



Exposé

zum

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert, i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
des bebauten Grundstücks
Kirchplatz 3, 37603 Holzminden
bebaut mit einem (kleineren) Mehrparteienhaus mit Anbau



Gemarkung: Holzminden

Flur: 1

Flurstück: 20

Eigentümer: n. n. (dem Gericht bekannt)

Grundbuch von Holzminden

Blatt 9340 lfd. Nr. 1

Amtsgericht Holzminden

Geschäftsnr. 8 K 25/25

Grundstück und Gebäude konnten nur eingeschränkt von außen besichtigt werden!

Der Verkehrswert des lastenfreien Grundstücks wurde ermittelt zum Stichtag 22.04.2026
unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung
mit **rd. € 50.000,-**

Auftraggeber	Amtsgericht Holzminden Karlstraße 15 37603 Holzminden gem. Beschluss 8 K 25/25			
Grund der Gutachtenstellung	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung			
Wertermittlungsobjekt	Wohnhaus mit drei Wohneinheiten (Fachwerk-Baudenkmal, Ensembleschutz) Kirchplatz 3 37603 Holzminden			
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von	Holzminden		
	Blatt	9340		
	lfd. Nr. des	1		
	Bestandsverzeichnisses			
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche		
	Lage	Kirchplatz 3		
Katasterbezeichnung	Gemarkung Holzminden			
	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe
	1	1	20	116 m²
Wichtiger Hinweis	Die Eigentümerin hat im Zuge der schriftlichen Terminfestsetzung mitgeteilt, dass sie über keinerlei Informationen zur Immobilie verfüge und auch keinen Zutritt zum Gebäude ermöglichen könne. Der Eigentümerin wurden im Vorfeld schriftlich die Verfahrensweise in einem solchen Fall mitgeteilt und erläutert (Bewertung der Immobilie nach äußerem Augenschein mit entsprechendem Risikoabschlag). Von der betreibenden Gläubigerin wurden Zeichnungen und Flächenberechnungen einer „Umbauplanung“ zu einem Dreifamilienhaus der Fa. PBS (Planungs- und Betreuungsbüro Sevim aus Hameln) aus dem Jahr 2020 vorgelegt (siehe Anlage 2). Die betreibende Gläubigerin hat das Objekt allerdings nie selber besichtigt und auch keine aktuelleren Innenaufnahmen von diesem. Weiterhin liegt ein Gutachten (GA 8 K 45/15 zum Stichtag 18.12.2015) von mir, dem Unterzeichner, vor, in dem das Objekt bereits einmal im Rahmen einer Zwangsversteigerung bewertet wurde. Damals konnte das Gebäude und der Hinterhof zumindest teilweise betreten und von Innen besichtigt werden. Zum aktuellen Stichtag wirkt die Immobilie äußerlich sowie beim Einblick durch die straßenseitigen Fenster im EG weitgehend unverändert – in keinem Fall jedoch saniert oder wesentlich umgebaut. Die nachfolgende Verkehrswertermittlung erfolgt daher ganz überwiegend nach dem aktuellen äußeren Eindruck und den Erkenntnissen im Jahre 2015, die hinsichtlich üblicher Bauteil-Alterung „fortgeschrieben“ wird. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Gutachten getroffene Aussagen zu Eigenschaften, die nicht offensichtlich erkennbar sein können, auf Annahmen beruhen. Diese Annahmen beruhen auf Erfahrungswerten zu baualters-typischen Ausführungsweisen.			
Besonderheiten	Baudenkmal (Ensembleschutz im historischen Altstadtkern von Holzminden, Kirchplatz / Lutherkirche); siehe Ausführungen in Kap. 2.2 und 3.4.			
Kurzbeschreibung	Das zu bewertende Grundstück liegt im historischen Altstadtkern der Stadt Holzminden, unmittelbar westlich der ev.-luth. Lutherkirche am			

Kirchplatz, angrenzend an das Kirchen-Gemeindehaus (südlich) und an das Grundstück der Diakonie (nördlich). Das Grundstück liegt in der Fußgängerzone und damit in zentralster innerstädtischer Lage.

