Aktenzeichen: AG Seesen: NZS 5 K 5/24

GAG

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Northeim

Gutachten über den Verkehrswert

gekürzte anonymisierte Fassung



Objekt: **Stadt Langelsheim, Ostlutter, Töpferreihe 10**

Niedersachsen

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - in der Regel kommt die aktuelle Fassung zur Anwendung -

für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Stadt Langelsheim
Straße, Hausnummer:	Ostlutter, Töpferreihe 10
Gemarkung:	Ostlutter
Flur:	1
Flurstück/e:	118/1
Gesamtfläche:	941 m²
Amtsgericht:	Seesen
Grundbuchbezirk:	Ostlutter
Grundbuchblatt:	391, lfd. Nr. 1
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 12.06.2025 in der Besetzung:

Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjekts zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 12.06.2025 mit

101.000 €

ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Seesen, Seesen
Auftragseingang:	11.09.2024
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 5 K 5/24
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung

Die Antragsberechtigung wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geprüft. Das Gutachten wird gemäß § 193 Abs. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) - Antragsrecht der Gerichte und Justizbehörden - erstellt.

1.2 Hinweis

Ein Zugang in das Objekt wurde dem Gutachterausschuss am 12.06.2025 nicht ermöglicht!

Der Gutachterausschuss konnte somit keine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen durchführen. Es war daher nur eine Inaugenscheinnahme des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen von außen möglich.

Entsprechend des Antragsschreibens des Amtsgerichts Seesen wird das Gutachten auf Grundlage der bei der Vorerhebung erstellten Baubeschreibung und Fotos sowie des äußeren Eindrucks erstellt.

1.3 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten zusätzliche Angaben enthalten: Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
  Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden. Das Objekt wird eigengenutzt.
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz:
  entfällt
- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
  Ein Gewerbebetrieb wird soweit erkennbar nicht geführt.
- Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
  Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
  Verdacht auf Hausschwamm besteht - soweit erkennbar - nicht, kann aber aufgrund des Baujahres und der Konstruktionsart nicht ausgeschlossen werden.
- Ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:
  Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.
- Ob ein Energieausweis vorliegt
  Es liegt kein Energieausweis vor.
- Ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
  Es sind keine Altlasten bekannt. Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Bodenplanungsgebiet „GE“

1.4 Urheberrecht

Dieses Gutachten ist nur für die antragstellende Person und den bei der Auftragserteilung angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, insbesondere die Vervielfältigung und/oder Veröffentlichung des Gutachtens sowie von Bestandteilen des Gutachtens ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.

Die Vervielfältigung, Verwendung und Verwertung des Gutachtens durch Dritte sind ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

1.5 Wertermittlungsstichtag

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) richtet sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 12.06.2025.

1.6 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (12.06.2025).

1.7 Vorbereitung und Besichtigung

Die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Vorbereitungen und Ermittlungen wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses durchgeführt und dem Gutachterausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Am **10.04.2025** wurde von einer Mitarbeiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine bautechnische Vorerhebung durchgeführt.

Der Gutachterausschuss hat das Grundstück und die Baulichkeiten am 12.06.2025 lediglich von außen besichtigt.

Die Beteiligten wurden ordnungsgemäß geladen.

1.8 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Mängel und Schäden, die nicht offen sichtbar sind, können im Wert nicht berücksichtigt werden.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar (§ 98 BGB) und ggf. Mobiliar

(z. B. Einbauküchen) oder sonstige Gegenstände werden nicht bewertet.

Spezielle Untersuchungen zum Grundstück und zur Bauausführung werden nicht durchgeführt, sie entsprechen nicht dem Umfang einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Im Rahmen der Erstellung von Verkehrswertgutachten werden zum Beispiel

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Rollläden, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- die Wärmedämmung an Wänden, Decken, Dachschrägen und Dachdecken sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten usw. nicht geprüft, da diese Prüfungen eine umfangreiche Freilegung bedingen, welche zerstörungsfrei nicht möglich ist,
- verdeckte Baumängel oder Bauschäden, z. B. tierische und pflanzliche Schädlinge oder Pilze, Rohrleitungsfraß u. Ä. möglicherweise nicht vollständig erfasst,
- detaillierte Schadensfeststellungen über den Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock hinaus nicht getroffen,
- Feststellungen an eingebauten, die Umwelt belastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, Formaldehyd o. Ä.) nicht getroffen,
- keine Feststellungen bezüglich des Brandschutzes und der Brandverhütung sowie Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben getroffen,
- keine Überprüfung des Schallschutzes durchgeführt,
- eine ggf. vorhandene Drainage in Bezug auf Bauweise und Funktion nicht geprüft,
- keine Feststellungen bezüglich einer Grundwassergefährdung der baulichen Anlagen getroffen,
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen.

