

Alter Markt 65 • 31134 Hildesheim

Tel.: 0 51 21 / 29 45 200

Fax: 0 51 21 / 29 45 201

Az. des Gerichts: NZS 11 K 1/25

11. November 2025

GA-Nr.: 103925

KURZGUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Bündheim, Blatt 3458 eingetragenen **416,27/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einer Wohnungseigentumsanlage bebauten Grundstück in 38667 Bad Harzburg, Waldstr. 25 , **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet nebst Gang und Keller**



Der unbelastete Verkehrswert wird zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2025 geschätzt mit rd.

78.000,- €

Allgemeine Angaben**Angaben zum Bewertungsobjekt**

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einer Wohnungseigentumsanlage
Objektadresse:	Waldstr. 25 38667 Bad Harzburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bündheim, Blatt 3458, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bündheim, Flur 9, Flurstück 183 (109 m ²); Gemarkung Bündheim, Flur 9, Flurstück 161/9 (1.400 m ²)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungstichtag:	24.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	24.07.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 39 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 47 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1.509 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
-------------------	--

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	provisorisch ausgebaut
Altlasten:	Gemäß telefonischer Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster <u>nicht</u> als Verdachtsfläche aufgeführt. Es sind nur die im Harz typischen Bodenbelastungen durch Schwermetalle (Teilbereich 4) möglich. Lt. Datenblatt des Landkreises Goslar, Abt. Gesundheitsamt, ist Bad Harzburg (ohne die Teilbereiche 1 u. 3) als leicht belastetes Gebiet eingestuft. Diese flächendeckende Bodenbelastung ist eine Folge der Bergbau- und Montangeschichte des Harzes.

1.1.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 01.10.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

Erschließungsbaulast.

Im Baulastenverzeichnis von Bündheim ist auf dem Baulastenblatt 210 für das Bewertungsobjekt folgende Baulast eingetragen:

Als Eigentümer/in des Grundstücks Flur 9, Flurstücke 161/9 und 183, Gemarkung Bündheim, übernehme/n ich/wir, auch zu Lasten meiner/unserer Rechtsnachfolger, als Baulast die Verpflichtung zu dulden, dass die in dem anliegenden Lageplan gelb schraffierte Fläche als Zugang zu dem Grundstück Flur 9, Flurstücke 162/1 und 182 Gemarkung Bündheim so hergerichtet, unterhalten und benutzt wird, dass der von den baulichen Anlagen dieses Grundstücks ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach telefonischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan 238 Am Breitenberg Teilbereich IV folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,25 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl);
Einzelhausbebauung;

Es sind Baugrenzen vorhanden

Es gibt textliche Festsetzungen

Gemeinschaftliches Eigentum - Wohnungseigentumsanlage

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnungseigentumsanlage
Baujahr:	1910 (gemäß vorliegenden Unterlagen)
Modernisierung:	1993 teilweise modernisiert (gemäß vorliegenden Unterlagen)
Energieeffizienz:	Ein gültiger Energieausweis liegt nicht vor. Dem Sachverständigen liegt ein Energieausweis vor, der am 16.07.2024 <u>abgelaufen</u> ist. Dieser Bedarfsausweis gibt einen Endenergiebedarf für das Gebäude von 140,2 kWh/m ² *a) an. / Klassifizierung: E

Nutzungseinheiten

Untergeschoss:
Wohneinheit 1

Erdgeschoss:
Wohneinheit 2

Dachgeschoss:
Wohneinheit 3

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1994; Stahlradiatoren; Stahlöltank im Gebäude, Tankgröße ca. 4.000 Liter (soweit ersichtlich), Baujahr 1971
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung (soweit ersichtlich)

Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein Unterhaltungstau und tlw. allgemeiner Renovierungsbedarf.
-----------------------	--

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im EG**Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung**

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet nebst Gang und Keller.

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen 114,87 m²;

(die Wohnflächenberechnung wurde stichprobenhaft überprüft)

Raumaufteilung:

Die Wohnung hat folgende Räume:

4 Zimmer, 1 Küche, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC, 1 Balkon

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- Wohnzimmer 26,09 m²
- Esszimmer 14,29 m²
- Schlafzimmer 13,14 m²
- Arbeitszimmer 22,52 m²
- Windfang Garderobe 4,77 m²
- Küche 12,16 m²
- Windfang vor Küche rd. 1,42 m²
- Flur 5,7 m²
- Bad 3,88 m²
- WC 2,04 m²
- überdachter Eingang 0,70 m²
- Balkon 8,16 m² (mit 1/4 angesetzt)

Wohnfläche 114,87 m²

Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert für den 416,27/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnungseigentumsanlage bebauten Grundstück in 38667 Bad Harzburg, Waldstr. 25 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet nebst Gang und Keller, wird zum Wertermittlungstichtag 24.07.2025 mit rd.