Das Grundstück ist mit 116 m² für ein selbstständig bebautes Stadthaus sehr klein und weitgehend vollständig überbaut. Bebaut ist es mit einem freistehenden, giebelständigen dreigeschossigen Fachwerkwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Hauptgebäude wurde vermutlich um 1780/1800 in Fachwerkbauweise errichtet; rückseitig schließt sich ein Anbau (zweigeschossig in Fachwerk, mit angeschlossenem massivem „WC-Turm“) an.

Der bauliche Zustand ist äußerlich deutlich eingeschränkt: zahlreiche kleinere Schäden an der straßenseitigen Fachwerkfassade (Risse, lose/abgesprungene Gefache-Ausmauerungen, durchgewachsener Efeu), sanierungsbedürftige Dach- und Rinnenanschlüsse, starke Abwitterung der giebelseitigen Faserzement-Verkleidung (hochwahrscheinlich asbesthaltig) mit mehreren Fehlstellen. Fenster und Tür zur Straße sind mit OSB-Platten verbarriadiert; das Gebäude wirkt insgesamt ungenutzt und macht einen stark vernachlässigten Eindruck.

Das Wohnhaus ist tlw. unterkellert, im Inneren wird – auf Grundlage des Gutachtens 2015/16 – nach wie vor folgende Aufteilung vermutet: Im Erdgeschoss sind zwei kleinere Wohnungen (je ca. 18 m² Wohnfläche) sowie rückwärtig Abstellräume angeordnet.

In dem darüber liegenden Ober- und Dachgeschoss ist eine weitere große Wohnung über zwei Etagen angeordnet, mit sechs Zimmern, Küche und Bad sowie Abstellraum; die Wohnfläche beträgt hier rd. 124 m², so das in Summe von rd. 160 m² Wohnflächen ausgegangen wird.

Im rückwärtigen Anbau bestehen ggf. (wenn eine mögliche Belichtung dies zulässt) weitere Flächen für einen Ausbau, sodass gemäß der o.g. Planung der PBS-Sevim ggf. bis zu rd. 230 m² Wohn- und Nutzflächen realisierbar sein könnten. (Die Grundrissqualität der Planungen ist allerdings tlw. nur mäßig).

Auch der Zustand wird im Inneren – analog zum äußeren Eindruck – als stark sanierungs- und renovierungsbedürftig vermutet.

Überörtliche Anbindung

Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz über die Bundesstraße B 64 / 83	
Kreisstadt: Holzminden, ca. 20.000 EW (Gemeinde)	0 km
nächste Stadt: Höxter (Kreisstadt; NRW)	10 km
nächste größere Städte: Hameln	50 km
Göttingen	62 km
Autobahnen: A 2 Hannover – Dortmund	70 km
A 7 Hannover – Kassel	50 km
A 44 Kassel – Dortmund	56 km
Bahnhof: Holzminden	1,0 km
Flughafen: Hannover / Paderborn-Lippstadt	108/85 km
öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)	< 100 m

