

EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten in der Zwangsversteigerungssache 75 K 5/25
des Amtsgericht Göttingen
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Einfamilienwohnhaus mit Scheune und Schuppen
Adresse:	Lippbergstraße 14, 37120 Bovenden/ OT Oberbillingshausen
Baujahr:	ca. 1900
Wohnflächen:	104 m ²
Grundstück:	423 m ² , gemischte Bauflächen



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2025 mit
rd. **57.000 €** ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts: unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit direkt angrenzender Scheune/ Stallung und angrenzendem Schuppen

Objektadresse: Lippbergstraße 14, 37120 Bovenden/ Oberbillingshausen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Oberbillingshausen Blatt 951, laufende Nr. 9 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Oberbillingshausen, Flur 4, Flurstück 260/1, Gebäude- und Freifläche, Lippbergstraße 14, Größe 423 m²

2. Lage und Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Niedersachsen

Stadt/Gemeinde: Bovenden/ Oberbillingshausen – ein Ortsteil des Fleckens Bovenden mit ca. 670 Einwohnern im Landkreis Göttingen; ein Kindergarten ist im Ort vorhanden, Schulen und ausreichend Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den größeren Nachbargemeinden; insgesamt dörfliche Infrastruktur

überörtliche Anbindung: zentrale Lage mit guten Verkehrsanbindungen durch die tangierende Bundesstraße 446, die in ca. 8,5 km Entfernung an die Anschlussstelle Nörten-Hardenberg der Bundesautobahn 7 führt; zum Oberzentrum Göttingen mit ICE-Bahnhof ca. 12 km Entfernung

innerörtliche Lage: am südöstlichen Ortsrand in ruhiger dörflicher Wohnlage

Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil: fast ausschließlich Wohnhausbebauung mit angrenzenden unterschiedlich großen Hof- und Gartenflächen mit typisch dörflichem Wohncharakter

geografische Ausrichtung: ungünstige Grundstücksausrichtung/ -bebauung mit nordwestseitigem und südostseitigem Gartenteil, wobei der südostseitige Gartenteil an die *Oberer Querstraße* grenzt

Gestalt/ Profil/ Größe: in etwa rechteckige Grundstücksform; ebenes Geländeniveau, 423 m²

Straßenart/-ausbau: *Lippbergstraße* – schmal asphaltierte Anliegerstraße mit im Bereich des Bewertungsobjektes beidseitigen Gehwegen; das Grundstück grenzt als Eckgrundstück südöstlich auch an die *Obere Querstraße*; insgesamt sehr gering frequentiert

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: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

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

Bebauungsplan: nicht innerhalb eines Bebauungsplanes

3. Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

Gebäudeart: unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss

Baujahr: um 1900

Modernisierungen:	(nach dem äußeren Anschein erkennbar) Fenster vermutlich Anfang der 1990er Jahre; sonst keine erkennbaren
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	nach dem äußeren Erscheinungsbild zu urteilen, weist das Gebäude erhebliche Alterserscheinungen und einen hohen Instandhaltungszustand auf; ohne umfassende Sanierung ist die Gebrauchstauglichkeit nur noch für einen begrenzten Zeitraum, hier 10 Jahre, gewährleistet
Erweiterungsmöglichkeiten:	Ausbau der Scheune/ Stallung zu Wohnraum nach Absprache mit der zuständigen Baubehörde denkbar, sonst keine wesentlichen
Außenansicht:	Fachwerkfassade; insgesamt noch ansehnliches Erscheinungsbild
Bruttogrundfläche:	273 m ²
Wohn-/ Nutzflächen:	Gewölbekeller: 39 m ² Erdgeschoss: 60 m ² Obergeschoss: 44 m ² Dachgeschoss: nicht ausgebaut Spitzboden: nicht ausgebaut
Konstruktionsart:	Fachwerkkonstruktion
Geschosse:	zweigeschossig; Gewölbekeller, Erd-, Ober- und nicht ausgebautes Dachgeschoss und Spitzboden
Fundamente:	Naturstein
Umfassungswände:	14 cm Fachwerk mit ausgemauerten Gefachen
Innenwände:	14 cm Fachwerk mit ausgemauerten Gefachen
Geschossdecken:	vermutlich Natursteingewölbe über Kellergeschoss; sonst Holzbalkendecken
Treppen:	nicht bekannt
Fenster:	zweifachverglaste Holzfenster ca. aus Anfang der 1990er Jahre
Dachkonstruktion:	übliche Holzkonstruktion mit überalterter Betonziegelplattenabdeckung
Dachform:	einfaches Satteldach
Balkon/Terrasse:	Balkon im Obergeschoss ca. 8 m ²
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	elektrisch betriebene Heizung (laut Aussage eines Nachbarn)
Besondere Bauteile:	keine nach außen ersichtlichen
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung
Bauschäden/ Baumängel:	keine nach außen ersichtlichen, keine bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
energetischer Gebäudezustand:	schlecht, entspricht nicht den heutigen hohen Anforderungen des geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG)

Bau- und Unterhaltungszustand:	noch solide Rohbaukonstruktion; nach dem äußeren Anschein zu urteilen, wird von einem überalterten Ausstattungsstandard ausgegangen
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	20,00 % Sicherheitsabschlag vom vorläufigen Gebäudesachwert wegen fehlender Innenbesichtigung (-9.223,47 €), sonst nur Abzüge über die Baualterklasse
Scheune/ Stallung:	direkt an das Wohnhaus angrenzend; Fachwerkkonstruktion; zweigeschossig, nicht unterkellert, Erd- und Obergeschoss; Satteldach mit Ziegeldeckung; Nutzfläche: 36 m ² Stallung/ Lager im Erdgeschoss; 36 m ² Lager im Obergeschoss
Schuppen:	direkt an den Anbau des Wohnhauses angrenzend; massive eingeschossige Mauerwerk-konstruktion; Satteldach mit Ziegeldeckung; Nutzfläche: 6 m ² Lager
Außenanlagen:	Ver- und Entsorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; mit Beton befestigte Zuwegung und Sandsteintreppe zum Hauseingang; gepflasterte bereits stark bewachsene Hoffläche sowie ungepflegte Rasenfläche mit Holzlattenzaun mit zweiflügeligen Holzlattentor eingefriedet; schmaler Vorgarten mit Ziersteinen und mit Betonstützwand eingefriedet; gartenseitiger Grundstücksteil mit Zuwegungen aus Beton sowie ungepflegter Rasenfläche mit Stahlzaun eingefriedet; insgesamt ungepflegte Hof- und Grünflächen

4. Verkehrswert

57.000 € zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2025