

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 Grundstücks

**Katernstein 13, 37603 Holzminden**  
**bebaut mit einem Zweifamilienhaus und Nebengebäuden**



Gemarkung:	Holzminden	Grundbuch von Holzminden
Flur:	24	Blatt 9145 lfd. Nr. 1
Flurstück(e):	4	
Eigentümer:	n. n. (dem Gericht bekannt)	Amtsgericht Holzminden Geschäftsnr. 8 K 4/25

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde ermittelt zum Stichtag 17.12.2025 mit  
**rd. € 75.000,-**

Das Original-Gutachten besteht aus 35 Seiten und weiteren Anlagen mit 8 Seiten.  
Es kann nach telefonischer Absprache beim Amtsgericht Holzminden eingesehen werden.

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Holzminden Karlstraße 15 37603 Holzminden gem. Beschluss 8 K 4/25			
<b>Grund der Gutachtenstellung</b>	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung			
<b>Wertermittlungsobjekt</b>	Zweifamilienhaus mit Nebengebäude Katernstein 13 37603 Holzminden			
<b>Wertermittlungstichtag</b>	17.12.2025			
<b>Grundbuchbezeichnung</b>	Grundbuch von	Holzminden		
	Blatt	9145		
	lfd. Nr. des	1		
	Bestandsverzeichnisses			
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche		
	Lage	Katernstein 13		
<b>Katasterbezeichnung</b>	Gemarkung Holzminden			
	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe
	1	24	4	844 m <sup>2</sup>
<b>Kurzbeschreibung</b>	<p>Das zu bewertende Grundstück liegt vglw. zentral in der Stadt Holzminden, unmittelbar südlich des großen innerstädtischen Industrie-Komplexes der Firma Symrise.</p> <p>Die Mikrolage ist insofern recht ambivalent, da es sich bei der Straße „Katernstein“ um eine eher historische Wohnstraße mit überwiegend alter Wohnbebauung handelt.</p> <p>Das 844 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt an einem steileren Nordhang und ist straßenseitig mit einem „historischen“ Wohnhaus bebaut.</p> <p>Hangaufwärts befindet sich ein vermutlich ähnlich altes Nebengebäude (ehemaliger Schuppen und Kleintierstall) sowie ein kleiner Geräte- oder Holz-Schuppen.</p> <p>Das Baujahr des Wohnhauses wird um 1850 vermutet, die ersten noch existierenden Bauakten stammen aus 1888 und dokumentieren den Einbau einer Abort-Anlage.</p> <p>Das Gebäude ist in den Hang hinein gebaut, sodass sich straßenseitig ein ebenerdiger Zugang zum Untergeschoss ergibt (UG / Souterrain), gartenseitig wird das Obergeschoß (OG) von der Rückseite aus ebenerdig erschlossen.</p> <p>Ein Keller existiert nicht, das Dachgeschoss (DG) ist nicht ausgebaut.</p> <p>Zwischen den beiden Wohn-Etagen besteht keine Treppenverbindung, sodass es sich im derzeitigen Zustand um ein „klassisches“ Zweifamilienhaus handelt.</p> <p>Das Haus ist im Untergeschoss in Mauerwerksbauweise errichtet, im Ober- und Dachgeschoss in Fachwerkbauweise.</p> <p>Die letzten Eintragungen in der Bauakte stammen aus 1969, optisch sind mit Ausnahme einiger Kunststofffenster sowie einiger Oberflächen-Renovierungen keine wesentlichen nachhaltigen Modernisierungen erkennbar.</p> <p>Die Wohnflächen betragen auf Grundlage eines überschläglichen örtlichen Aufmaßes rd. 76 m<sup>2</sup> im EG zzgl. eines Kellerersatzraumes und rd. 107 m<sup>2</sup> im OG, in Summe somit gut</p>			

180 m<sup>2</sup>: Der Dachboden bietet einfache Abstellflächen mit theoretischem Ausbaupotential.

Die Wohnungszuschnitte sind altersentsprechend sehr einfach mit vielfachen Durchgangszimmern, im OG existiert zum Stichtag lediglich ein WC-Raum, aber kein ausgebautes Bad.

