Sachverständigenbüro Holger Behrens

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wohn- • Gewerbe- • Industrie- • Spezialimmobilien

Alter Markt 65 • 31134 Hildesheim
Tel.: 0 51 21 / 29 45 200
Fax: 0 51 21 / 29 45 201

Az. des Gerichts: 11 K 33/25 **12. Juni 2026**

GA-Nr.: 105226

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

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

im Wohnungsgrundbuch von Bündheim, Blatt 2066 eingetragenen **50/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einer Wohnungseigentumsanlage bebauten Grundstück in 38667 Bad Harzburg, Sophienring 20 , **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet und dem Kellerraum Nr. 5 sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Aufteilungsplan mit 12 bezeichnet**



Der unbelastete **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2026 geschätzt mit rd.

131.000,- €

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einer Wohnungseigentumsanlage
Objektadresse:	Sophienring 20 38667 Bad Harzburg

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungsstichtag:	05.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 05.03.2026 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 20.02.2026 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte von innen und außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer sowie der Sachverständige

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Grundstück

Grundstück:	Grundstücksgröße: insgesamt 4.033 m²
Altlasten:	Gemäß telefonischer Auskunft vom 21.05.2026 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht 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.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart (nur Haus Nr. 20):	Wohnungseigentumsanlage, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; viergeschossig; unterkellert; Flachdach
Baujahr:	1979 (lt. Energieausweis)
Modernisierungen:	ca. 2003 Erneuerung Warmwasserspeicher, ca. 2003/2004 Fenstererneuerung div. Wohnungen ca. 2006 Fenstererneuerung div. Wohnungen ca. 2006 Dachsanierung Haus 18/20 ca. 2007 Dachsanierung Haus 14/16 ca. 2008-2010 Erneuerung div. Fenster ca. 2013 Erneuerung von Haustüren inkl. Klingel-/Sprechanlagen ca. 2013 Erneuerung der Hauseingänge ca. 2014 Malerarbeiten Fassade Haus 18/20 ca. 2017 Erneuerung Abdichtung Dachterrasse H. 18/20 ca. 2019 Heizungserneuerung Haus 18/20 ca. 2020 Sanierung Dachterrassen Haus 18/20 ca. 2023 Erneuerung Warmwasserspeicher Haus 18/20 Die vorstehenden Angaben wurden durch die Hausverwaltung mitgeteilt. Vom Sachverständigen wird die Richtigkeit dieser Daten und Angaben unterstellt.
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Endenergieverbrauch des Gebäudes: 111,2 kWh / (m² * a) [Hinweis: Der vorliegende Energieausweis ist vermutlich nicht mehr gültig, da die Heizungsanlage zwischenzeitlich erneuert worden sein soll. Ob ggf. ein neuer Energieausweis vorliegt, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.]
Außenansicht:	insgesamt Faserzementplatten; Sockel verputzt und gestrichen

3.1.2 Nutzungseinheiten

<u>Kellergeschoss:</u>
Kellerräume und Heizungskeller

<u>Erdgeschoss bis 3. OG:</u>
jeweils 2 Wohneinheiten/pro Etage

3.1.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau (soweit ersichtlich)
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	vermutlich Stahlbeton
Treppen:	Geschosstreppe: Stahlbeton mit Kunststeinstufen;
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt. Hauseingang gepflegt
Dach:	Dachform: soweit ersichtlich Flachdach