Ort/Infrastruktur

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 Schwerpunktkrankenhaus, 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. Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie finden sich entsprechend der Einwohnerzahl und dem Status einer kleineren Kreisstadt. Kaufkraftkennziffer Holzminden: 94,2 (D = 100; IHK Hannover 2025)
Innerörtliche Lage Wohn- / Geschäftslage	im Zentrum der Innenstadt am ev.-luth. Kirchplatz (Lutherkirche), ca. 100 m westlich des Marktplatzes. Die Nachbarschaft aus alten Wohn- und tlw. Geschäftshäusern, dem Kirchengemeindehaus und der Diakonie (nördlich angrenzend), dem Pfarramt und der Lutherkirche selbst ist historisch gewachsen und spricht somit Liebhaber historischer Wohnformen an. Durch den Abriss der ehemals direkt südlich angrenzenden Gebäude Haus-Nr. 1 + 2 hat die zu bewertende Immobilie im Vergleich zu 2016 „Licht und Luft gewonnen“. Die Wohnlage ist relativ ruhig – der Kirchplatz ist Teil der Fußgängerzone – und wird insgesamt als befriedigend bewertet, mit den typischen Vor- und Nachteilen einer direkten Innenstadtlage wie z. B. guter Zentralität, aber eingeschränkter Stellplatzsituation, ggf. tlw. Nachtlärm u. ä. Eine Geschäftslage wird als nur ausreichend eingeschätzt.
tatsächliche Nutzung	Das Gebäude ist zum Stichtag offensichtlich ungenutzt. Die Eingangstür sowie ein EG-Fenster sind straßenseitig mit OSB-Platten verschlossen; das Grundstück war zum Ortstermin nicht frei zugänglich.
Mietverträge	Es wurden keinerlei Angaben gemacht; aufgrund des augenscheinlichen Leerstands wird davon ausgegangen, dass keine laufenden Mietverträge bestehen. Allgemeiner Hinweis: „Kauf bricht Miete nicht“ (§ 566 BGB) (Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens besteht üblicherweise ein Sonderkündigungsrecht gemäß § 57 ZVG. Dies gilt nicht für den Fall der Versteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft.)
Im Grundbuch gesicherte Belastungen, Abt. II	In der Abt. II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs von Holzminden, Blatt 9340, bestehen lt. Grundbuchauszug vom 22.10.2025 für das Grundstück keine wertrelevanten Eintragungen.
Hinweis	Eintragungen eines Zwangsversteigerungsverfahrens werden mit dem Zuschlag gelöscht und sind nicht wertbeeinflussend.

Gebäudebeschreibung

Keine Innenbesichtigung ermöglicht, Besichtigung zum Stichtag nur von außerhalb und hier tlw. eingeschränkt möglich!

Es wird tlw. Bezug genommen auf die Begutachtung in 12/2015

Mehrfamilienhaus (Gebäudeteil Nr. 1)

- 2-geschossiges Gebäude (KG, EG, OG, ausgebaut DG)
- freistehend, giebelständig
- tlw. Unterkellerung
- Fachwerkkonstruktion
- Krüppel-Walmdach mit Giebelhäuschen / Giebelgauben
- Baujahr vermutl. um 1780/1800
- tlw. Umbau und Modernisierungen, insbesondere 1981

Anbau „Hinterhaus“ (Gebäudeteil Nr. 2)

- 2-geschossig (EG + OG)
- Fachwerkkonstruktion
- Pultdach
- angegliederter massiver Treppen-/WC-Turm
- Baujahr vermutl. wie Hauptgebäude, Umbau 1981

Grundrisse, Gebäudekonstruktion, Ausbau

Erkennbarer baulicher Zustand, Unterhaltungszustand:

Das historische Wohngebäude wurde vermutlich Ende des 18. Jahrhunderts in Fachwerkbauweise errichtet.

Rückseitig befinden sich ein zweigeschossiger Anbau ebenfalls in Fachwerkbauweise sowie ein „Treppen-/WC-Turm“ vermutl. in Massivbauweise.

Im Jahr 1981 wurde der Umbau der großen Wohnung im Ober- und Dachgeschoss dokumentiert (Einsicht in die Bauakte im Rahmen des Vorgutachtens 2015/16). Weitere wesentliche Umbauten oder Modernisierungsmaßnahmen seit 2015/16 sind nach äußerem Augenschein und Aktenlage nicht erkennbar.

Der äußere Zustand des Objektes hat sich gegenüber dem Vorgutachten 2015/16 dem Jahrzehnt augenscheinlich nicht erfolgter Instandhaltung entsprechend verschlechtert. Das Gebäude steht augenscheinlich leer; die Eingangstür sowie ein straßenseitiges EG-Fenster sind mit OSB-Platten verschlossen. Die straßenseitige Fachwerkfassade weist zahlreiche baualterstypische Schäden auf (Verwitterungen an Holzbauteilen, insbesondere an Fußpunkten, Risse, lose und abgesprungene Gefache-Ausmauerungen, durchgewachsener Efeu, offene Fugen am Traufanschluss); die giebelseitige Faserzement-Verkleidung zeigt mehrere Fehlstellen (hochwahrscheinlich asbesthaltiges Baumaterial). Einzelheiten siehe Kap. 3.3.