Auch verfügt das Gebäude im OG über keine Heizung, sodass hier aktuell eine Bewohnbarkeit nicht gegeben ist; im EG befinden sich einige Elektro-Nachtspeicheröfen.

Der bauliche Zustand ist insgesamt nur knapp ausreichend mit erheblichen Abnutzungen an den meisten Bauteilen und Oberflächen sowie kritischer Feuchteschäden im Dachbereich.

Ohne umfassende Sanierung hat das Objekt das Ende seiner technisch-/wirtschaftlichen Lebensdauer so gut wie erreicht – eine Nutzung im derzeitigen Zustand ist ausschließlich bei sehr bescheidenen Wohnansprüchen und auch dann nur noch für einen begrenzten Zeitraum vorstellbar. Alternativ ist ein Abbruch durchaus als ein mögliches Szenario denkbar.

Die kleineren Nebengebäude sind ebenfalls teils deutlich überaltert und schadhaft, sodass auch hier ein Abbruch die Alternative zu umfänglichen Erhaltungsmaßnahmen darstellen dürfte.

Eine umfängliche Sanierung und Modernisierung wäre zum längerfristigen Erhalt und zur Fortnutzung der Gebäude notwendig. Entsprechende Maßnahmen dürften den Kosten vergleichbarer Neubauten ansatzweise nahekommen, die Wirtschaftlichkeit wäre entsprechend kritisch zu betrachten.

Da aber ein Abbruch der Gebäude nicht absolut zwingend ist und ein Erwerb der Immobilie auch mit dem Willen zum Erhalt und zur Weiternutzung (z. B. bei einfachsten Wohnansprüchen und dem Willen zum Einsatz erheblicher Eigenleistungen („Muskel-Hypothek“) nicht ausgeschlossen werden kann, orientiert sich der Wert der Immobilie ganz überwiegend am Bodenwert des Grundstücks.

#### Makrolage/Ort

Die Stadt Holzminden ist Kreisstadt und stellt (in Verbindung mit der 10 km entfernten Kreisstadt Höxter, NRW) ein Mittelzentrum in einem relativ strukturschwachen, ländlichen Raum abseits großer Ballungsgebiete und Verkehrsachsen dar.

Die Infrastruktur ist einer ländlichen Kreisstadt entsprechend. Es gibt ausreichend Kindergärten, zwei Grundschulen, je eine Haupt- und Realschule sowie ein Gymnasium. Weiterhin existieren berufsbildende Schulen sowie eine Fachhochschule (Fachbereiche Architektur, Bauingenieurwesen und Immobilienwirtschaft).

Zur medizinischen Versorgung gibt es ein Schwerpunkt-krankenhaus, vielfältige Facharztpraxen sowie ausreichend Apotheken.

Das aktive kulturelle Angebot in der Region wird von vielen, oft privat organisierten und meist kleineren Veranstaltungen geprägt. Es gibt ein Kino, vereinzelt werden Gasttheatervorführungen oder kleinere Konzerte angeboten. Ergänzend gibt es zahlreiche Veranstaltungen der Volkshochschule.

Für die üblichen Sportarten sind Anlagen, Hallen und Plätze, Frei- und Hallenbad vorhanden.