3.2 Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links

3.2.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung (Sophienring 20) im 2. OG links im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet und dem Kellerraum Nr. 5.
Wohnfläche:	Die **Wohnfläche** beträgt gemäß Teilungserklärung **101,84 m²;** Die Wohnflächenberechnung wurde vom Sachverständigen durch erneutes Aufmaß überprüft.
Raumaufteilung/Orientierung:	Die Wohnung hat folgende Räume: 4 Zimmer, 1 Küche, 2 Flurbereiche, 2 Bäder, 1 Loggia, 1 Kellerraum; Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert: • **Wohnzimmer** (26,82 m² gartenseitig gelegen) • **Kinderzimmer 1** (13,66 m² gartenseitig gelegen) • **Kinderzimmer 2** (13,76 m² gartenseitig gelegen) • **Flur 1** (4,36 m² innenliegend) • **Flur 2** (6,39 m² innenliegend) • **Küche** (7,27 m² straßenseitig gelegen) • **Elternschlafzimmer** (16,34 m² straßenseitig gelegen) • **Badezimmer 1** (3,43 m² straßenseitig gelegen) • **Badezimmer 2** (6,49 m² straßenseitig gelegen) • **Loggia** (2,96 m² gartenseitig gelegen)
Hausgeld ab 01.01.2026	**Monatliche Hausgeldrate ab 01.01.2026 (gerundet)** **=> 401,00 EUR/Monat**

3.2.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	überwiegend Laminat, in der Küche und im Badezimmer Nr. 2 Fliesen; Loggia: Steinzeugplatten
Wandbekleidungen:	überwiegend Tapeten, im Bereich der Badezimmer tlw. raumhohe Fliesen und tlw. 3/4 hoch gefliest
Deckenbekleidungen:	Tlw. Tapete mit Anstrich und tlw. Deckenpaneele
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden; Fensterbänke innen aus Kunststein; Fensterbänke außen aus Metall/Aluminium
Türen:	Wohnungseingangstür: Holztür Zimmertüren: Türen, aus Holzwerkstoffen; tlw. mit Glasfüllungen; bessere Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; Badezimmer 1: 1 eingebaute Dusche, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschtisch; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte Badezimmer 2: 1 eingebaute Wanne, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; überalterte Ausstattung und Qualität, überwiegend farbige Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.3 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

3.3.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **129.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **132.000,00 €**

ermittelt.

3.3.2 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität** wird dem **Vergleichswertverfahren** und dem **Ertragswertverfahren** jeweils das Gewicht 1,0 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,0 und**

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** = **1,0**

.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

[129.000,00 € x 1,0 + 132.000,00 € × 1,0] ÷ 2,0 = rd. **131.000,00 €**.

3.3.3 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 50/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnungseigentumsanlage bebauten Grundstück in 38667 Bad Harzburg, Sophienring 20 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet und dem Kellerraum Nr. 5 sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Aufteilungsplan mit 12 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bündheim	2066	1

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Bündheim	6	125/36, 134/23

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2026 mit rd.

