

# EXPOSÉ

## Kurzgutachten

**Wertermittlungsobjekt:** Doppelhaushälfte  
Grubenweg 30, 38667 Bad Harzburg - Bündheim



**Im Auftrag:** Amtsgericht Goslar  
Aktenzeichen 11 K 23/25  
Hoher Weg 9, 38640 Goslar

**Erstellt durch:** Dipl.-Ing. Michael Bretschneider  
von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilien (LF)

**Tag der Ortsbesichtigung:** 23. Oktober 2025  
**Bewertungsstichtag:** 23. Oktober 2025

**Grundbuch von** Bündheim  
**Blatt** 980  
**Lfd.Nr.** 1  
**Gemarkung** Bündheim  
**Flur / Flurstück** 6 | 141/2  
**Fläche** 528 m<sup>2</sup>

**Verkehrswert** **89.000 €**

**Wertermittlungsobjekt:**

Bewertet wird eine Doppelhaushälfte mit westlichem Anbau auf einem bebauten Wohngrundstück in Bad Harzburg, Ortsteil Bündheim.

**Ortstermin**

Innen- und Außenbesichtigung



Nordgiebel



Anbau nach Westen



Zuwegung

## Rechtliche Situation

Grundbuch

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

Zwei Eintragungen. Verfügungsbeschränkungen. Nicht wertrelevant

Bebauungsplan

Gemäß Auskunft der Stadt Bad Harzburg liegt das Flurstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 245 „Grubenweg / Silberbornstraße“. Dieser Bebauungsplan erfüllt nicht die Vorgaben nach § 30 (1) BauGB. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich daher, gemäß § 30 (3) BauGB, nach § 34 BauGB. Insofern ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach den Anforderungen des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt.

Baulasten

Keine Eintragungen

Altlasten

Keine Eintragungen

Denkmalschutz

Keine Eintragungen

Mietsituation

Nicht vermietet

## Entwicklungszustand

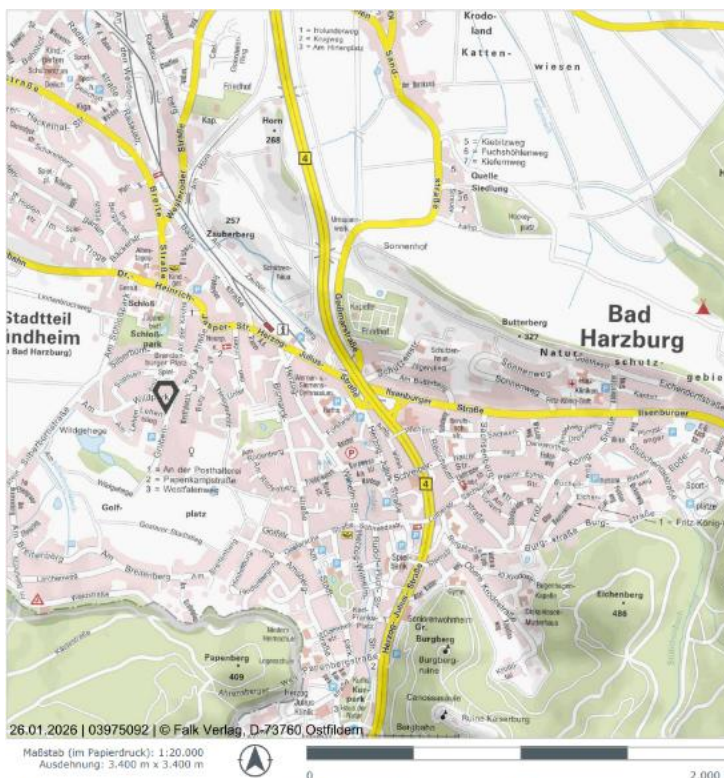
Entwicklungszustand

Das Grundstück ist in Anlehnung an die Definition des § 5 Abs. 4 ImmoWertV als „baureife Fläche“ einzustufen.

Beitrags- und Abgabensituation

Das Grundstück ist ortsüblich bebaut.  
Abgabenbeitragsfrei

## Lage



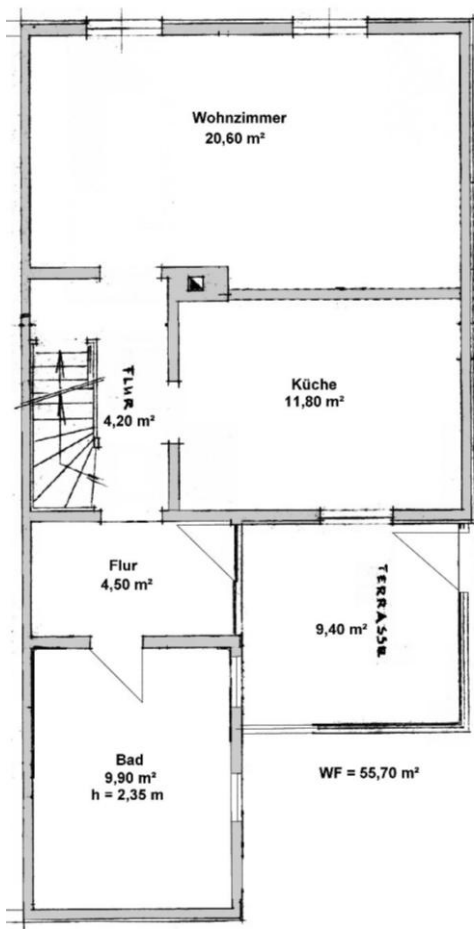
Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckziffern.)  
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 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 Zweigpreissteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