	<p>Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie finden sich entsprechend der Einwohnerzahl und dem Status einer kleineren Kreisstadt.</p> <p>Kaufkraftkennziffer Holzminden: 94,2 (D = 100; IHK Hannover 2025)          Grundsteuerhebesatz B): 395 % (Stand 2025; Stadt Holzminden)          Gewerbesteuerhebesatz: 370 % (Stand 2025; Stadt Holzminden)</p>
<p>Innerörtliche Lage          Wohn- / Geschäftslage</p>	<p>ca. 1 km südöstlich der historischen Innenstadt, in einem Wohn-Quartier des 19. Jahrhunderts. Unmittelbar nördlich grenzt das innerstädtische und sehr große Industriekomplex der Firma Symrise an (Duft- und Aromastoffe).</p> <p>Dies beeinträchtigt aufgrund der Aussichtslage und der tlw. entstehenden Geruchsimmissionen die Qualität der Wohnlage. Aufgrund der dennoch vglw. ruhigen Lage sowie der Nähe zu Innenstadt und Bahnhof sowie den wesentlichen Infrastruktureinrichtungen wird die Wohnlage im regionalen Vergleich als befriedigend bewertet.</p> <p>Aufgrund der Nord-Hanglage des Grundstücks ist eine Belichtung der Wohnung im EG fast nur nach Norden gegeben. Auch ist die gärtnerische Nutzung diesbezüglich leicht eingeschränkt und durch die Hanglage spürbar erschwert. Eine Geschäftslage ist kaum gegeben.</p>
<p>Im Grundbuch gesicherte Belastungen, Abt. II</p>	<p>In der Abt. II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs von Holzminden, Blatt 9145, bestehen gemäß Kopie des Grundbuches des Amtsgerichts Holzminden für das Grundstück keine wertrelevanten Eintragungen:</p>
<p>9145-II-1</p>	<p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (8 K 4/25)</p>
<p>Hinweis</p>	<p>Die Eintragung der Zwangsversteigerung wird mit dem Zuschlag gelöscht und ist nicht wertbeeinflussend.</p>

## Gebäudebeschreibung

Der zum Stichtag geltende bauliche Zustand der Immobilie ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und der Fotodokumentation. Die Gebäude werden hier als wirtschaftlich / technisch stark überaltert, tlw. schadhaft und insgesamt als wertneutral bewertet (0,- € - kein Sachwert / keine Rückbaukosten).

Von den Nebengebäuden werden hier nur Fotos gezeigt, eine weitere Baubeschreibung unterbleibt mit Rücksicht auf die Geringwertigkeit dieser baulichen Anlagen

### Nebengebäude 1

- 2-geschossiges Gebäude
- nicht unterkellert
- Pultdach
- freistehend
- im UG massiv, ab OG überwiegend Fachwerkkonstruktion
- Baujahr vermutl. um 1850

### Nebengebäude 2

- 1-geschossiges Gebäude
- nicht unterkellert
- Pultdach
- freistehend
- Mauerwerk mit Holz-Dachkonstruktion
- Baujahr vermutl. um 1930

## Wohngebäude

- 2-geschossiges Gebäude
- keine Unterkellerung
- Dachgeschoss nicht ausgebaut
- freistehend
- im UG massiv, ab OG überwiegend Fachwerkkonstruktion
- Satteldach
- Baujahr vermutl. um 1850



Ansicht von Süden, Zugang zu Wohnung im OG ebenerdig vom Garten

### Erkennbarer baulicher Zustand, Unterhaltungszustand:

Das Hauptgebäude wurde vermutl. um 1850 als städtisches Wohnhaus errichtet.

Äußerlich erkennbar wurde die Dacheindeckung mit Betondachsteinen sowie Dachrinnen in PVC vermutlich in den 1970er Jahren erneuert, vermutlich ebenfalls aus dieser Zeit dürften die Kunststofffenster zur Straßenseite stammen. Somit zeigt das Wohnhaus äußerlich nur wenige Modernisierungen, die dazu noch länger zurückliegen.

Das Haus wurde nach Auskunft des heutigen Eigentümers jahrzehntelang von der Vor-Eigenerin bewohnt und augenscheinlich zuletzt nur mäßig instandgehalten. Nach deren Tod und Überschreibung auf den neuen Eigentümer im Jahr 2019 wurden im Inneren kleinere (eher kosmetische) Maßnahmen an Oberflächen durchgeführt sowie das Bad im EG modernisiert.

Insgesamt wirkt das Wohnhaus jedoch deutlich überaltert, sehr einfach in der Ausstattung und nur noch für einen eingeschränkten Zeitraum und bei wirklich bescheidenen Ansprüchen an Wohnkomfort für Wohnzwecke nutzbar.

