

EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten in der Zwangsversteigerungssache 75 K 5/24
des Amtsgericht Göttingen
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Resthof mit Zweifamilienwohnhaus, Scheune und Schuppen
Adresse:	Bachstraße 21, 37191 Reiffenhausen
Baujahr:	um 1900
Wohnflächen:	219 m ²
Grundstück:	707 m ² , gemischte Baufläche



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024 mit
rd. **48.000 €** ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts: Resthof mit teilunterkellertem zweigeschossigem Zweifamilienwohnhaus, Scheune, Schuppen und Überdachung

Objektadresse: Bachstraße 21, 37191 Reiffenhausen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Reiffenhausen Blatt 733, laufende Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Reiffenhausen, Flur 10, Flurstück 34/1, Gebäude- und Freifläche, Bachstraße 21, Größe 707 m²

2. Lage und Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Niedersachsen

Stadt/Gemeinde: Reiffenhausen – Ortsteil der Gemeinde Friedland im Landkreis Göttingen mit ca. 570 Einwohnern; eine Kindertagesstätte befindet sich im Ort, Grund-, Real und weiterbildende Schulen in den größeren Nachbargemeinden, Reiffenhausen verfügt über ein Freibad und einen Campingplatz; insgesamt dörfliche Infrastruktur

überörtliche Anbindung: ländliche Abgeschiedenheit in dennoch guter Verkehrslage mit Anbindung zu den Bundesautobahnen 7 und 38 in ca. 5 km Entfernung; ca. 16 km Entfernung zur Kreisstadt Göttingen mit ICE-Bahnhof; mäßig gute öffentliche Verkehrsanbindungen durch regionalen Busverkehr

innerörtliche Lage: im Ortskern von Reiffenhausen in dörflich ruhiger Wohnlage

Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil: ausschließlich offene Wohnbebauung mit unterschiedlich großen Hof- und Gartengrundstücken im näheren Umfeld; insgesamt typisch dörflicher Wohncharakter

geografische Ausrichtung: normale Grundstücksausrichtung mit ostseitiger Straßenanbindung und westseitigem Gartenteil

Gestalt/ Profil: rechteckige Grundstücksform; relativ ebenes Geländeprofil

Grundstücksgröße: 707 m²

Straßenart/-ausbau: *Bachstraße* – zweispurig asphaltierte Anliegerstraße ohne Gehwege

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

Grenzverhältnisse: der gartenseitige Schuppen ist grenzbebauet; sonst keine bekannt

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

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Grundbuch von Reiffenhausen Blatt 733, Abtlg. II

- Nießbrauch (der Nießbrauchvertrag wurde vom Grundbuchamt angefordert; im Vertrag wird der Nießbrauch mit einem Jahreswert von 6.000 € beziffert; das Nießbrauchrecht erstreckt sich auf das gesamte zu bewertende Grundstück)
- befristete Rückauflassungsvormerkung
- Zwangsversteigerung
- Zwangsverwaltung

Lasten: keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen; Kulturdenkmal der Baudenkmalgruppe *Bachstraße*; kein altlastenverdächtiger Standort; sonst keine nicht eingetragenen Lasten und Rechte bekannt

Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines rechtmäßigen Bebauungsplanes

3. Gebäudebeschreibungen und Außenanlagen

Gebäudeart: teilunterkellertes zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus, bestehend aus einem Hauptgebäude und daran direkt angrenzendem ehemaligen Stallgebäude, das zu Wohnraum aus- bzw. umgebaut wurde (der hintere Gebäudeteil kann hier nicht beschrieben werden, da dieser Teil nicht von innen besichtigt werden konnte)

Baujahr: um 1900

Modernisierungen: Modernisierung vermutlich in den 1990er Jahren; Aus- und Umbau des angrenzenden Stallgebäudes zu Wohnraum in den 1990er Jahren; Dachdeckung, Dachgeschossausbau, Fenster, Heizung mit Leitungssystem und Heizkörper, Elektrik, Bäder, Fußböden

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)

Restnutzungsdauer: 15 Jahre

Erweiterungsmöglichkeiten: keine wesentlichen

Außenansicht: überwiegend Fachwerkfassade mit Münchner Rauputz innerhalb der Gefache, Natursteinsockel; mäßig gutes Erscheinungsbild mit lokal unfertigen Reparaturmaßnahmen an der Fachwerkfassade

Bruttogrundfläche: 369 m²

Wohn-/ Nutzflächen: Kellergeschoss: 30 m² (nur Haupthaus)
Erdgeschoss: 80 m²
Obergeschoss: 85 m²
Dachgeschoss: 54 m²

Konstruktionsart: Fach- und Mauerwerkkonstruktion

Geschosse: zweigeschossig; Teilkeller, Erd-, Ober- und ausgebauter Dachgeschoss; Spitzboden aufgrund geringer Raumhöhe nicht ausbaufähig

Fundamente: Naturstein/ Beton

Umfassungswände: mindestens 40 cm Naturstein-Mauerwerk im Kellergeschoss; sonst 14 cm Fachwerk mit Stroh-/ Lehmgefache, lokale Ausbesserungen an maroden Fachwerkschwell- und -Stütz-balken an südostseitiger Gebäudeecke; hinteres ehemaliges Stallgebäude ca. 40 cm Mauerwerk (teils erneuert)

Innenwände: überwiegend 14 cm Fachwerk mit Stroh-/ Lehmgefache

Geschossdecken: über Kellergeschoss vermutlich Strahlträgerdecke (anhand der Informationen der Eigentümer); sonst Holzbalkendecken; im 1. OG sind die Folgeschäden (Deckendurchbruch) eines Wasserschadens noch vorhanden