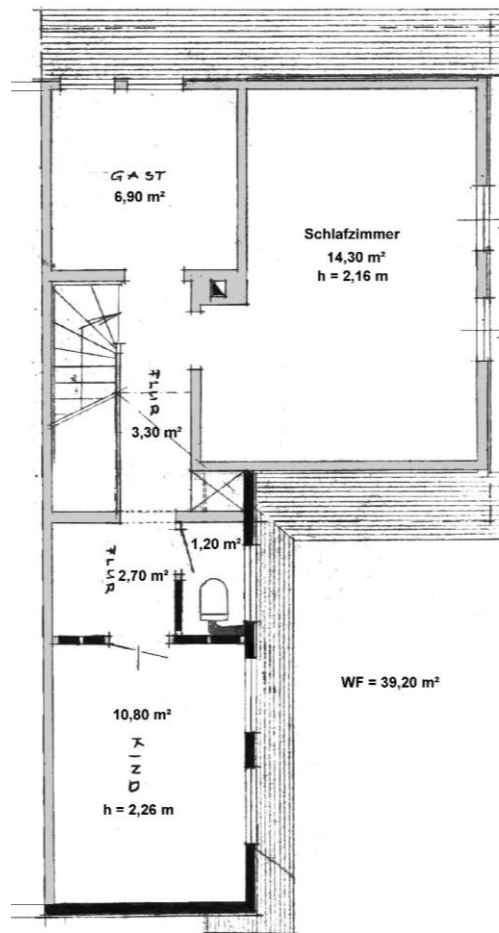


**Erschließung**

Straßenart	Der Grubenweg ist eine örtliche Wohnstraße mit geringer Verkehrsbelastung und überwiegender Nutzung durch Anliegerverkehr.
Straßenausbau	Voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert
Anschlüsse, Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schmutz- und Regenwasser an öffentlichen Kanal</li> <li>- Stromanschluss</li> <li>- Frischwasseranschluss</li> </ul>
Grenzsituation	Doppelhaushälfte

**BESCHREIBUNG VON GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN**

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

Baujahr Hauptgebäude: ca. 1951

Baujahr Anbau: ca. 1967

Wohnfläche: ca. 94,90 m<sup>2</sup>

Bauweise: überwiegend massive Bauweise, teilweise Fachwerkkonstruktion

Dach: Satteldach (Harzer Doppeldach), Dachgaube

Fenster: Holz- und Kunststoffenster mit Isolierverglasung

Heizung: elektrische Nachtspeicheröfen

Warmwasser: elektrisch

Das Gebäude verfügt über eine einfache, zweckmäßige Ausstattung. Die Ausstattung entspricht überwiegend älteren Bau- und Ausstattungsstandards. Energetische Modernisierungen wurden nicht oder nur in geringem Umfang durchgeführt.

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

### Wirtschaftliche Beurteilung

Das Wohnhaus ist nicht barrierefrei und aufgrund der begrenzten Wohnfläche, des Zuschnitts sowie des einfachen Ausstattungs- und Energiestandards nur eingeschränkt familientauglich. Es handelt sich nicht um ein Ertragsobjekt. Die wirtschaftliche Nutzbarkeit ist durch Modernisierungs- und energetische Defizite begrenzt.

### Baumängel und Bauschäden

Für das Bewertungsobjekt wird zur Berücksichtigung nicht erkannter Schäden und möglicher Instandhaltungskosten ein Abzug von ca. 3.000 € berücksichtigt.

## ZUSAMMENFASSUNG

	Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
	1	6	141/2	528,00 m <sup>2</sup>
			Hauptfläche: m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup>	rentierl. + Anteil: Bodenwert:
Grundstück Grubenweg 30		528	54,00	Ja 28.512 €
		Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten		528,00 m <sup>2</sup> 528,00 m <sup>2</sup>
<b>Gebäudekenndaten</b>				
	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Doppelhaushälfte	1951	70 Jahre	15 Jahre	192,00 m <sup>2</sup> BGF
<b>Verfahrenswerte</b>				
	Bodenwert			28.512 €
	Sachwert			88.788 €
	Vergleichswert			91.900 €
<b>Verkehrswert gemäß § 194 BauGB</b>				
	<b>Ableitung vom Sachwert</b>			<b>89.000 €</b>

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.