Dazu kommen tlw. deutliche Bauschäden und Mängel, wie z. B. Undichtigkeiten im Dach mit entsprechenden Feuchtebildern, die unbehandelt - insbesondere an Holz- und Fachwerkbauteilen - zu weiteren (ggf. versteckten) Schäden führen werden.

Grundsätzlich muss das Objekt innerhalb der nächsten Zeit maßgeblich saniert werden, um eine längerfristige Nutzbarkeit zu gewährleisten, oder die Immobilie ist als „Liquidationsobjekt“ zu bewerten (Bodenwert ggf. abzüglich Abbruchkosten).

Zusammenfassend wird das Hauptgebäude – soweit erkennbar - als konstruktiv weitgehend stabil und für eine Reaktivierung geeignet eingeschätzt. Aufgrund des hohen Alters und zuletzt nicht ausreichender Instandhaltung befindet sich das Gebäude jedoch insgesamt in einem mäßigen baulichen Zustand. (Feuchte)Schäden bestehen im Dach und können ansonsten an (tragenden) Holzbauteilen sowie nicht sichtbaren Bereichen nicht ausgeschlossen werden bzw. sind alters- und bauartentsprechend zumindest stellenweise zu erwarten.

Fassaden (i. e. Fenster) und Dacheindeckung sind überaltert, ansonsten besteht für eine zukunftsorientierte Fortnutzung umfassender Sanierungs- und Modernisierungsbedarf am kompletten Innenausbau (Heizungs- Sanitär- und Elektroinstallationen, Bodenbeläge, Maler- Tapezierarbeiten) - auf Grundlage einer gründlichen Gesamtplanung.

Insgesamt hat das Gebäude technisch/wirtschaftlich das Ende der üblichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer bald erreicht.

### Aufteilung

Grundriss und

die Aufteilung der Gebäude können den nachfolgend dargestellten Zeichnungen entnommen werden. Sie geben die Grundsubstanz des Objektes wieder und zeigen die Einschränkungen der Grundrisse durch die Durchgangszimmer.

Da eine Reaktivierung des Wohnhauses für eine weitergehende Nutzung grundsätzlich noch nicht ausgeschlossen erscheint, wurde sich zum Zwecke einer besseren Vermarktung die Mühe eines überschläglichen örtlichen Aufmaßes und der zeichnerischen Darstellung gemacht.

### Wohn-/(Nutz)flächen

Die nutzbaren (Wohn-)Flächen werden auf der Grundlage der Zeichnungen computergestützt ermittelt. Die Flächen dienen nur als Grundlage dieser Wertermittlung und können ggf. von der Wohnflächen-Verordnung (WoFIV) abweichen.

**Untergeschoss**

rd. 76 m<sup>2</sup>

**Obergeschoss**

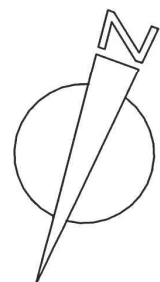
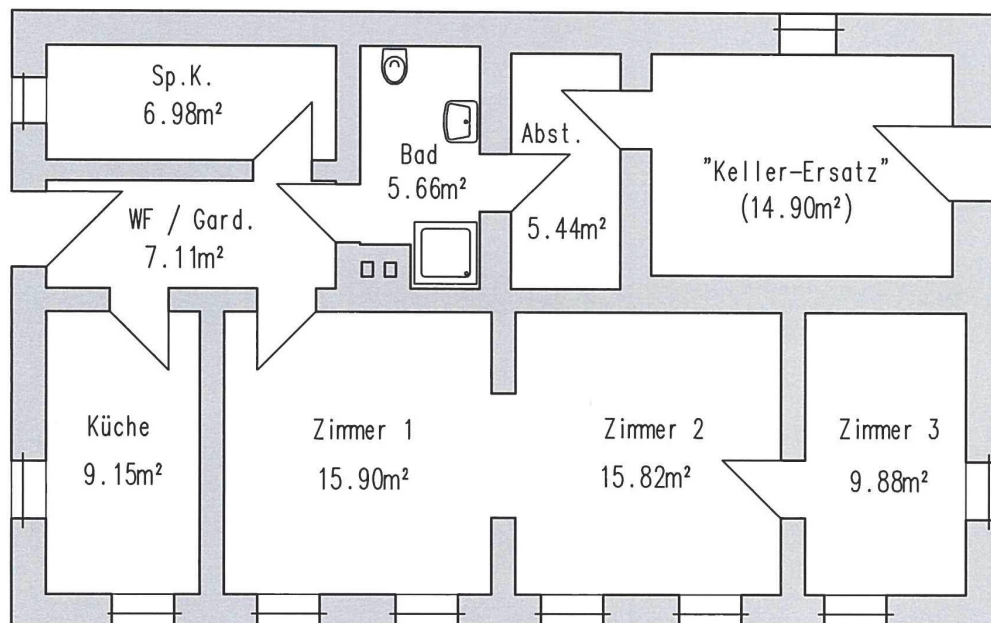
rd. 107 m<sup>2</sup>