1.9 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
  (Kaufpreissammlung, amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Dokumentation der bautechnischen Vorerhebung
- Beschreibung der baulichen Anlagen
- Baupläne bzw. Skizzen
- Fotografische Aufnahmen des Objekts
- Wohn- / Nutzflächenzusammenstellung (Berechnung nach Aufmaß)

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjekts

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1.1 Mikrolage

Die Umgebung wird durch dörfliche Mischnutzung geprägt.

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

Nutzungsbeeinträchtigungen sind durch

- beengte Grundstücksverhältnisse mit sehr geringen Grenzabständen, insbesondere auch im Bereich des Hauseingangs und
- die starke Hanglage der rückwärtigen Gartenfläche

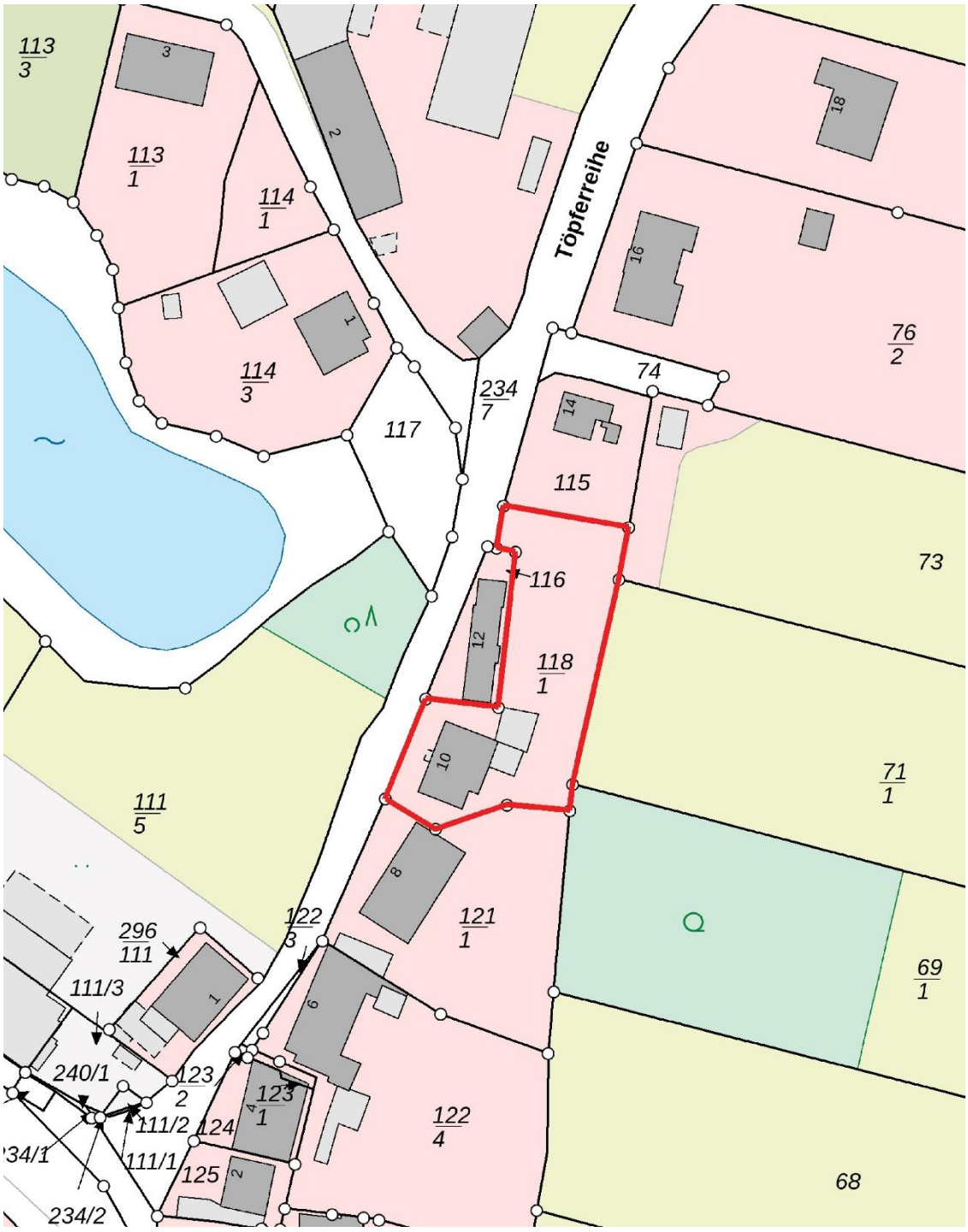
gegeben.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstückszuschnitt

Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025

2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus, einem Anbau (ehemaliges Stallgebäude) und einer Garage bebaut. Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjekts ist als Rasenfläche angelegt.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Töpferreihe 10“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Anliegerstraße.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung,
- Stromversorgung,
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation,
- Gasversorgung.