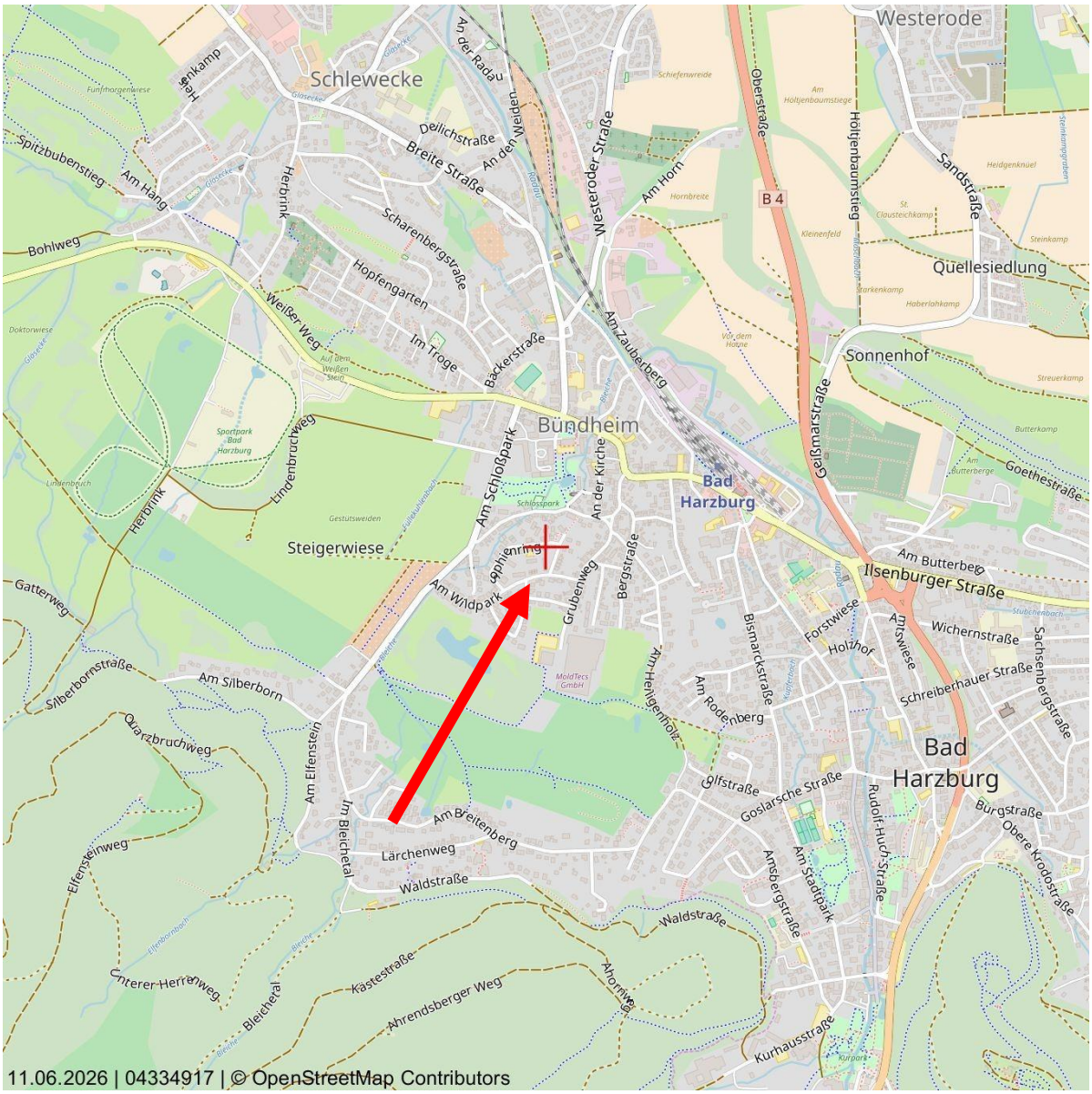
131.000,- €

in Worten: einhunderteinunddreißigtausend Euro

geschätzt.

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

Seite 1 von 1



(lizenziert www.on-geo.de)

Best.-Nr. 04334917

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

Seite 1 von 1

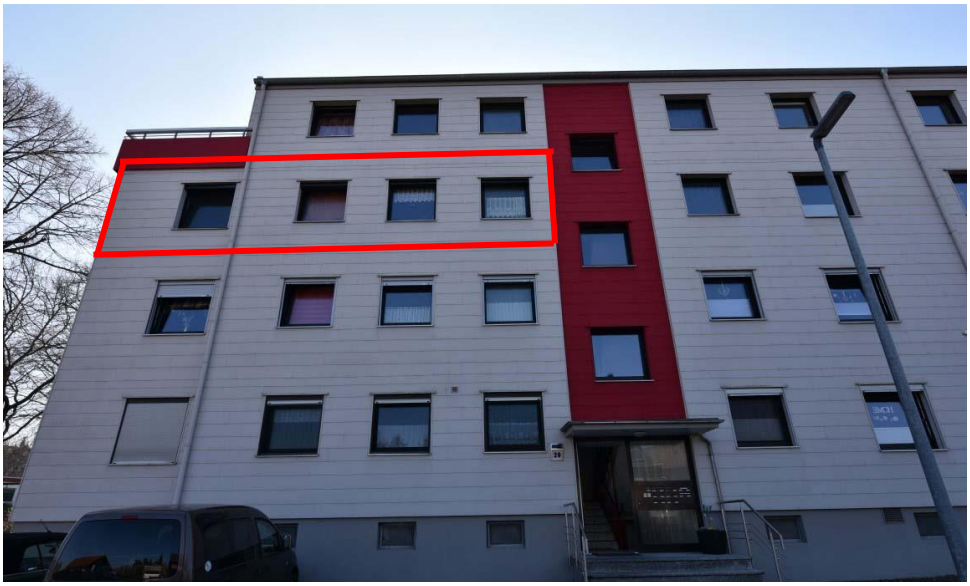


(lizenziert über www.on-geo.de)

