K U R Z G U T A C H T E N

Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB

Zwangsversteigerungsverfahren beim Amtsgericht Seesen, Aktenzeichen 5 K 6/25

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (Marktwert)	**82.000 €**

Eckdaten

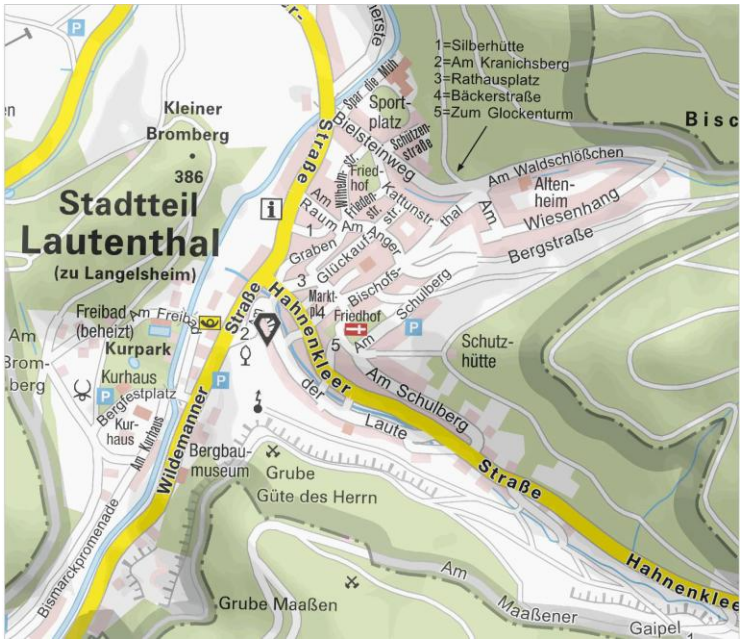
Objektart	Freistehendes Einfamilienwohnhaus, Fachwerkbauweise
Anschrift	An der Laute 12, 38685 Langelsheim (OT Lautenthal)
Baujahr (Kernbau)	um 1900
Wohnfläche	ca. 135 m² (zzgl. Dachgeschoss)
Grundstücksfläche	603 m² (Flurstück 72/1, Flur 10, Gemarkung Lautenthal)
Versteigerungsgegenstand	Grundstück Flurstück 72/1 mit aufstehendem Wohnhaus und zwei in den Hang gebauten Nebengebäuden
Aktenzeichen / Auftraggeber	5 K 6/25 – Amtsgericht Seesen, Wilhelmsplatz 1, 38723 Seesen
Wertermittlungsstichtag	06. März 2026
Tag der Ortsbesichtigung	06. März 2026 (nur Außenbesichtigung)

Außenansicht (Straßenseite)



Lage und Erschließung

Lagekarte / Übersicht



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

Merkmal	Beschreibung
Makrolage	Lautenthal, Stadtteil der Stadt Langelsheim, Landkreis Goslar; Bergstadt im Oberharz, ca. 1.470 Einwohner; periphere Lage im Naturpark Harz.
Mikrolage	Etablierte Innenortslage am Hang; kleinteilige wohnbauliche Umgebung, vielfach Fachwerkhäuser aus der Zeit um 1900 (typische Bergstadtstruktur).
Wohnlage	Mittlere Wohnlage. Kleinräumiger Markt mit Tourismus- und Naherholungsbezug.
Grundstückstopographie	Rückwärtig stark ansteigend (Hanglage); ebener Bereich am Wohnhaus von ca. 200 m², übriger Bereich (ca. 403 m²) hangseitig.
Erreichbarkeit	Anliegerstraße „An der Laute“; Hauseingang vier Stufen oberhalb des Straßenniveaus; PKW-Zugang auf das Grundstück und Stellplatz sind nicht herstellbar.
Verkehrsanbindung	Bahnhof Langelsheim ca. 8 km; ICE-Halt Hildesheim ca. 60 km; Autobahnanschluss A 7 (Seesen/Harz) ca. 11 km.
Anschlüsse / Versorgung	Schmutz-/Regenwasser an öffentlichen Kanal; Strom-, Trinkwasser- und Erdgasanschluss vorhanden.
Immissionen	Normal für eine Innenortslage in der Bergstadt; nennenswerte Immissionsbelastungen sind nicht erkennbar.

Rechtliche Situation

Themenbereich	Eintragungen / Sachverhalt
Grundbuch (Abteilung II)	Eigentumsaufgabe gemäß § 928 BGB; eingetragen 04.11.2024 in Abt. I Nr. 7. Im Übrigen keine wertrelevanten Eintragungen.

Bebauungsplan	Für den Lagebereich kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden; planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche.
Baulasten	Keine Eintragungen (Auskunft Landkreis Goslar vom 19.12.2025).
Altlasten	Eintragung der Altlastenverdachtsfläche „Halde an der Grube ‚Güte des Herrn'" (Az. 6.2.3-3204-04/033H) im hangseitigen Grundstücksteil; Lage im Teilgebiet 1 der Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz (BPG-VO).
Denkmalschutz	Keine Eintragungen.
Mietsituation	Nicht vermietet (Leerstand).
Erschließungszustand	Abgabenbeitragsfrei; Erschließung vollständig hergestellt.