2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Grundstück weist eine erhebliche Neigung nach Westen auf. Der Gutachterausschuss geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodenbeschaffenheit nicht bekannt sind.

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Boden im Landkreis Goslar als Folge der über 1000-jährigen Montangeschichte des Harzes großflächig mit Schadstoffen belastet ist. Einige dieser Gebiete sind so mit Schadstoffen kontaminiert, dass Sanierungsmaßnahmen erforderlich sein können. Diese Bereiche hat der Landkreis Goslar als Bodenplanungsgebiet ausgewiesen.

Im vorliegenden Fall befindet sich das Wertermittlungsobjekt im „Teilgebiet GE“ (Gebiet mit erhöhten Schadstoffgehalten).

Weitere Hinweise zu Maßnahmen, Verbleib und Verwertung sind den folgenden Internetseiten zu entnehmen:

Link: http://www.lbeg.niedersachsen.de und http://www.landkreis-goslar.de

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

<u>Flächennutzungsplan</u>

Der Flächennutzungsplan der Stadt Langelsheim stellt den Bereich des Bewertungsobjekts als Wohnbaufläche dar.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjekts liegt kein verbindlicher Bebauungsplan vor.

2.3.2 Baugenehmigungen

Das Vorliegen von Baugenehmigungen und die Einhaltung baurechtlicher Vorschriften wurden nicht überprüft.

Bei der Wertermittlung wird von der Zulässigkeit der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen ausgegangen.

2.3.3 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjekts gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Straße Ostlutter, Töpferreihe 10 als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches.

Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass für das Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen endgültig abgerechnet und gezahlt sowie Straßenausbaubeiträge in naher Zukunft nicht zu erwarten sind.

2.3.4 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Seesen, Grundbuchamt, vom 11.09.2024 sind Eintragungen enthalten. Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Laut Auskunft des Landkreises Goslar liegt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor.

Wohnungs- und miet- bzw. pachtrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet oder verpachtet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sind nicht bekannt geworden.

Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für weitere werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjekts oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjekts sind nicht bekannt geworden.

2.4 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Teilflächen

Aus der vorhandenen Topographie und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für die südliche Fläche der Entwicklungszustand „**baureifes Land**“. Diese wurde graphisch mit rd. 500 m² ermittelt. Bei der weiteren Teilfläche geht der Gutachterausschuss davon aus, dass diese aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht für eine Bebauung geeignet ist und stuft diese Fläche als **Gartenland** ein. Die Teilfläche ergibt sich aus Gesamtfläche abzüglich 500 m² zu 441 m².

2.5 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden bei der örtlichen Besichtigung ermittelt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, ergänzenden Angaben des Eigentümers oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind.

Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige/stichtagsbezogene Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

Bereiche, die nicht besichtigt werden konnten, sind *kursiv* beschrieben.

Der Gutachterausschuss legt bei seiner Wertermittlung den Zustand des Wertermittlungsobjekts bei der durchgeführten Besichtigung (Außenbesichtigung am 12.06.2025 durch den Gutachterausschuss und bautechnische Vorerhebung vom 10.04.2025) zugrunde.

2.5.1 Hauptgebäude

Allgemeine Angaben

Gebäudeart		eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und östlichem Anbau
Baujahr		Ursprung ca. 1734
Bauliche Veränderungen		Neuerrichtung des Erdgeschosses in massiver Bauweise,
		Absenken des Erdgeschosses sowie Erhöhen des Dachgeschosses zur Steigerung der Raumhöhen
Modernisierungen		Dacheindeckung, Fenster, Fassadenverkleidung vor 2010

Nutzung

Erdgeschoss	(EG)	3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellraum,
Dachgeschoss	(DG)	4 Zimmer, Bad, Flur und Terrasse (auf Garagendach)
Spitzboden	(SB)	Bodenraum