78.000,- €

(in Worten: achtundsiebzigtausend Euro)

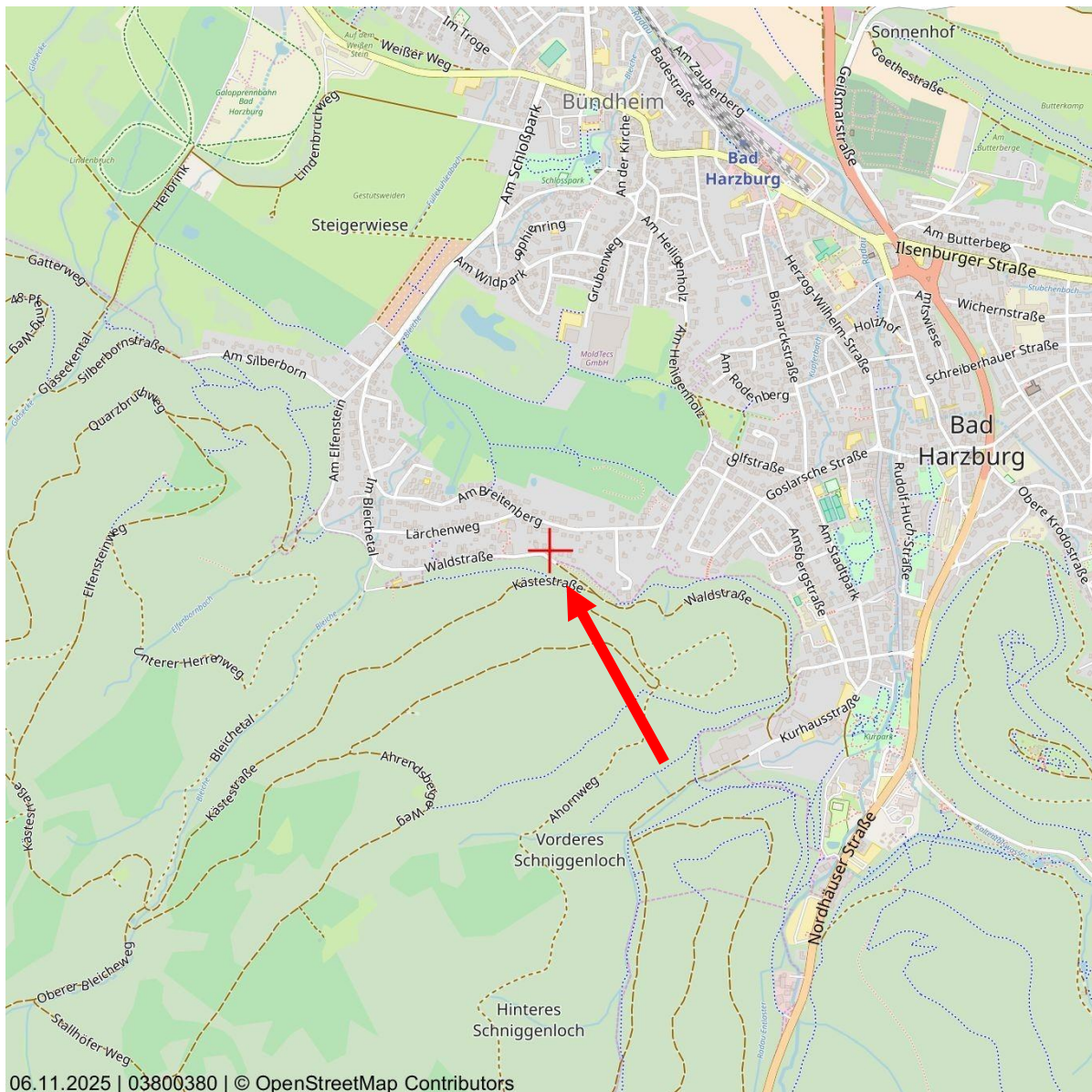
geschätzt.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



(lizenziert über www.on-geo.de)
Best.-Nr.: 03800380

Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



06.11.2025 | 03800380 | © 2025 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