**Summe**

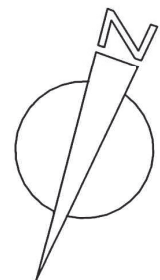
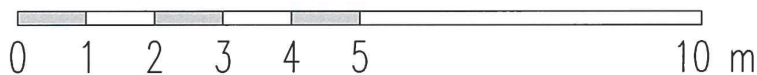
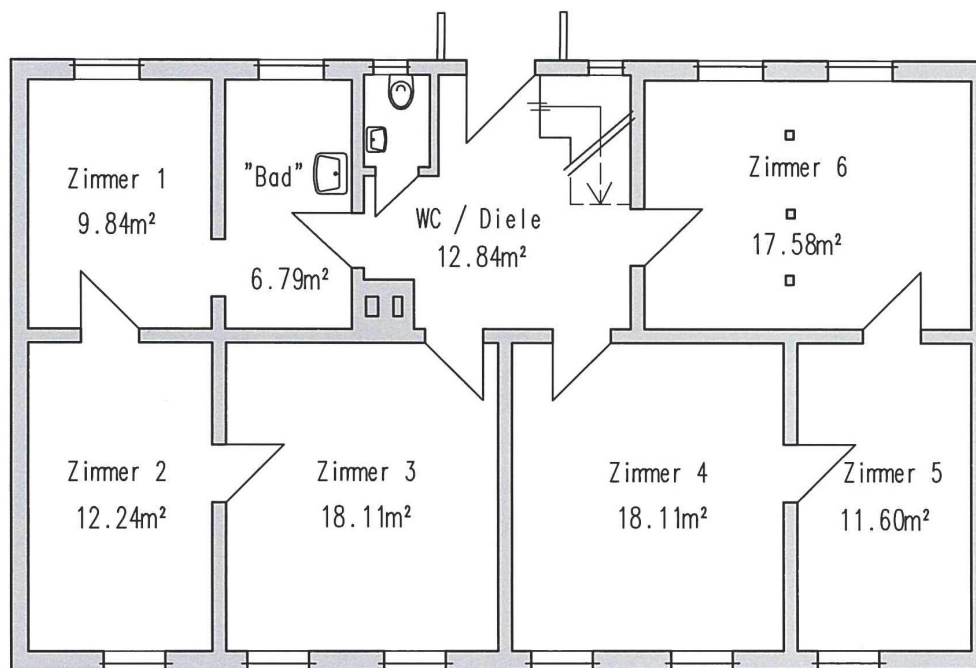
**rd. 183 m<sup>2</sup>**

zuzgl. Nebennutzflächen (Abstellräume im UG und auf dem Dachboden)

### Untergeschoss



## Obergeschoss



## Gesamteindruck

### Lage:

Die Makrolage (Holzminden) bietet gut befriedigende Infrastruktur, die Anbindung an das Fernstraßennetz (insbesondere Autobahnen) ist regionaltypisch mäßig.

Die Mikrolage ist relativ zentral zu allen Infrastruktureinrichtungen und wirkt bei der Besichtigung dennoch weitgehend ruhig.

