



# EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten in der Zwangsversteigerungssache 75 K 28/24  
des Amtsgericht Göttingen  
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

|              |   |
|--------------|---|
| Objektart:   | zwei Einfamilienwohnhäuser  |
| Adresse:     | Bögelföhr 4 und 4 B, 37130 Gleichen/ OT Diemarden                   |
| Baujahr:     | Altbau Nr. 4 um 1900; Neubau Nr. 4 B, 2006                          |
| Wohnflächen: | Altbau Nr. 4 196 m <sup>2</sup> ; Neubau Nr. 4 B 168 m <sup>2</sup> |
| Grundstück:  | 1.961 m <sup>2</sup> , gemischte Baufläche (Wohnhausgrundstück)     |



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 09.05.2025 ermittelt

mit rd. **504.000 €**.

## **1. Allgemeine Angaben**

Art des Bewertungsobjekts: 1. teilunterkellertes zweigeschossiges Fachwerk-Einfamilienwohnhaus mit angrenzendem Schuppen  
2. nicht unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus

Objektadresse: Bögelföhr 4 (Altbau), 4 B (Neubau), 37130 Gleichen/ OT Diemarden

Grundbuchangaben: Grundbuch von Diemarden Blatt 334, laufende Nr. 10 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Diemarden, Flur 3, Flurstück 132/3, Hof- und Gebäudefläche, Größe 1.961 m<sup>2</sup>

## **2. Lage und Grundstücksbeschreibung**

Bundesland: Niedersachsen

Stadt/Gemeinde: Diemarden – Ortsteil der Gemeinde Gleichen im Landkreis Göttingen mit ca. 1.200 Einwohnern; ein Kindergarten und eine Grundschule sind im Ortsteil vorhanden, weiterbildende Schulen befinden sich in den größeren Nachbargemeinden, Diemarden verfügt über einen Sportplatz, eine Turnhalle und weiteren Sport- und Spielanlagen; insgesamt reges Vereinsleben mit dörflicher Infrastruktur

überörtliche Anbindung: ländliche Abgeschiedenheit in dennoch guter Verkehrslage mit Anbindung zur Bundesautobahn 7 in ca. 10 km Entfernung über Anschlussstelle Raststätte Göttingen Ost und Anbindung zur Bundesautobahn 38 in ca. 15 km Entfernung über Anschlussstelle Friedland; nur ca. 8 km Entfernung zum Oberzentrum Göttingen mit ICE-Bahnhof; mäßig gute öffentliche Verkehrsanbindungen durch regionalen Busverkehr

innerörtliche Lage: am südwestlichen Ortsrand von Diemarden in dörflich sehr 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

Topografie: gute Grundstücksausrichtung mit ostseitiger Straßenanbindung, süd- und westseitigem Gartenteil

Gestalt/ Profil: mehreckige unregelmäßige Grundstücksform; relativ ebenes Geländeprofil

Grundstücksgröße: 1.961 m<sup>2</sup>

Straßenart/-ausbau: *Bögelföhr* – zweispurig asphaltierte Anliegerstraße mit einseitigem Gehweg

Erschließung: voll erschlossen; elektr. Strom, 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: nur Zwangsversteigerung

Lasten: keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen; kein Denkmalschutz; kein altlastenverdächtiger Standort; keine nicht eingetragenen Lasten und Rechte bekannt

Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines rechtgültigen Bebauungsplanes

## **3. Gebäudebeschreibungen und Außenanlagen**

### **Einfamilienwohnhaus Altbau Nr. 4**

Gebäudeart: teilunterkellertes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus

Baujahr: um 1900

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Modernisierungen:          | moderner Kachelofen und Heizung ca. 1990; Fenster 2017   |
| Gesamtnutzungsdauer:       | 80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)   |
| Restnutzungsdauer:         | 18 Jahren  |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum, sonst keine wesentlichen  |
| Außenansicht:              | Fachwerkfassade, Natursteinsockel; noch relativ gut ansehnliches Erscheinungsbild  |
| Bruttogrundfläche:         | 385 m <sup>2</sup>   |
| Wohn-/ Nutzflächen:        | Kellergeschoss: 24 m <sup>2</sup> ; Lagerraum<br>Erdgeschoss: 103 m <sup>2</sup> ; Flur, Wohn-/ Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Duschbad, Waschküche, Abstellraum, überdachte Terrasse<br>Obergeschoss: 93 m <sup>2</sup> ; Flur, drei Wohn-/ Schlafzimmer, Bad 9 m <sup>2</sup> ; Boden/ Lager (wertneutral, da nur bedingt nutzbar)<br>Dachgeschoss: nicht ausgebaut |
| Konstruktionsart:          | Fachwerkkonstruktion   |
| Geschosse:                 | zweigeschossig; Teilkeller, Erd-, Ober- und nicht ausgebautes Dachgeschoss   |
| Fundamente:                | Sandstein  |
| Umfassungswände:           | mindestens 40 cm Sandstein-Mauerwerk im Kellergeschoss; sonst 14 cm Fachwerk mit Stroh-/ Lehmgefache   |
| Innenwände:                | überwiegend 14 cm Fachwerk mit Stroh-/ Lehmgefache, teils offenes Fachwerk als Raumtrenner   |
| Geschossdecken:            | Holzbalkendecken (auch im Kellergeschoss)  |
| Treppen:                   | geschlossene gerade Holzterasse Erdgeschoss bis Obergeschoss; einfache Holzterasse Obergeschoss bis Dachgeschoss; Sandstein-terasse Kellergeschoss bis Erdgeschoss; insgesamt teilrenoviert aus dem Baujahr stammend   |
| Fenster:                   | zweifachverglaste Kunststoff-Sprossenfenster aus 2017  |
| Dachkonstruktion:          | Pfettenkonstruktion ohne Zwischensparrendämmung aus dem Baujahr mit Tonziegeldeckung   |
| Dachform:                  | Satteldach mit einseitigem Schleppdach über der hofseitigen Eingangs-überdachung   |
| Balkon/Terrasse:           | Terrasse (hofseitige Überdachung) ca. 20 m <sup>2</sup>  |
| Wasserinstallation:        | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz  |
| Abwasserinstallation:      | über öffentl. Ver- und Entsorgung  |
| Elektroinstallation:       | Leitungs- und Schaltersystem teils modernisiert  |
| Heizung:                   | Plattenheizkörper über Gaszentralheizung (über Flüssiggastank) sowie wasserführender Kaminofen mit Warmwassererzeugung aus ca. 1990  |
| Bodenbeläge:               | Laminat im Obergeschoss; Dielen, Laminat und Fliesen im Erdgeschoss  |
| Wandbekleidung:            | geputzt und tapeziert, teils Wandpaneele, Bäder gefliest oder mit Wandpaneele bekleidet, Küche mit Fliesenspiegel  |
| Deckenbekleidung:          | geputzt und tapeziert, teils mit Paneele bekleidet, Deckenbalken überwiegend sichtbar  |
| Türen:                     | holzfurnierte Innentüren, teils noch Holztüren aus dem Baujahr, Glastür; 2017 erneuerte Kunststoff-Hauseingangstür   |
| sanitäre Einrichtungen:    | Anfang der 1990er Jahre modernisierte Bäder; mittelfristig modernisierungsbedürftig  |
| Küchenausstattung:         | Küche in technisch normaler Ausstattung sowie Waschküche im Erdgeschoss  |

|  |  |
|--|--|
| Ausstattung:                                     | insgesamt noch zeitgemäßer Ausstattungsstandard mit teilweise mittelfristigem Modernisierungsbedarf  |
| Besondere Bauteile:                              | keine  |
| Besonnung/ Belichtung:                           | normale natürliche Belichtung  |
| Bauschäden/ Baumängel:                           | keine ersichtlichen, keine bekannt   |
| wirtschaftliche Wertminderungen:                 | keine bekannt  |
| energetischer Gebäudenzustand:                   | schlecht; entspricht nicht den heutigen hohen Anforderungen der EnEV   |
| Bau- und Unterhaltungszustand:                   | solide Rohbaukonstruktion; noch zeitgemäßer Ausstattungs-standard mit mittelfristigem Modernisierungsbedarf in den Gewerken Sanitär und Heizung                |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | nur übliche Abzüge über die Baualtersklasse  |
| Nebengebäude:                                    | Holzschuppen, grenzt direkt an das Wohnhaus; marode Holzkonstruktion und mit Tonziegeln bedecktes Pultdach; insgesamt in abrissswürdigem Zustand (wertneutral) |