Der Zustand der Innenräume konnte zum Stichtag nicht beurteilt werden. Aus dem Vorgutachten 2015/16 ist bekannt, dass die Ausstattung einfach bis knapp mittel und der Pflegezustand von befriedigend bis knapp ausreichend reichte.

Einblicke durch die Fenster in die beiden straßenseitigen EG-Räume lassen einen gegenüber 2015 unveränderten Zuschnitt und deutlichen Modernisierungsbedarf erkennen. Aufgrund des nun mehrjährigen Leerstands und des verschlechterten Außenzustandes ist davon auszugehen, dass sich auch der innere Zustand in der Zwischenzeit tendenziell weiter verschlechtert hat.

Grundriss und
nutzbare Fläche

Die vermutliche Aufteilung der Gebäude kann den folgenden Bauzeichnungen entnommen werden. Es handelt sich bei der Darstellung des Erdgeschosses um eine Skizze, die die wesentlichen Grundrissmerkmale wiedergeben sollten. Sie sind auf der Grundlage eines tlw. überschläglichen Aufmaßes aus 12/2015 erarbeitet, beruhen jedoch tlw. auf Vermutungen, da auch damals nicht alle Räume zugänglich waren. Die zeichnerischen Darstellungen stammen aus dem Vorgutachten 2015/16.

Hinweis: in Anlage 2 ist eine Zeichnerische Planung des Planungsbüros PBS Sevim, Hameln (23.08.2020) dargestellt, die eine alternative Aufteilung in drei Wohneinheiten zeigt. Sie werden zur Information als Anlage beigefügt; sie werden dieser Bewertung jedoch nicht zugrunde gelegt, da keine Hinweise auf eine erfolgte Umsetzung dieser „Planung“ vorliegen (s. Kap. 1, „Wichtiger Hinweis“).

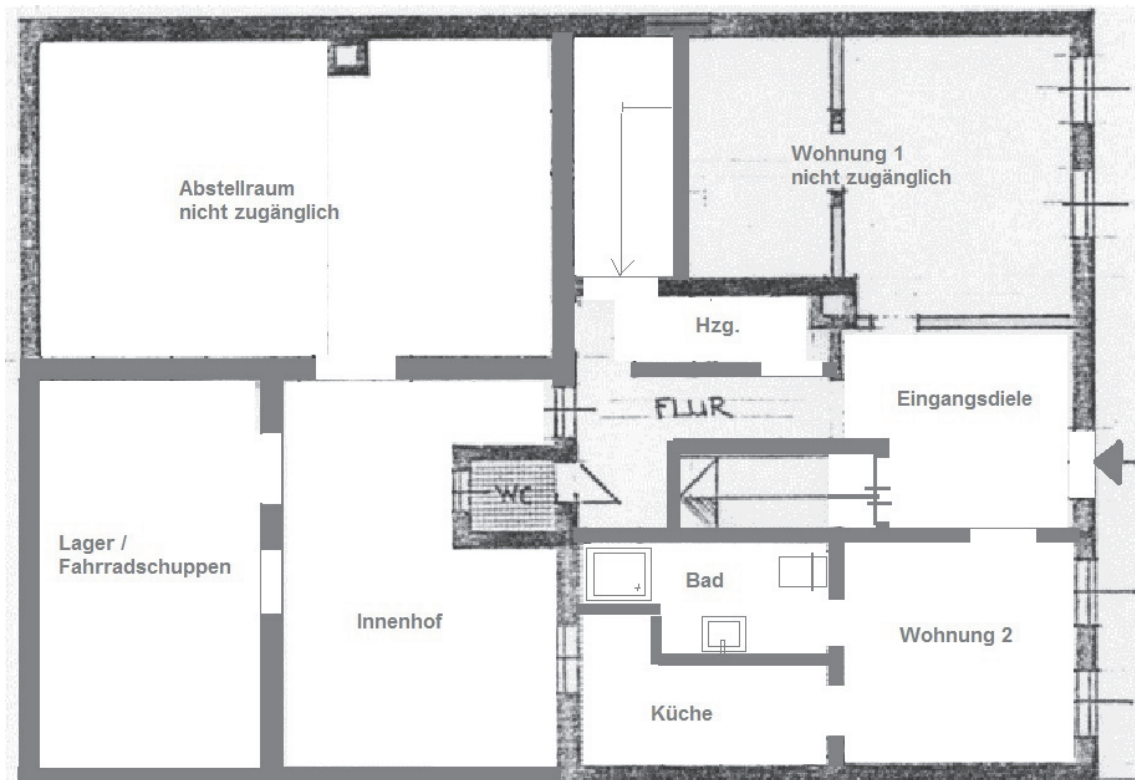
Wohnfläche (s. a. Anlage 1 – Flächenberechnung aus 2015/16)

