

EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten in der Zwangsversteigerungssache 12 K 2/24
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Zweifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen/ Werkstatt und diversen Schuppen
Adresse:	Raiffeisenstraße 9, 37127 Scheden
Baujahr:	1900; Umbau Scheune 1975
Wohn-/Nutzflächen:	369 m ² / 221 m ²
Grundstück:	2.688 m ² und 44 m ² , gemischte Bauflächen



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2024
für das Flurstück 127/3 mit rd. **1.400 €**
und für das Flurstück 127/4 mit rd. **92.000 €** ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts: teilunterkellertes zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit zwei angrenzenden Pkw-Garagen sowie Nebengebäude (Schuppen, Überdachungen)

Objektadresse: Raiffeisenstraße 9, 37127 Scheden

Grundbuchangaben: Grundbuch von Scheden Blatt 1269, laufende Nr. 3 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Scheden, Flur 7, Flurstück 127/3, Gebäude- und Freifläche, Raiffeisenstraße 7, Größe 44 m² und Flurstück 127/4, Gebäude- und Freifläche, Raiffeisenstraße 9, Größe 2.688 m²

2. Lage und Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Niedersachsen

Stadt/Gemeinde: Scheden – Gemeinde im Landkreis Göttingen mit ca. 1.900 Einwohnern, zur Samtgemeinde Dransfeld gehörend, dörfliche Infrastruktur mit Kindertagesstätte und Grundschule sowie ortsansässiger Lebensmitteldiscounter

demografische Entwicklung: stabile Entwicklung; die altersspezifischen Geburtenziffern der Jahre 2013 bis 2015 bleiben konstant; es wird von leicht steigenden Wanderungsmustern auf der lokalen und regionalen Ebene ausgegangen

überörtliche Anbindung: gute Verkehrslage durch die tangierende Bundesstraße 3 zwischen Göttingen und Hann. Münden; nur 9 km Entfernung zur Anschlussstelle Hann. Münden/Hedemünden der Bundesautobahn A 7; ca. 18 km Entfernung zur Kreisstadt Göttingen und ca. 30 km Entfernung zum nordhessischen Oberzentrum Kassel mit jeweils ICE-Bahnhof

innerörtliche Lage: am ostseitigen Ortsrand von Scheden in typisch dörflicher Wohnlage

Art der Bebauung in der Straße im Ortsteil: überwiegend offene Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern mit teils angrenzenden Stall- und Scheunengebäuden als auch kleiner Dienstleistungsunternehmen im näheren Umfeld

Beeinträchtigungen: geringe Immissionen des angrenzenden Anliegerverkehrs und der angesiedelten Gewerbe

geografische Ausrichtung: günstige Grundstücksausrichtung mit nordwestseitiger Straßenanbindung und südostseitigem Gartenteil

Gestalt/ Profil: schmale rechteckige Grundstücksform, leichtes Gefälle in nördliche Richtung

Grundstücksgröße: Flurstück 127/3: 44 m²
Flurstück 127/4: 2.688 m²

Straßenart/-ausbau: *Raiffeisenstraße* – zweispurige asphaltierte Anliegerstraße ohne Gehwege, gering frequentiert

Erschließung: voll erschlossen; elektr. Strom, Erdgas, Internet, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung

Grenzverhältnisse: keine bekannt

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	in Abteilung II des Grundbuches Blatt 1269 betreffend der Flurstücke 127/3 und 127/4: - lfd. Nr. 1 der Eintragungen: zwei Metzen Opferkorn zu Martini für die Küsterei in Scheden - lfd. Nr. 2 der Eintragungen: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht (Wohnungsrechtnehmerin seit ca. 2 Jahren verstorben)) - lfd. Nr. 4 der Eintragungen: nur lastend auf dem Flurstück 127/3; Eigentumsübertragungsvormerkung ⇒ für die Wertermittlung insgesamt nicht wertrelevant - lfd. Nr. 5 der Eintragungen: Insolvenzverfahren - lfd. Nr. 6 der Eintragungen: Zwangsversteigerung
Lasten:	laut Schreiben des Landkreis Göttingen vom 26.06.2024, gemäß Auskunftserbitten vom 23.04.2024 ist das Flurstück 127/2 (jetzt Flurstücke 127/3 und 127/4) mit einer Baulast belastet; aus dem in der Anlage befindlichem Baulastenblatt ist nicht ersichtlich, um welche Baulast es sich handelt, da durch die Teilung des Ur- Flurstücks 127/2 erst eine Fortführungsmittlung erfolgen muss; es wird angenommen, dass es sich hierbei um eine Vereinigungsbaulast handelt, die hier nicht wertrelevant ist; kein Einzeldenkmal und nicht Bestandteil einer Gesamtanlage; kein altlastenverdächtiger Standort; sonst keine nicht eingetragenen Lasten und Rechte bekannt
Bebauungsplan:	das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des rechtgültigen Bebauungsplanes 31 „Beerenstraße“ Dransfeld-Scheden; rechtskräftig vom 22.02.1988

3. Gebäudebeschreibungen und Außenanlagen

Gebäudeart:	teilunterkellertes zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit zu Wohnraum ausgebautem ehemaligem Scheunenteil und zwei Garagenanbauten
Baujahr:	um 1900; Umbau Scheune 1975
Modernisierungen:	Dachdeckung, Ausbau Dachgeschoss, Fenster, Heizung (Modernisierungen sind teils unfertig und liegen teils weit zurück)
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	15 Jahre
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wesentlichen
Außenansicht:	Fachwerkfassade, mit Eternitplatten behangene westliche Traufseite und Giebeldreieck sowie Sandsteinsockel
Bruttogrundfläche:	842 m ² (einschließlich Werkstattteil und Garagenanbauten)
Wohnflächen:	Erdgeschoss: 76 m ² Obergeschoss: 192 m ² Dachgeschoss: 101 m ²
Konstruktionsart:	Fachwerkkonstruktion
Geschosse:	zweigeschossig, Teilkeller, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss; Spitzboden nicht ausgebaut
Fundamente:	Naturstein
Umfassungswände:	14 cm Fachwerk mit ausgemauerten Gefachen; ohne Wärmedämmung
Innenwände:	14 cm Fachwerk mit ausgemauerten Gefachen

Geschossdecken:	Sandstein-Gewölbedecke über Teilkeller; Holzbalkendecken
Treppen:	geschlossene Holzterasse Erdgeschoss bis Dachgeschoss und Sandsteintreppe Teilkeller bis Erdgeschoss aus dem Baujahr sowie offene Zweiholmtreppe Obergeschoss bis Dachgeschoss
Dachkonstruktion:	solide Sparrenkonstruktion aus dem Baujahr mit erneuerter Tonziegeldeckung
Dachform:	Satteldach mit kleiner Dachgaube
Balkon/Terrasse:	überdachter Balkon ca. 12 m ² und nicht überdachte Terrasse ca. 55 m ² an südseitigem Gebäudegiebel
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	Schalter- und Leitungssystem teils erneuert, teils unfertig oder überaltert
Heizung:	Rippen- und Plattenheizkörper über Gas-Zentralheizung und Holzvergaserkessel; Warmwasseraufbereitung über elektrischen Durchlauferhitzer
Bodenbeläge:	Teppichboden, Dielen, Laminatfußboden
Wandbekleidung:	geputzt und tapeziert, Strukturputz, Küche mit Fliesenspiegel; Bäder teils gefliest, Holzpaneele
Deckenbekleidung:	geputzt und tapeziert, Paneele
Fenster:	überalterte zweifachverglaste Holzfenster, neuere zweifachverglaste Kunststofffenster
Türen:	holzfurnierte Innentüren, überalterte einflügelige Holz-/ Glas-Eingangstür und erneuerte Kunststoff-Eingangstür
Sanitäre Einrichtungen:	Duschbäder aus Anfang der 1990er Jahre, teils verschlissen oder unfertig
Küchenausstattung:	eine Küche in technisch guter Ausstattung und eine Küche in technisch einfacher überalterter Ausstattung
Ausstattung:	teils überalterter und unfertiger Ausstattungsstandard mit Modernisierungstau in allen Gewerken
Besondere Bauteile:	keine
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung durch üblich große Fenster
Bauschäden/ Baumängel:	keine
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
energetischer Gebäudezustand:	schlecht; 14 cm Fachwerk ohne Wärmedämmung; entspricht nicht den heutigen hohen Anforderungen der Energieeinsparverordnung EnEV
Bau- und Unterhaltungszustand:	lokal marode Fachwerkkonstruktion im Bereich der Schwelle, der Eck- und Fensterpfosten; teils unfertiger und verschlissener Ausbauzustand (ca. 2/3 der Wohnfläche)
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Fertigstellung Ausbau Erdgeschoss (-76.000 €), allgemeiner Modernisierungstau im OG/DG in den Ausbaugewerken Sanitär, Elektrik, Fenster/Türen (-40.000 €), sonst übliche Abzüge über die Baualtersklasse