Treppen: geschlossene viertelgewendelte Holzterasse aus dem Baujahr; im Zuge der Grundmodernisierung erneuerte Holzstufen der Geschosstreppe EG-OG

Fenster: teils zweifachverglaste Holzfenster aus den 1990er Jahren; vereinzelt auch zweifachverglaste Kunststofffenster neueren Baujahres

Dachkonstruktion: vermutlich übliche Holzkonstruktion mit Zwischensparren-dämmung, Gipskartonbekleidung und Tonziegeldeckung

Dachform: Satteldach

Balkon/Terrasse:	keine
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	Leitungs- und Schaltersystem; teils im Zuge der Grund-modernisierung erneuert
Heizung:	Plattenheizkörper über Holzvergaserofen beheizt beide Wohnungen; der Ofen ist seit geraumer Zeit defekt, dadurch wurde des Leitungssystem teils beschädigt
<i>(hier wird überwiegend nur der vordere Gebäudeteil beschrieben, da nur hier eine Innenbesichtigung stattfinden konnte)</i>	
Bodenbeläge:	überwiegend Laminat über Dielenfußboden; Fliesen im Erdgeschoss-Duschbad
Wandbekleidung:	geputzt und tapeziert, Erdgeschoss-Duschbad teils gefliest, teils ohne Bekleidungen bzw. im unfertigem Ausbauzustand
Deckenbekleidung:	geputzt und tapeziert, teils ohne Bekleidungen bzw. im unfertigem Ausbauzustand; Deckendurchbruch im 1. OG zum Dachgeschoss aufgrund eines akuten Wasserbefalls
Türen:	holz furnierte Innentüren mit Holzzargen; Holzeingangstüren im Haupteingang und Nebeneingang; insgesamt überaltert und überwiegend verschlissen
Sanitäre Einrichtungen:	erneuertes Duschbad im Erdgeschoss; sonst nur unfertige Badinstallation im Dachgeschoss; laut Eigentümer befindet sich im hinteren Gebäudeteil ein Gäste-WC im Erdgeschoss und ein Bad mit Badewanne im 1. Obergeschoss
Küchenausstattung:	nur Kücheninstallation im Haupthaus vorhanden; hinterer Gebäudeteil laut Eigentümer mit Küchenmobiliar
Ausstattung:	insgesamt mäßig zeitgemäßer Ausstattungsstandard; teils unüblich stark verschlissen; laut Eigentümer auch im hinteren Gebäudeteil, hier auch lokaler Schimmelbefall; insgesamt Modernisierungsbedarf in allen Ausbaugewerken
Besondere Bauteile:	keine
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung
Bauschäden/ Baumängel:	keine ersichtlichen, keine bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
energetischer Gebäudezustand:	schlecht; entspricht nicht den heutigen hohen Anforderungen der EnEV
Bau- und Unterhaltungszustand:	noch solide Rohbaukonstruktion; insgesamt überalterter und unüblich stark verschlissener Ausstattungsstandard mit Modernisierungsbedarf in allen Ausbaugewerken
besondere objektspezifische	
Grundstücksmerkmale:	25 % Abzug vom vorläufigen Gebäudesachwert wegen insgesamt unüblich hohem Verschleiß und dem daraus resultieren Modernisierungsbedarf in fast allen Ausbaugewerken (-30.445,91 €); Einbau Heizung einschließlich Leitungssystem teilweise (-20.000 €); 10,00 % Sicherheitsabschlag vom vorläufigen Gebäudesachwert von

121.783,63 € wegen fehlender Innenbesichtigung des hinteren Gebäudeteils (-12.178,36 €); sonst übliche Abzüge über die Baualtersklasse

- Schuppen: grundsolide Fachwerkkonstruktion mit Lehmgefache, zweigeschossig, nicht unterkellert; Satteldach mit ordnungsgemäßer Tonziegeldeckung; insgesamt solides Erscheinungsbild; Nutzfläche ca. 18 m² im Erdgeschoss, teils mit Wandfliesen als Waschküche genutzt
- Scheune: solide Fach- und Mauerwerkkonstruktion mit Lehm- und Mauerwerkgefache, zweigeschossig, nicht unterkellert; Satteldach mit ordnungsgemäßer Tonziegeldeckung teils mit Holzbalkenzwischendecke, gemauerter separater Innenraum innerhalb der Scheune; Nutzfläche ca. 118 m² im Erdgeschoss als Lagerfläche und Pkw-Stellfläche; 5 Photovoltaikplatten mit nicht festgestellter Nutzungsqualität und Alter werden als wertneutral Null betrachtet
- Überdachung: solide Holzkonstruktion zwischen Schuppen und Scheune, Pultdach mit Tonziegel- und lichtdurchlässiger Wellplattenabdeckung; Nutzfläche ca. 15 m² als Freisitzfläche
- gartenseitiger Schuppen: kleiner massiver Schuppen in Mauerwerkkonstruktion mit Pultdach mit Tonziegeldeckung; Nutzfläche ca. 6 m²
- Außenanlagen: Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; mit Betonplatten befestigte Hoffläche und Überdachung; gartenseits mit Gehwegplatten befestigte aber stark zugewachsene Freifläche, sonst einfache ungepflegte Rasenfläche; durch einen Maschendrahtzaun sowie über die angrenzende Nachbarschaftsbebauung eingefriedet; Hoffläche ist über ein breites Schiebe-Stahltor mit einflügeliger Tür zugänglich

4. Verkehrswert

48.000 € zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024