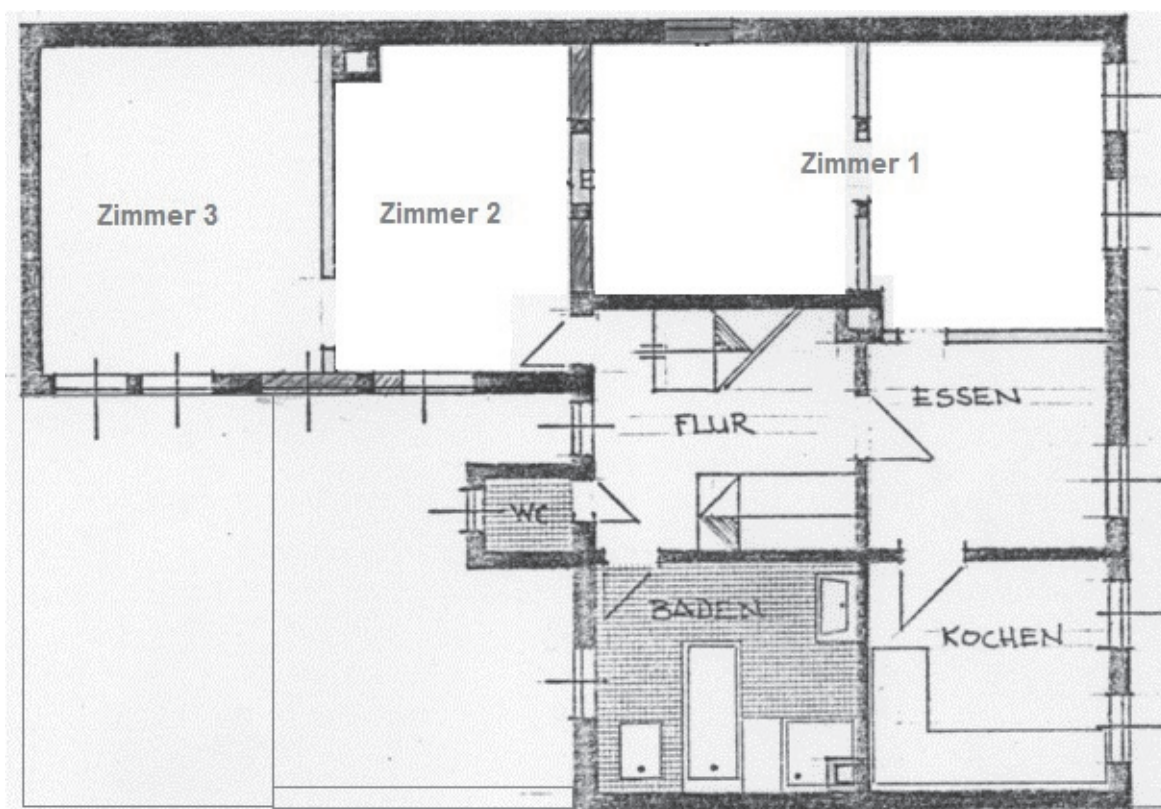
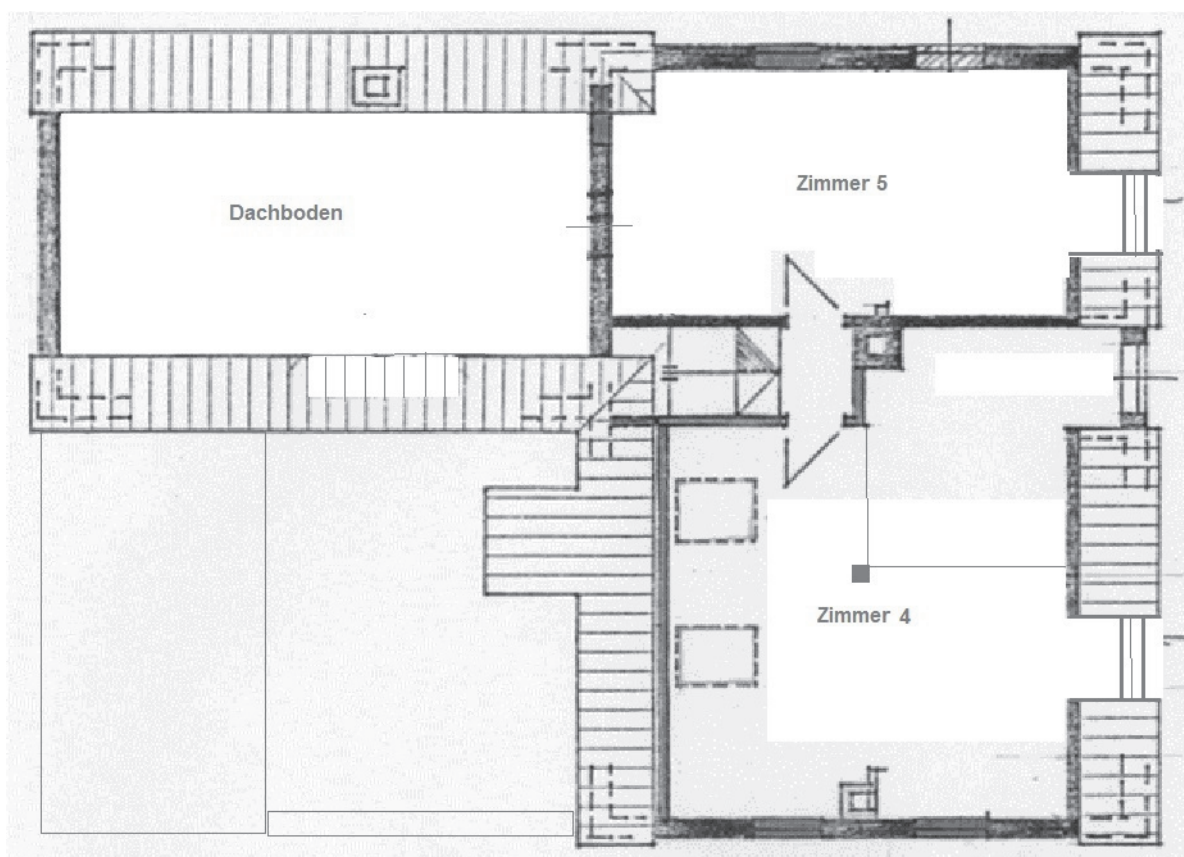
Die Flächen der Wohnungen sind durch ein überschlägliches örtliches Aufmaß im Rahmen des Vorgutachtens 2015/16 ermittelt. Sie dienen nur als Grundlage dieser Wertermittlung und können sicherlich tlw. von der Wohnflächenverordnung (WoFIV) abweichen.