Best.-Nr. 04334917

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 6



Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus nördlicher Richtung



Rückansicht des Bewertungsobjekts aus südöstlicher Richtung

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 6



Wohnzimmer (Whg. Nr. 5)



Loggia (Whg. Nr. 5)

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 6



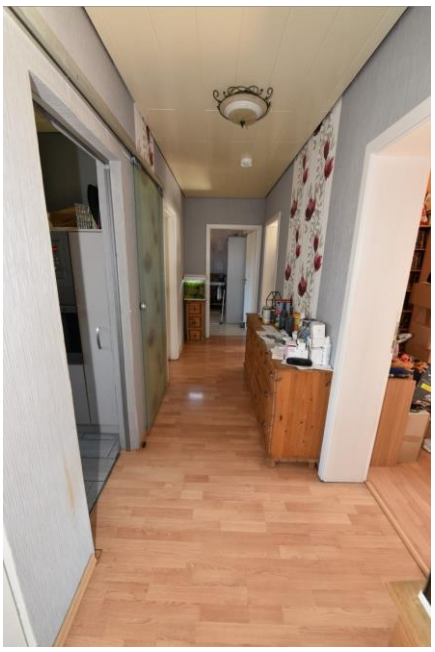
Elternschlafzimmer (Whg. Nr. 5)



Badezimmer 2 (Whg. Nr. 5)

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 6



Flur 2 (Whg. Nr. 5)



Küche (Whg. Nr. 5)

Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 6



Flur 1 (Whg. 5)



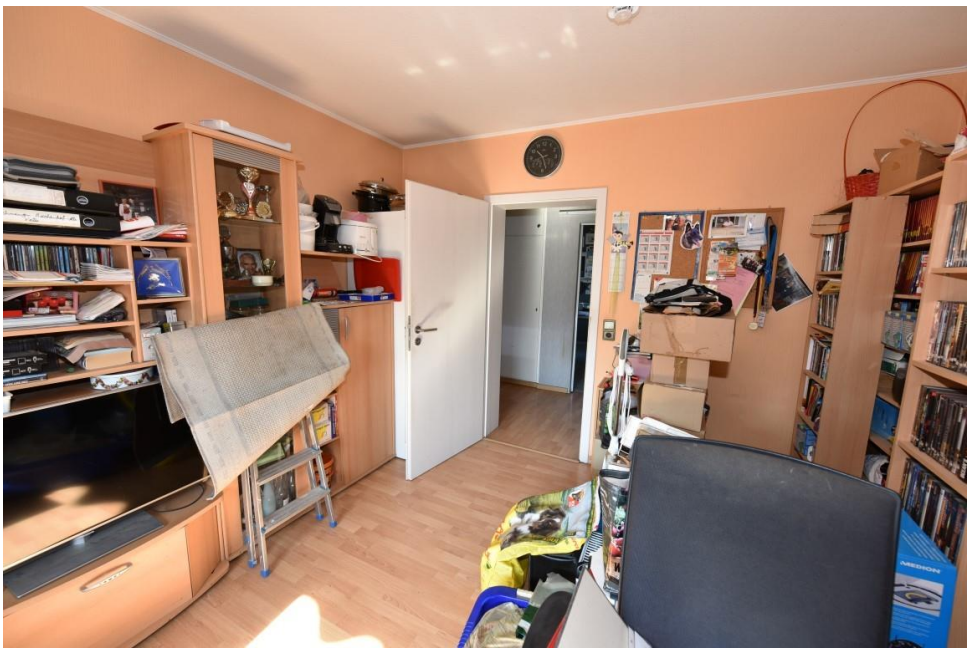
Badezimmer 1 (Whg. Nr. 5)