Allerdings ist die Lage deutlich geprägt durch die unmittelbar angrenzende sehr große Industrieanlage des Chemie-Produzenten Symrise.

Die Lage wird somit für eine Wohnnutzung als etwa befriedigend bewertet.

### Grundstück:

Das bebaute Grundstück ist mit 844 m<sup>2</sup> für ein innerstädtisches Zweifamilienhaus gut angemessen groß, der Zuschnitt ist dabei gut, die Topographie und die Ausrichtung zum Sonnenverlauf (Nordhanglage) sind allerdings nachteilig. Nutzung und Pflege der Gartenanlage sind erschwert.

### Gebäude:

Die Bebauung von Wohnhaus und Nebengebäude 1 stammt vermutlich aus der Zeit um 1850 und ist somit > 150 Jahre alt.

Der Instandhaltungszustand ist insgesamt mäßig, die Bausubstanz ist weitgehend überaltert. Dennoch könnte das Wohnhaus für eine weitere Nutzung - wenn auch zu erheblichem Aufwand - saniert werden, die Wirtschaftlichkeit ist dabei gegenüber einem Neubau jedoch vermutlich grenzwertig.

Angebot und Nachfrage, Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten:

Die Nachfrage nach selbst zu nutzenden Wohnhäusern (auch nach kleineren Renditeobjekten) war längere Jahre - in einer Zeit des „gefühlten Anlage-Notstands“ - recht groß.

Allerdings sind seit Anfang 2022 (Beginn des Angriffs-Krieges von Russland gegen die Ukraine) durch wirtschaftliche Verwerfungen und Inflation nicht nur die Finanzierungszinsen erheblich gestiegen, auch lassen sich mit Festgeld und Anleihen zum Stichtag wieder (risikoärmere) Erträge erwirtschaften.

Dies führt zu „Ausweichbewegungen“ und einer nachlassenden Nachfrage nach dem sogenannten „Betongold“.

Dazu haben die Unsicherheiten der Energieversorgung (ebenfalls aus Anlass der russischen Aggression) in Verbindung mit entsprechend steigenden Auflagen zur energetischen Modernisierung einen verstärkten Fokus auf den energetischen Standard gerichtet, sodass insbesondere ältere, diesbezüglich noch nicht zeitgemäß ertüchtigte Gebäude aktuell besonders unter einer Nachfrageschwäche leiden.

Für „schwierige“ Immobilien, wie die hier zu bewertende, ist aktuell (zum Stichtag) auch eine „Kaufverweigerung“ nicht auszuschließen.

Dennoch wird im gegebenen Fall ein Verkauf als möglich angesehen, der Kaufpreis dürfte sich dabei am Wert des „fiktiv unbebauten“ Grundstücks orientieren.

Ob ein Interessent dann die Gebäude abreißen will oder eine Sanierung zu hohem Aufwand / Kosten anstrebt, ist schwer absehbar. Die aktuell vielfältigen Förderprogramme für eine (energetische) Sanierung (Dach, Fassaden, Fenster, Heizungsanlage u.a.) sind dabei ggf. finanziell interessant und könnten den Ausschlag zu letztgenannter Option geben.

Alternative Nutzungen zu einer Wohnnutzung sind hier eher nicht anzunehmen.

### Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

der Bodenwert des Grundstücks wurde ermittelt mit rd. € 76.000,-

Der marktangepasste Sachwert wurde ermittelt mit rd. € 76.200,-

(Dieser Wert entspricht dann dem Sachwert aus Gebäuden und Grund und Boden bei der Annahme einer 100%-igen Alterswertminderung, was hinsichtlich des Ansatzes einer Marktanpassung als sehr plausibel wirkt).

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

**Ort:** Katernstein 13

**37603 Holzminden**

**Gemeinde:** Holzminden

**Gemarkung: Holzminden**

**Grundbuch:** Holzminden

**Blatt 9145 Nr. 1**

zum **Stichtag 17.12.2025**

mit rd.

**€ 75.000,-**

(in Worten: fünfundsechzigtausend Euro)