße Bauten. Dies gilt sowohl für potentielle Immobilien-Käufer als auch für Wohnungs-Mieter.

Eine energetische Erüchtigung erscheint hier insofern angeraten, leider wurde die Chance bei der Sanierung der Außenfassaden nicht gleich genutzt.

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 erwartet, bei einem Preisniveau ähnlich wie im Zeitraum 2020/21. Dass die Mikrolage Meinbrexen auf „Ortsfremde“ dabei nur eingeschränkt attraktiv wirkt, wird den Preis allerdings sicherlich beeinflussen.

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

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Der Bodenwert des Grundstücks wurde ermittelt mit	rd. € 22.500,-
der Sachwert des Grundstücks unter Berücksichtigung einer Marktanpassung wurde ermittelt mit	rd. € 203.500,-
der Ertragswert des Grundstücks wurde ermittelt mit	rd. € 187.000,-
der Vergleichswert des Grundstücks wurde ermittelt mit	rd. € 184.500,-

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:	Landwehr 15	37697 Lauenförde
Gemeinde:	Meinbrexen	Gemarkung: Meinbrexen
Flur:	2	Flurstück 79/2
Grundbuch:	Meinbrexen	Blatt 0346 Nr. 1

zum **Stichtag 10.04.2024**

mit rd.

€ 195.000,-

(in Worten: einhundertfünfundneunzigtausend Euro)

Höxter, 08.05.2024

Dipl.-Ing. Architekt Andreas Böhl

Unter Berufung auf meinen geleisteten Eid als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger erkläre ich hiermit, dass ich dieses Gutachten in meiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt habe.