Anlage 3: Fotos

Seite 6 von 6



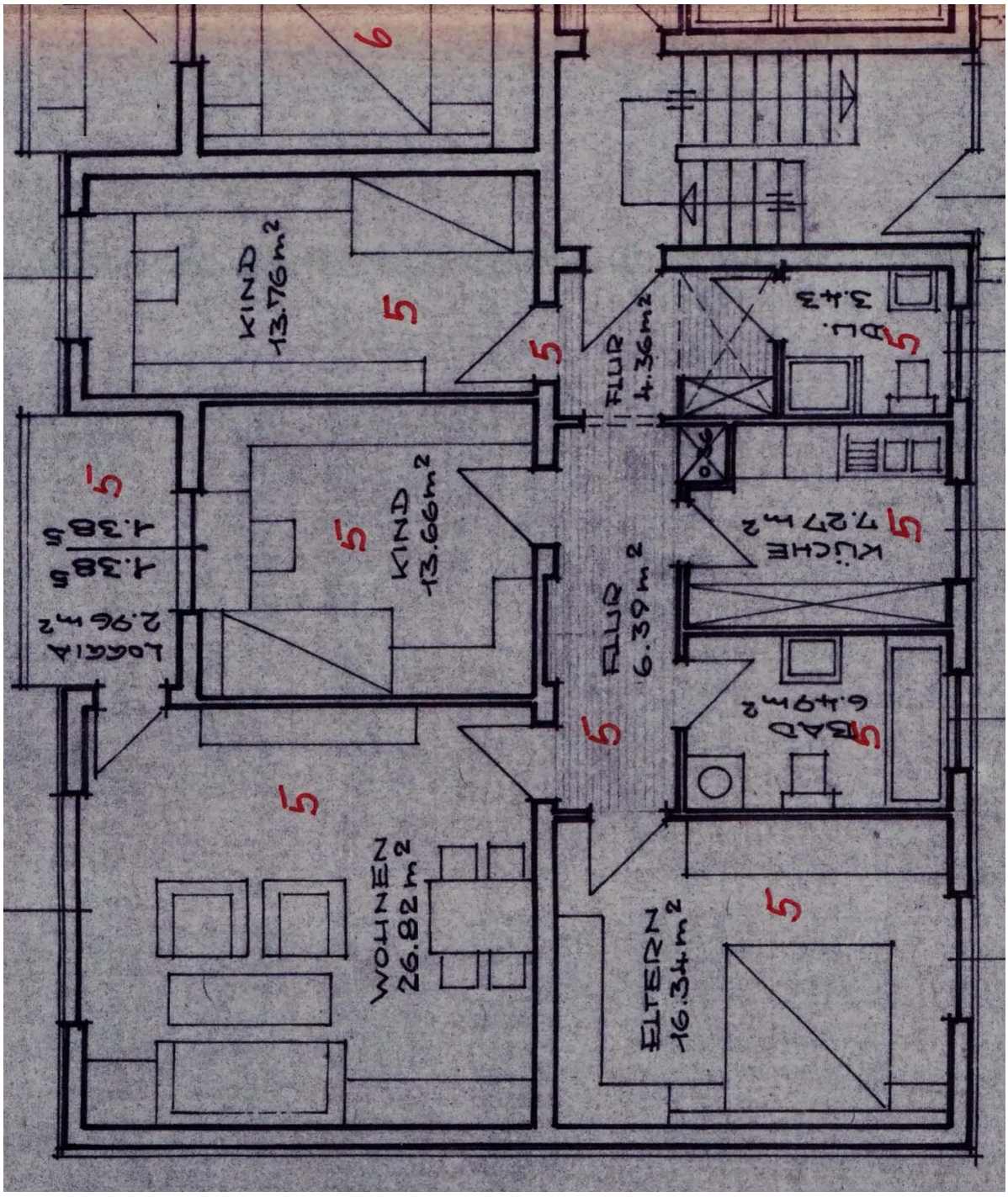
Kinderzimmer 2 (Whg. Nr. 5)



Kinderzimmer 1 (Whg. Nr. 5)

Anlage 4: Grundrissplan

Seite 1 von 1



Grundrissplan Whg. Nr. 5