Whg. 1, Erdgeschoss links	rd. 18,5 m ²
Whg. 2, Erdgeschoss rechts	rd. 17,5 m ²
Whg. 3, Ober- und Dachgeschoss	rd. 124,0 m ²
Summe Wohnflächen	rd. 160,0 m²

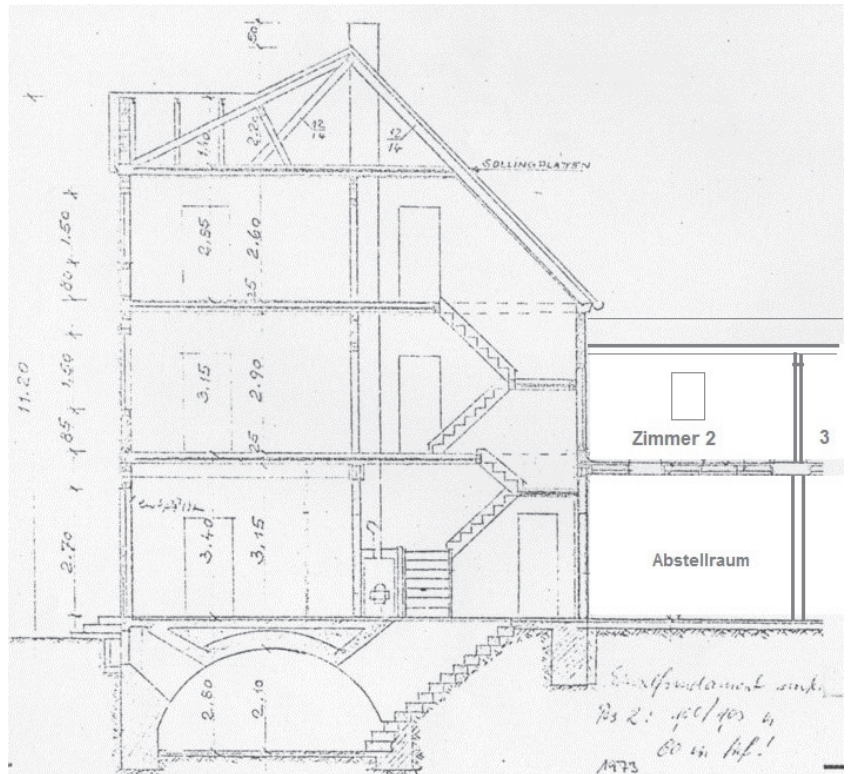
zzgl. Nebennutzflächen im Keller und Hinterhaus

Erdgeschoss



Obergeschoss**Dachgeschoss**

Schnitt



Gesamteindruck

Lage

Die Makrolage-Qualität der Kreisstadt Holzminden ist geprägt durch eine ländlich-strukturschwache Region mit rückläufiger Einwohnerentwicklung und einem vergleichsweise geringen (Immobilien-) Preisniveau. Die überörtliche Verkehrsanbindung ist durch die vergleichsweise weite Entfernung zu den nächsten Autobahnen (50–70 km) eher mäßig. Holzminden verfügt jedoch über eine ausreichende innerstädtische Infrastruktur und mit der HAWK eine hochschulische Einrichtung.

Die Mikrolage am Kirchplatz ist als zentrale innerstädtische Altstadtlage, eingebunden in ein denkmalgeschütztes Ensemble rund um die Lutherkirche, grundsätzlich attraktiv und spricht Liebhaber historischer Wohnformen an. Nachteilig wirken sich die fehlenden Stellplatzmöglichkeiten und die vollständige Überbauung des Grundstücks (keine Außenflächen) aus. Insgesamt wird die Lage als durchschnittlich bewertet.

Grundstück

Das Grundstück ist mit 116 m² für ein selbständig bebautes Stadthaus sehr klein und weitgehend vollständig überbaut. Der L-förmige Zuschnitt ist historisch gewachsen und typisch für die innerstädtische Altstadt-Parzellierung. Eine weitere bauliche Erweiterung ist faktisch ausgeschlossen. Die Festsetzungen im Flächennutzungsplan („Gemischte Baufläche“) ermöglichen die ausgeübte Nutzung als kleines Mehrfamilienhaus ebenso wie eine künftige Umnutzung im Rahmen des § 34 BauGB.

Gebäude

Das Wohngebäude ist ein dreigeschossiges Fachwerk-Haus mit ausgebautem Dachgeschoss und rückseitigem Anbau („Hinterhaus“) samt massivem Treppen-/WC-Turm.

Das vermutliche Baujahr liegt um 1780/1800, der letzte wesentliche Umbau ist für 1981 dokumentiert.