Bauausführung und Ausstattung

Wände	außen	massives Mauerwerk (EG), Fachwerk (DG)
	Fassade	Putz mit Anstrich (EG), Eternit-, Schieferplatten- und Ziegelbehang (DG)
	innen	massiv, tlw. Fachwerk
	Innenwandflächen	Putz, Tapete, tlw. Fliesen
Decken		Holzbalkendecken
Dach		Satteldach mit Tonziegeln, Anbau: Pultdach mit Tonziegel
Fußböden	EG	Fliesen, Laminat
	DG	Fliesen, Kunststoffbelag, Holzdielen
	SB	Holzdielen
Fenster	EG	isolierverglaste Kunststofffenster (2004)
	DG	isolierverglaste Kunststofffenster (2004), isolierverglaste Holzfenster (ca. 2000) im Anbau
	SB	isolierverglastes Kunststofffenster, Holzfenster mit Einfachverglasung
Türen	Hauseingang	Kunststofftür mit Glaseinsatz
	Innentüren	furnierte Holztüren
Treppen	EG/DG	offene Metalltreppe mit Holzstufen und einseitigem Geländer
	DG/SB	Bodenklappe mit Scherentreppe

Heizung	zentrale Heizungsanlage (Gas)
	Therme 2021 erneuert (nur von außen zugänglich)
	Flachheizkörper, tlw. Rippenheizkörper
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Sanitäre Einrichtungen	
EG	Bad mit WC, Handwaschbecken und Dusche, deckenhoch gefliest, einfache Ausstattung
DG	Bad mit Dusche, WC und Handwaschbecken, halbhoch gefliest, einfache Ausstattung
Technische Ausstattung	Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bauliche Besonderheiten, besondere Bauteile

- Hauseingangsvorbau massiv, Treppe mit zwei Stufen und Podest

Zubehör ohne Bewertung

- Einbauküche
- Kaminofen

Anmerkungen

- Niveauunterschiede im Fußboden

Baumängel/Bauschäden, Modernisierungs- und Instandsetzungsstau

- tlw. Putzschäden an der Außenfassade
- Holzdielen im DG verschlissen
- Holzbalken zum Anbau leicht schadhaft
- Setzungsrisse am Hauseingangsvorbau

Gesamteindruck

Allgem. Unterhaltungszustand	befriedigend bis ausreichend
Grundrissgestaltung	tlw. gefangene Räume
Lichte Höhen	EG ca. 2,2 m, DG ca. 2,4 m

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Für das Wertermittlungsobjekt liegt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden vom Gutachterausschuss nicht gemacht. Einstufung als ohne wesentliche nachträgliche Verbesserungen.

Die energetische Qualität ist aufgrund der fehlenden Dämmung als heute nicht mehr zeitgemäß einzustufen.

2.5.2 Anbau

Allgemeine Angaben

Gebäudeart	ehemaliger Stallanbau
Baujahr	unbekannt

Nutzung

Abstellraum, Gasanschluss , Heizungsraum

Bauausführung und Ausstattung

Wände	Fachwerk
Dach	Pultdach mit Tonziegeleindeckung
Fußboden	Beton
Fenster	Holzfenster mit Einfachverglasung im Heizungsraum
Türen	Holztüren
Elektroinstallation	tlw. Stromanschluss (Licht, Steckdose)

Baumängel/Bauschäden, Modernisierungs- und Instandsetzungsstau

- Fachwerkausfachungen schadhaft
- erhebliche Rissbildung und starke Deformierung an der südlichen Wand

Gesamteindruck

Allgem. Unterhaltungszustand mangelhaft, tlw. abgängig

2.5.3 Nebengebäude

Allgemeine Angaben

Gebäudeart	Garage
Baujahr	unbekannt

Nutzung

Garage mit Dachterrasse

Bauausführung und Ausstattung

Wände	massiv
Dach	Ziegel-Einhängedecke mit Betonauflage
Fußboden	Sand
Tor	Metallschwingtor
Elektroinstallation	außer Funktion

Baumängel/Bauschäden

- abgängig

2.5.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	Wasser, Abwasser, Strom, Gas
Wege und Befestigungen	Terrasse auf abgängiger Garage ca. 25 m² Beton, Haus- und Gartenzugang aus Waschbetonplatten
Einfriedungen	straßenseitig: Holzzaun auf massivem Sockel mit Pfeilern
Gartenanlage	Rasenfläche
Sonstiges	Außentreppe aus Metall

Baumängel/Bauschäden

- Fortgeschrittener Instandsetzungsstau der Außenanlagen erkennbar,
- Holzzaun abgängig

Gesamteindruck

- mangelhafter Zustand

3. Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Abweichende bzw. im Verfahren nicht ausreichend berücksichtigte Merkmale bzw. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt. Weitere den Verkehrswert beeinflussende Umstände sind nicht bekannt bzw. nicht zu berücksichtigen. Der ermittelte Vergleichswert ist als Verkehrswert anzuhalten.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt „Stadt Langelsheim, Ostlutter, Töpferreihe 10“ zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 12.06.2025 mit

101.000 €

(in Worten: Hunderteintausend und 00/100 **Euro)**

ermittelt.

4. Anhang

4.1 Fotos



Westansicht



Garage



Dachterrasse über Garage





Garten