#### Einfamilienwohnhaus (Neubau) Nr. 4 B

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Gebäudeart:                | nicht unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus  |
| Baujahr:                   | 2006   |
| Modernisierungen:          | keine  |
| Gesamtnutzungsdauer:       | 80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)   |
| Restnutzungsdauer:         | 61 Jahre (nach linearer Abschreibung)  |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | sind baulich aufgrund der Größe des Grundstücks gegeben  |
| Außenansicht:              | weiße Putzfassade mit Strukturputz mit fast neuwertigem Erscheinungsbild   |
| Bruttogrundfläche:         | 228 m <sup>2</sup>   |
| Wohn-/ Nutzflächen:        | Erdgeschoss: 103 m <sup>2</sup> ; Flur, Wohn-/ Esszimmer, Küche, Duschbad, Heizung, zwei Terrassen<br>Dachgeschoss: 65 m <sup>2</sup> ; Flur, zwei Schlafzimmer, Bad, Küche  |
| Konstruktionsart:          | Mauerwerkkonstruktion  |
| Geschosse:                 | zweigeschossig; Erd- und ausgebautes Dachgeschoss  |
| Fundamente:                | Stahlbeton-Bodenplatte   |
| Umfassungswände:           | 24 cm Mauerwerk mit 16 cm Wärmedämmverbundsystem   |
| Innenwände:                | 11,5 cm und 24 cm Mauerwerk  |
| Geschossdecken:            | Stahlbetondecken   |
| Treppen:                   | geschlossene viertelgewendelte Stahlbetontreppe mit Granitstufen Erdgeschoss bis Dachgeschoss; Bodenluke mit Leitertreppe in den Spitzboden  |
| Fenster:                   | zweifachverglaste Kunststoff-Sprossenfenster   |
| Dachkonstruktion:          | Pfettenkonstruktion mit Zwischensparrendämmung im ausgebautem Dachbereich mit Tonziegeldeckung   |
| Dachform:                  | Satteldach mit beidseitigem Schleppdach  |
| Balkon/Terrasse:           | Terrasse unter südseitigem Schleppdach ca. 42 m <sup>2</sup> (hälftig als Wohnfläche anrechenbar); nicht überdachte Terrasse an westseitigem Giebel ca. 38 m <sup>2</sup> (ca. 1/4 als Wohnfläche anrechenbar); Balkon an westseitigem Giebel ca. 10 m <sup>2</sup> (ca. 1/4 als Wohnfläche anrechenbar) |
| Pkw-Garage:                | unter dem nordseitigen Schleppdach in Holzkonstruktion geschlossene Pkw-Garage mit elektrischem Rolltor; normale Pkw-Größe mit mäßig bis schlechten Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten, da die Zufahrtsfläche  |

|  |  |
|--|--|
|  | eng begrenzt durch den Anbau des Altbaus ist; gegenwärtig ist die Nutzung als Garage durch die Lagerung von Hausrat, Baumaterialien und Mülltonnen im Zufahrtsbereich als auch im Inneren der Garage ohnehin nicht möglich   |
| Wasserinstallation:                              | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz  |
| Abwasserinstallation:                            | über öffentl. Ver- und Entsorgung  |
| Elektroinstallation:                             | Leitungs- und Schaltersystem dem Baujahr entsprechend fast neuwertig   |
| Heizung:   | Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe, Warmwasser über Elektroboiler   |
| Bodenbeläge:                                     | Fliesen im gesamten Wohnhaus   |
| Wandbekleidung:                                  | geputzt und tapeziert, Bäder gefliest, Küchen mit Fliesenspiegel   |
| Deckenbekleidung:                                | geputzt und tapeziert  |
| Türen:   | holzfurnierte Innentüren, Kunststoff-Hauseingangstür   |
| sanitäre Einrichtungen:                          | Duschbad im Erdgeschoss, Bad mit Badewanne im Dachgeschoss dem Baujahr entsprechend  |
| Küchenausstattung:                               | Küche im Erdgeschoss in technisch guter Ausstattung; Küche im Dachgeschoss in technisch einfacher Ausstattung  |
| Ausstattung:                                     | ordnungs- und zeitgemäßer Ausstattungsstandard dem Baujahr entsprechend mit trotz des jungen Baujahres dennoch untypischem bereits erkennbarem Verschleiß  |
| Besondere Bauteile:                              | keine  |
| Besonnung/ Belichtung:                           | normale natürliche Belichtung  |
| Bauschäden/ Baumängel:                           | keine ersichtlichen, keine bekannt   |
| wirtschaftliche Wertminderungen:                 | keine bekannt  |
| energetischer Gebäudezustand:                    | gut durch das ca. 16 cm starke Wärmedämmverbundsystems; entspricht noch den heutigen hohen Anforderungen der EnEV  |
| Bau- und Unterhaltungszustand:                   | solide Rohbaukonstruktion; zeitgemäßer Ausstattungsstandard dem jungen Baujahr noch entsprechend   |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | nur übliche Abzüge über die Baualtersklasse  |
| Außenanlagen:                                    | Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; überwiegend gepflasterte Hoffläche, gepflasterte Zufahrt und gepflasterte Zuwegung zum Hauseingang Nr. 4; stark bewachsene Vorgarten- und Gartenfläche; teils mit Sichtschutzzaun und Holzlattenzaun gartenseits eingefriedet; insgesamt wildebewachsene und ungepflegte Rasen- und Gartenflächen |

#### **4. Verkehrswert**

**504.000 €** zum Wertermittlungstichtag 09.05.2025