(lizenziiert über www.on-geo.de)
Best.-Nr.: 03800380

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 2



Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus südwestlicher Richtung



Seitenansicht des Bewertungsobjekts aus westlicher Richtung



Seitenansicht des Bewertungsobjekts aus nordwestlicher Richtung



Rückansicht des Bewertungsobjekts aus nordöstlicher Richtung

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 2



Seitenansicht des Bewertungsobjekts aus südöstlicher Richtung



Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus südlicher Richtung



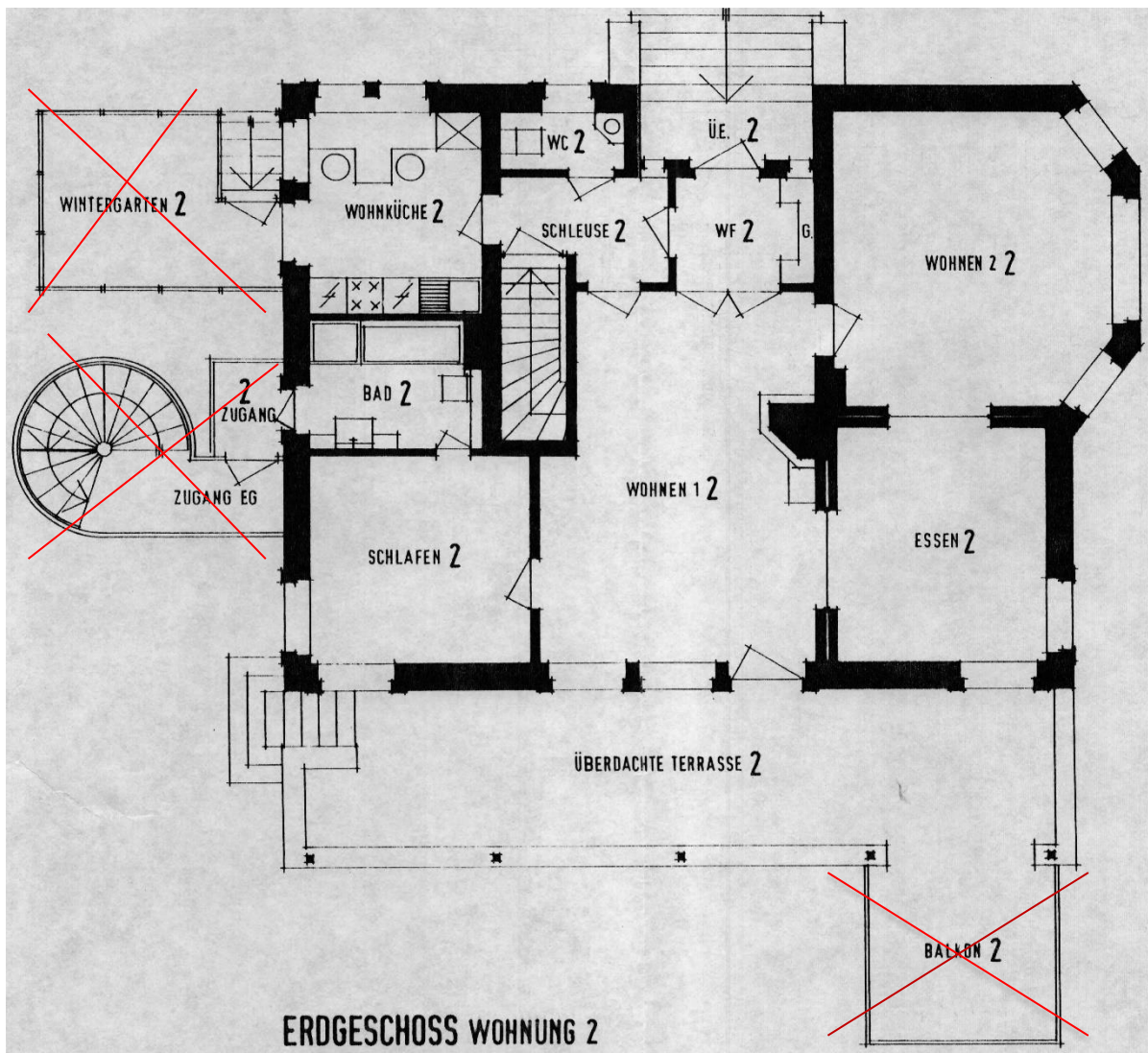
Blick über den Balkon



Blick vom Balkon in nordöstliche Richtung

Anlage 4: Grundrisspläne

Seite 1 von 2

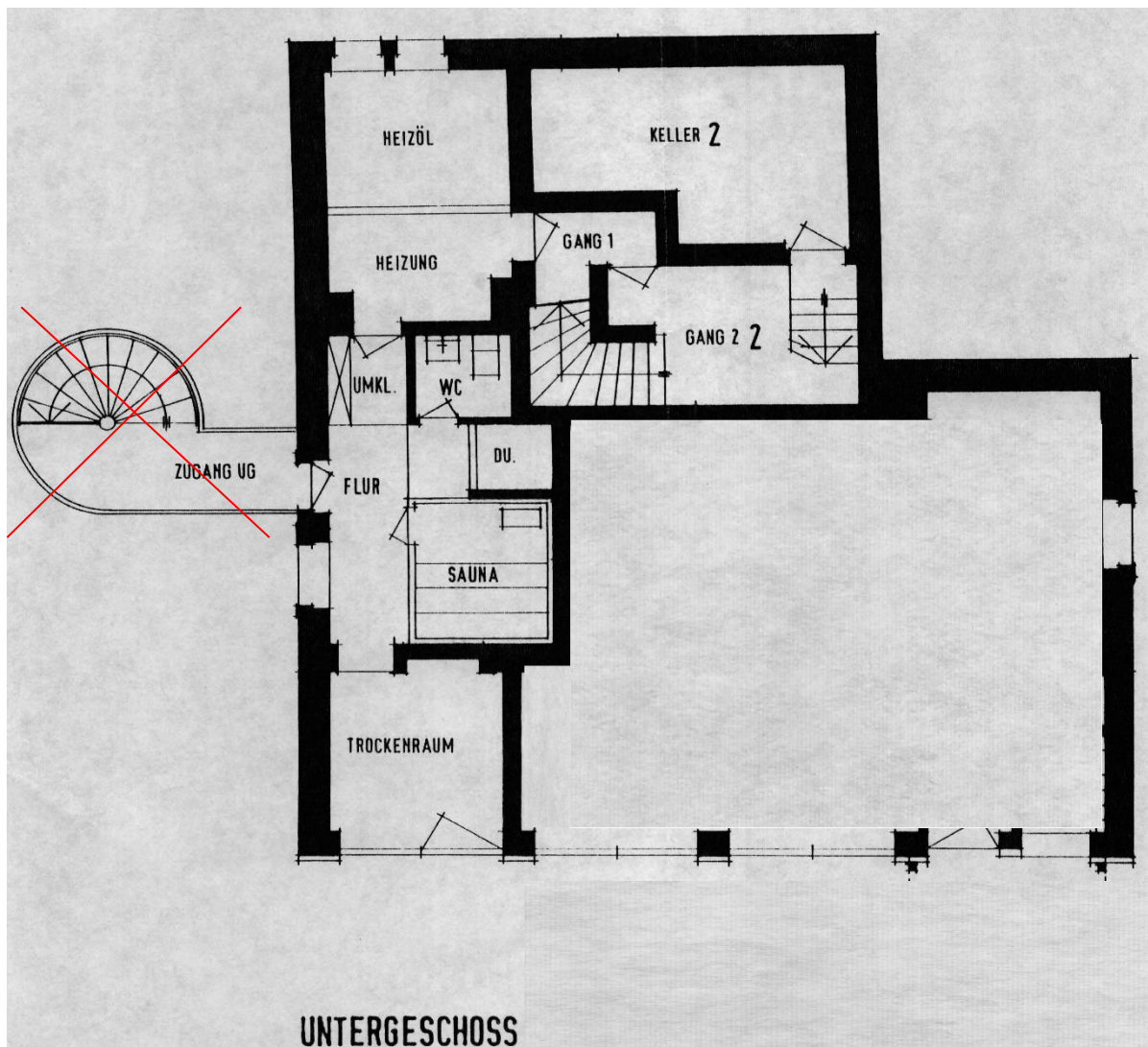


Grundrissplan EG / (Whg.-Nr. 2)

Hinweis: Die tatsächliche Aufteilung kann abweichen. Ebenso sind einige eingezeichnete Elemente tatsächlich nicht vorhanden (z.B. Wintergarten, Balkon, seitl. Treppe)

Anlage 4: Grundrisspläne

Seite 2 von 2

**Grundrissplan UG**

(Die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)