Werkstattteil:	direkt an das Wohnhaus angrenzende ehemalige Scheune wurde 1975 im Obergeschoss zu Wohnraum umgebaut und im Erdgeschoss als Lagerfläche und Werkstatt Räume belassen; Nutzfläche im Erdgeschoss 122 m ²
Garagegebäude:	nordostseitiger zweigeschossiger Anbau an das Wohnhaus mit Pkw-Garage im Erdgeschoss und Wohnraum im Dachgeschoss; Baujahr 1975; Mauer- und Fachwerkkonstruktion; Satteldach mit Tonziegeldeckung; überaltertes vermutlich nicht funktionierendes elektrisches Rolltor; schmale Garagengröße mit dennoch guten Ein- und Ausfahrmöglichkeiten
Garage:	südostseitiger eingeschossiger Anbau an das Wohnhaus mit Pkw-Garage im Erdgeschoss und Dachterrasse; Baujahr 1975; Mauerkonstruktion; Hebe/ Kipptor; normale Garagengröße mit dennoch guten Ein- und Ausfahrmöglichkeiten
Nebengebäude:	das Flurstück 127/4 ist gartenseits mit diversen Nebengebäuden/ Schuppen und Überdachungen bebaut; im vorderen Gartenteil befindet sich eine Pkw-Garage in massiver Mauerwerksbauweise mit Flachdach aus Wellasbestplatten; ein in massiver Mauerwerksbauweise errichteter Schuppen mit Satteldach sowie angrenzende Überdachung befinden sich an nordostseitiger Grundstücksgrenze (Nutzfläche Schuppen ca. 20 m ² , Überdachung ca. 40 m ²); ein weiterer Schuppen wurde in Holzständerkonstruktion errichtet und mit teils Wellbitumenplatten und Holzplatten-Restbaustoffen einfachst behangen, daran angrenzend ein Stahlcontainer (Nutzfläche insgesamt ca. 50 m ²) sowie eine Überdachung in Stahlkonstruktion mit Pultdach aus Trapezblechabdeckung (Nutzfläche ca. 40 m ²); insgesamt sind die Nebengebäude in einfachster Bauweise und überwiegend überaltert und im größtenteils verschlissenen Zustand
Außenanlagen:	Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; gepflasterte Hoffläche; Waschbeton-Stahlbetontreppe im Eingangsbereich; überdachter Freisitz; Sandstein-Stützwände zum Abfangen des höhenmäßig leicht unterschiedlichem Geländeneiveaus im vorderen Grundstücksbereich; im gartenseitigem Grundstücksteil im Bereich der Nebengebäude mit Splitt und teils mit Gehwegplatten befestigte Hoffläche; stark bewachsene Rasenfläche im südlichen Gartenteil mit dort lagernden Baurestmateriale; teils mit Maschendrahtzaun eingefriedet, teils ohne

4. Verkehrswert

zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2024

Flurstück 127/3: **1.400 €**

Flurstück 127/4: **92.000 €**