
EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten in der Zwangsversteigerungssache 75 K 19/24
des Amtsgericht Göttingen
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Resthof mit Einfamilienwohnhaus, Stallgebäude mit Werkstattteil, Remise und Torhaus
Adresse:	Gartestraße 45, 37130 Gleichen/ Rittmarshausen
Baujahr:	ca. 1757
Wohnflächen:	286 m ²
Grundstück:	3.465 m ² , gemischte Baufläche



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 15.10.2024 mit
rd. **276.000 €** ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts: Resthof mit teilunterkellertem zweigeschossigem Einfamilienwohnhaus und angrenzendem Stallgebäude mit Werkstattteil und Überdachung sowie Torhaus und Remise

Objektadresse: Gartestraße 45, 37130 Rittmarshausen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Rittmarshausen Blatt 429, laufende Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Rittmarshausen, Flur 1, Flurstück 152/1, Gebäude- und Freifläche, Gartestraße 45, Größe 3.465 m²

2. Lage und Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Niedersachsen

Stadt/Gemeinde: Rittmarshausen – Ortsteil der Gemeinde Gleichen im Landkreis Göttingen mit ca. 680 Einwohnern; Kindertagesstätten sowie Grund-, Real und weiterbildende Schulen befinden sich in den größeren Nachbargemeinden; Rittmarshausen verfügt unter anderem über einen Edeka-Markt, eine Apotheke und eine Gemeinschaftspraxis; insgesamt dörfliche Infrastruktur

überörtliche Anbindung: ländliche Abgeschiedenheit in dennoch guter Verkehrslage mit Anbindung zur Bundesautobahn 7 sowie zur Kreisstadt Göttingen in ca. 18 km Entfernung; mäßig gute öffentliche Verkehrsanbindungen durch regionalen Busverkehr

innerörtliche Lage: am nordöstlichen Ortskernrad von Rittmarshausen 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: ungünstige Grundstücksausrichtung mit südseitiger Straßenanbindung und nordseitigem Gartenteil

Gestalt/ Profil: mehreckige unregelmäßige Grundstücksform; leichtes Gefälle in südliche Richtung

Grundstücksgröße: 3.465 m²

Straßenart/-ausbau: Gartestraße – zweispurig asphaltierte Sammelstraße ohne Gehwege

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

Grenzverhältnisse: westseitige legale Grenzbebauung des Wohnhauses und des Stallgebäudes; sonst keine bekannt

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

grundbuchlich gesicherte Belastungen: wurde auftragsgemäß nicht eingesehen

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

Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplanes

3. Gebäudebeschreibungen und Außenanlagen

Gebäudeart: teilunterkellertes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus, bestehend aus einem Hauptgebäude mit Gewölbekeller und daran direkt angrenzendem nicht unterkellertem ehemaligen Stallgebäude, das zu Wohnraum aus- bzw. umgebaut wurde

Baujahr: ca. 1757

Modernisierungen: Grundmodernisierung des Haupthauses 2015 einschließlich Teile der Fachwerkkonstruktion mit innenliegendem Wandaufbau; Umbau des ehemaligen Stallgebäudes zu Wohnraum einschließlich Dachdeckung 1995; Bäder 2009, Fenster 2015;

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)

Restnutzungsdauer: 34 Jahre

Erweiterungsmöglichkeiten: keine wesentlichen

Außenansicht: Hauptgebäude mit Fachwerkfassade, ehemaliges Stallgebäude mit Klinkerfassade

Bruttogrundfläche: Haupthaus: 389 m²; Anbau (ehemaliges Stallgebäude): 205 m²

Wohn-/ Nutzflächen: Gewölbekeller: 47 m² (nur Haupthaus)
Erdgeschoss: 143 m² (Haupthaus und Anbau)
Obergeschoss: 143 m² (Haupthaus und Anbau)
Dachgeschoss: nicht ausgebaut

Konstruktionsart: Fach- und Mauerwerkkonstruktion

Geschosse: zweigeschossig; Gewölbekeller, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut

Fundamente: Naturstein/ Beton

Umfassungswände: Haupthaus teils erneuerte bzw. restaurierte Fachwerkkonstruktion mit Lehmgefache sowie Innenwandaufbau aus Vlies, 9 cm Tongranulatschüttung, 10 cm Ytonstein und Rigipsplatten; Anbau 30 cm Mauerwerk

Innenwände: 14 cm Fachwerk, 11,5 cm und 24 cm Mauerwerk

Geschossdecken: Sandsteingewölbekeller; Holzbalkendecken und Stahlträgerdecken

Treppen: geschlossene viertelgewendelte Holztreppe aus dem Baujahr

Fenster: zweifachverglaste Kunststofffenster aus 2015

Dachkonstruktion: übliche Holzkonstruktion ohne Zwischensparrendämmung mit 1995 erneuerter Tonziegeldeckung