Die Gesamtwohnfläche wird hier auf Grundlage der Erhebungen aus 2015/16 mit rd. 160 m² auf drei Wohneinheiten (2 kleine Apartments) angenommen. Es bestehen tlw. Ausbaureserven, sodass sich ggf. die Wohnfläche vergrößern ließe (vgl. Anlage 2 „Planung“ PBS), allerdings sind auch Abstellflächen (Keller- oder Dachbodenersatz) für eine befriedigende Nutzbarkeit nicht unerheblich.

Der Ausstattungsstandard ist nach den Feststellungen des Vorgutachtens 2015/16 einfach bis knapp mittel, der Pflege- und Unterhaltungszustand hat sich seither erkennbar weiter verschlechtert.

Das Gebäude steht augenscheinlich leer, Eingangstür und ein straßenseitiges EG-Fenster sind mit OSB-Platten verschlossen. Eine aktuelle Innenbesichtigung war nicht möglich.

Werterhaltende und wertsteigernde Komponenten sind die historische Fachwerkfassade zum Kirchplatz (Denkmal-Ambiente) und die zentrale Altstadtlage; wertmindernd wirken der insgesamt einfache Ausstattungsstandard, die fehlende energetische Ertüchtigung, der jahrelange Leerstand und die Hinweise auf asbesthaltige Fassadenmaterialien am Giebel und an der Rückseite.

Angebot und Nachfrage (Verwertbarkeit), Nutzungs- / Drittverwendungsmöglichkeiten

Der Markt für innerstädtische Fachwerk-Baudenkmäler in strukturschwachen Mittelzentren ist eng. Die aktuell erhöhten Hypothekenzinsen und die gestiegenen Anforderungen an die energetische Ertüchtigung haben insbesondere ältere, noch nicht zeitgemäß sanierte Gebäude unter zusätzlichen Preisdruck gebracht.

Für das Bewertungsobjekt ist davon auszugehen, dass der Käuferkreis überwiegend aus Liebhabern historischer Bausubstanz mit hoher Eigenleistungsbereitschaft besteht. Eine reine Kapitalanlage ist aufgrund des erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarfs sowie der ungeklärten Schadstoffthematik (Faserzement-Asbest) deutlich risikobehaftet.

Als Nutzungsalternativen kommen neben der Weiterführung als Mehrfamilienhaus auch Umnutzungen zu Büro-/Praxisflächen oder eine Umwandlung in ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Betracht. Aufgrund der zentralen Lage und des Ensembleschutzes ist auch eine Nutzung im Zusammenhang mit der benachbarten Kirchengemeinde oder kulturellen Einrichtungen denkbar, jedoch ohne konkrete aktuelle Indizien.

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Der Bodenwert des Grundstücks wurde ermittelt mit rd. € 11.000,-

Der marktangepasste Sachwert wurde ermittelt mit rd. € 58.500,-

Der Ertragswert wurde ermittelt mit rd. € 57.000,-

Der „vorläufige“ Verkehrswert (vor Risikoabschlag und noch vor dem Abzug für Bauschäden/Renovierungsstau, soweit nicht bereits im Sachwertfaktor bzw. im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt) beträgt somit

rd. € 58.000,-

Risikoabschlag wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung

In freier Würdigung der Tatsachen halte ich im gegebenen Fall einen überdurchschnittlichen Risikoabschlag von bis zu rd. 10 - 15 % (i. M. 12,5%) auf den vorläufigen Verkehrswert für marktgerecht.

€ 58.000,- x 0,125 → Risikoabschlag rd. - € 7.250,-

Verkehrswert

Ort	Kirchplatz 3	37603 Holzminden
Gemarkung	Holzminden	Grundbuch von Holzminden
Flur	1	Blatt 9340 lfd. Nr. 1
Flurstück	20	

zum Stichtag 22.04.2026

bebaut mit einem kleinen Mehrfamilienhaus (3 Wohneinheiten, Fachwerk-Baudenkmal)

unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung und fehlender Bauakte

rd. € 50.000,-