Grundstück und Bodenwert

Position	**Wert**
Flurstück / Flur / Gemarkung	72/1 / Flur 10 / Lautenthal
Grundstücksfläche (gesamt)	603 m²
Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2026)	48 €/m² (Allgemeines Wohngebiet, Gutachterausschuss Northeim)
Bauland-Teil (eben, rd. 200 m²)	200 m² × 48,00 €/m² = 9.600 €
Hangseitiger Teil (Altlasten, –50 %)	403 m² × 24,00 €/m² = 9.672 €
Bodenwert (gesamt)	19.272 € (gerundet 19.300 €)

Gebäude

Das Bewertungsobjekt konnte am Stichtag nur von außen besichtigt werden. Die folgenden Angaben beruhen auf der Außenbesichtigung, den vorliegenden Bauunterlagen und der Annahme einer baualtersgemäßen Ausführung der nicht zugänglichen Bereiche.

Gebäudekenndaten

Position	**Wert**
Gebäudeart	Einfamilienhaus, freistehend
Baujahr (Kernbau)	um 1900
Geschossigkeit	Erdgeschoss + voll ausgebautes Dachgeschoss
Wohnfläche	ca. 135 m²
Bruttogrundfläche (BGF)	158,11 m²
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre (gemäß Anlage 1 ImmoWertV)
Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre
Unterkellerung	nicht vorhanden
Garage / Stellplatz	nicht vorhanden; auf dem Grundstück nicht herstellbar

Bauteile (Außenanschein)

Bauteil	Beschreibung
Außenwände / Bauweise	Fachwerkbau, teilverputzt; baualtersgemäß
Dach	Satteldach mit Tonziegeln; voll ausgebautes Dachgeschoss mit Gauben
Fenster	Kunststofffenster, teilweise erneuert ca. 2001
Heizung	Erdgas-Zentralheizung, Bestand ca. 2008
Warmwasser	zentral über Heizungsanlage
Nebengebäude	zwei in den Hang gebaute Nebengebäude (Außenanschein)
Außenanlagen	Eingangstreppe, kleine Hofflächen am Wohnhaus; rückwärtig stark ansteigender, nur eingeschränkt nutzbarer Gartenbereich am Hang.

Energieausweis

Position	Wert
Typ	Energiebedarfsausweis
Endenergiebedarf	131 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	E
Wesentlicher Energieträger	Erdgas

Wertbeeinflussende Faktoren

Werterhaltend / werterhöhend

- Dokumentierte Modernisierungen: Heizung (Erdgas, ca. 2008), Fenster (teilweise ca. 2001).
- Erschließungszustand vollständig, abgabenbeitragsfrei, Erdgasanschluss vorhanden.
- Etablierte Innenortslage mit kleinteiliger Wohnbaubebauung; touristische Nachfrage im Oberharz.

Wertmindernd

- Hanglage des Grundstücks mit eingeschränkter Nutzbarkeit der rückwärtigen Gartenfläche (rd. 403 m² hangseitig, vom Bodenwert mit 50 % angesetzt).
- Eintragung einer Altlastenverdachtsfläche im hangseitigen Grundstücksteil (Halde ‚Güte des Herrn', BPG-VO Teilgebiet 1).
- Energetisches Defizit gegenüber heutigen Anforderungen (Energieeffizienzklasse E, Endenergiebedarf 131 kWh/(m²·a)).
- Fehlende Befahrbarkeit des Grundstücks und Stellplatzmöglichkeit; Hauseingang vier Stufen oberhalb des Straßenniveaus, keine Barrierefreiheit.
- Periphere Lage in der Bergstadt Lautenthal mit kleinräumigem, einzelfallabhängigem Markt.
- Mangels Innenbesichtigung nicht abschließend einschätzbarer Innenzustand; Risikoaufschlag im Wertabschlag berücksichtigt.

Verkehrswert

Position	Wert
Bodenwert	19.272 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	101.126 €
Abzüge für Baumängel/Bauschäden und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 19.485 €
Sachwert (= Verkehrswertableitung)	81.641 €
Verkehrswert (gerundet, gemäß § 194 BauGB)	**82.000 €**

Die Bewertung erfolgte vorrangig im Sachwertverfahren gemäß §§ 21 ff. ImmoWertV; das Vergleichswertverfahren wurde ergänzend zur Plausibilisierung herangezogen. Die Marktdatenauswertung (Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses Northeim, ImmoScout24-Wertkarte PLZ 38685, IIB-Wohnmarktanalyse) stützt das Sachwertergebnis.

Fotodokumentation



- Ostansicht (Straßenseite, Hauseingang)



- Westseite (Hangseite)