Dachform: Satteldach

Balkon/Terrasse: mit Holzdielen und Pflaster befestigte hofseitige Freifläche ca. 30 m²

Wasserinstallation: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallation: über öffentl. Ver- und Entsorgung

Elektroinstallation: Leitungs- und Schaltersystem; überwiegend im Zuge der Grundmodernisierung erneuert

Heizung:	Platten- und Rippenheizkörper und Fußbodenheizung (nur im Wohnzimmer) über Holz-Zentralheizung
Bodenbeläge:	überwiegend Laminat und Fliesen
Wandbekleidung:	geputzt und tapeziert, Bäder und Küche teils gefliest
Deckenbekleidung:	geputzt und tapeziert zwischen überwiegend restaurierten freien Deckenbalken
Türen:	holzfurnierte Innentüren mit Holzzargen; Holzeingangstüren im Haupteingang und Nebeneingang; insgesamt überaltert und überwiegend verschlissen
Sanitäre Einrichtungen:	zwei 2009 modernisierte Bäder
Küchenausstattung:	in technisch einfacher Ausstattung
Ausstattung:	insgesamt modernisierter Ausstattungsstandard; im Erdgeschoss teils unfertige Modernisierungsarbeiten
Besondere Bauteile:	keine
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung
Bauschäden/ Baumängel:	keine ersichtlichen, keine bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
energetischer Gebäudezustand:	gut; erneuerter innenliegender Wandaufbau zur besseren Wärmedämmung im Haupthaus
Bau- und Unterhaltungszustand:	solide Rohbaukonstruktion; überwiegend modernisierter Ausstattungsstandard; teils unfertiger Ausbauzustand fast ausschließlich im Erdgeschoss
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Fertigstellung unfertiger Ausbauarbeiten im Erdgeschoss (-10.000 €) und vollständiger Rückbau ehemaliger Scheune (-2.000 €); sonst übliche Abzüge über die Baualtersklasse
Stallgebäude:	24 cm Mauerwerk im Erdgeschoss, Fachwerkkonstruktion im Obergeschoss; Baujahr ca. wie Wohnhaus um 1800; zweigeschossig; nicht unterkellert; Satteldach mit überalterter Tonziegeldeckung; insgesamt mäßig solides Erscheinungsbild; Nutzfläche ca. 113 m ² Stallung im Erdgeschoss, Obergeschoss lediglich Getreide-/ Strohlager
Remise:	30 cm Mauerwerk mit einer vollständig offenen Traufseite; Satteldach in Stahlkonstruktion mit Holzsparren und Betonziegeldeckung; Baujahr ca. Anfang 2000; mit Hebebühne ausgestattet; gepflasterter Fußboden; Nutzfläche ca. 36 m ²
Werkstatt/ Lager:	grenzt gartenseits direkt an das Stallgebäude, eingeschossige 24 cm starke Mauerwerkkonstruktion; flaches Pultdach in Holzkonstruktion mit überalterter Wellblechabdeckung; Baujahr ca. 1990; mäßig solides Erscheinungsbild; Nutzfläche ca. 67 m ² für Werkstatt und Lager
Überdachung:	solide Stahlkonstruktion als flaches Pultdach ausgerichtet mit Wellblechabdeckung; Nutzfläche ca. 56 m ² (nur der abgedeckte Teil)

Torhaus:	eingeschossige Fachwerkkonstruktion mit Satteldach mit erneuerter Tonziegeldeckung sowie Tonziegelbehang an westseitigem Giebeldreieck; offene Konstruktion am ostseitigen Giebeldreieck; marodes Erscheinungsbild; Nutzfläche ca. 40 m ² einfachste Lagerfläche
Außenanlagen:	Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; gemischt befestigte Hoffläche, insgesamt stark brüchig; Stahlbetontreppe zum Hauseingang und mit Beton befestigte Zuwegung am Wohnhaus zum befestigten hofseitigen Freisitz mit ca. 30 m ² Sitzfläche; dreiseitiges Restmauerwerk der zum überwiegenden Teil zurückgebauten Scheune direkt an das Torhaus angrenzend (hier Rückbau aufgrund Einsturzgefahr dringend erforderlich); überalterter Pavillon in Holzkonstruktion (wertneutral); gepflasterte Zuwegung straßenseitig zum gartenseitigen Grundstücksteil; Grünfläche mit teils altem Baumbestand; insgesamt lagert Bauschutt und Baumaterialien sowie Brennholz und Bauholzreste großflächig auf dem Grundstück; einfachste Einfriedung an westseitiger Grundstücksgrenze, sonst ohne

4. Verkehrswert

276.000 € zum Wertermittlungsstichtag 15.10.2024