Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Sondereigentum an dem Appartement Nr. 010 im Erdgeschoss in 38644 Goslar OT. Hahnenklee, Parkstr. 14



Wohnungs-grundbuch:	Hahnenklee-Bockswiese	Kataster:	Gemarkung:	Hahnenklee-Bockswiese
Blatt:	1850		Flur:	2
lfd. Nr.:	1		Flurstück:	81/5

Auftraggeber:	Amtsgericht Goslar, Hoher Weg 9, 38640 Goslar Beschluss vom **30.06.2025** Geschäftsnummer: **11 K 13/25**
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	15.10.2025
Ortsbesichtigung:	Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag:	15.10.2025
Qualitätsstichtag:	15.10.2025
Mieter und Pächter:	Es besteht kein Mietverhältnis.
Gewerbebetrieb:	Es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

Maschinen oder Betriebseinrichtungen:	keine vorhanden
Zubehör:	keines vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm:	besteht augenscheinlich nicht
Energieausweis:	liegt vor und wurde eingesehen
Beschränkungen oder Beanstandungen:	Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.
WEG Verwaltung:	Eine WEG-Verwaltung ist vorhanden.

Grundstücksbeschreibung

Verkehrslage, Entfernungen:

Die Stadt Goslar ist im nördlichen Vorharzbereich gelegen und befindet sich am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B 6 und B 82. Goslar hat eine Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG in Richtung Braunschweig, Göttingen und Hannover.

Das zu bewertende Appartement ist im Ortsteil Hahnenklee, im Oberharz, gelegen. Hahnenklee ist ein vom Tourismus geprägter Urlaubsort und bietet ein vielseitiges Freizeitangebot. Die Entfernung bis zum Stadtzentrum von Goslar beträgt ca. 17 km und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in der nahen Umgebung. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind teilweise im Ort vorhanden.

Wohn- bzw. Geschäftslage: mittlere Wohnlage

Erschließungszustand:

Straßenart:	Straße mit mäßigem bis regem Verkehr, 30er-Zone
Straßenausbau:	Die Straße befindet sich z.Zt. im Ausbau; Fahrbahn überwiegend geteert, beiderseitig Gehwege, Parkbuchten
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Fernsehkabelanschluss

Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Im Wohnungsgrundbuch von Hahnenklee-Bockswiese, Blatt 1850, besteht in Abteilung II, lfd.-Nr. 5, eine Eintragung eines Vorkaufsrechts. Eine mit der v.g. Eintragung verbundene Wertbeeinflussung besteht nicht.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Im Baulastenverzeichnis besteht keine belastende Eintragung auf dem Bewertungsgrundstück.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Gemäß Auskunft aus dem Denkmalatlas Niedersachsen wird das Bewertungsobjekt nicht im niedersächsischen Denkmalverzeichnis geführt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	WA = allgemeines Wohngebiet, abweichende, fünfgeschossige Bauweise, GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 1,1 (Geschossflächenzahl)

Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes:	viergeschossiges Wohnhaus als Teil einer Eigentumswohnanlage; das Gebäude ist unterkellert und hat ein Flachdach.
Baujahr:	1976
Modernisierung:	Das Gebäude wurde augenscheinlich leicht modernisiert.

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:	Massivbau
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Aufbauten
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Dichtungsbahnen, Regenfallrohre innenliegend
Geschossdecken über und unter dem Sondereigentum:	massive Decken
Anzahl der Wohnungen:	134 gleichwertige Appartements
Hauseingangstür:	Metalltürelement mit Lichtausschnitten

Treppen:		
	Geschosstreppen:	Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag, Geländer aus Holz/ Metall
	Kellertreppe:	Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag
Treppenhaus:		
	Fußböden:	Kunststeinplatten
	Wände:	Rauputz
	Decken:	verputzt und gestrichen
	Zustand:	normal gepflegt
Außenansicht:		überwiegend Waschbetonplatten, teilweise glatt verputzt und gestrichen
	Sockel:	verputzt und gestrichen
Bauzustand/Wärme- und Schallschutz:		Der Bauzustand ist dem äußerlichen Anschein nach normal und es wird davon ausgegangen, dass die Trittschall- und Wärmedämmung dem Baujahr entsprechend ausreichend ist. Da das Gutachten kein bauphysikalisches Gutachten ist, wurden keine weiteren Untersuchungen und Nachforschungen in vorbezeichneter Sache angestellt.
technische Gemeinschaftseinrichtungen:		Fernsehkabelanschluss
Besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum:		keine
Gemeinschaftsräume/ Besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum:		Personenaufzug, Schwimmbad, Sauna, Gemeinschaftskellerraum, Tiefgarage
Bauschäden und Baumängel:		Wesentliche äußerlich erkennbare Baumängel und Bauschäden sind nicht vorhanden. Ggf. am Wertermittlungsstichtag vorhandene verdeckte Baumängel und Bauschäden sind zusätzlich zu berücksichtigen.
Wirtschaftliche Wertminderung:		keine
Energieausweis und energetischer Zustand:		Ein aktueller Energieausweis liegt vor und wurde eingesehen. Der Endenergieverbrauch beträgt 146 kWh (m²·a). Der energetische Zustand des Gebäudes ist baujahrstypisch.

Beurteilung der Gesamtanlage:

Das zu bewertende Objekt befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem befriedigenden baulichen Gesamtzustand und entspricht einem mittleren Wohnstandard. Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau:

- teilweise Feuchtigkeits- und Putzschäden am Kellermauerwerk

Anm.: Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung wird z.Zt. nach einem Brand das Schwimmbad saniert.

Nebengebäude u.ä. im Gemeinschaftseigentum:

keine

Gemeinschaftliche Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzflächen, Stützmauern, Wegebefestigung

Beschreibung des Sondereigentums

Beschreibung der Wohnung:

Lage der Wohnung im Gebäude/ Orientierung:

Die Wohnung ist im Erdgeschoss gelegen.

Modernisierung:

Augenscheinlich und nach Auskunft des Eigentümers wurden folgende Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt:

- Modernisierung Dusche/WC

Wohnfläche und Raumaufteilung:

Die Wohnfläche beträgt gemäß den Berechnungen der Teilungserklärung 32,20 m² und wurde stichpunktartig geprüft.

Die Wohnung hat folgende Räume:
1 Zimmer, Flur mit Kochnische, Dusche/WC, Balkon

Zur Wohnung gehört kein Kellerraum.

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Barrierefreiheit:

Die Barrierefreiheit der baulichen Anlagen gemäß DIN 18040-2 ist nicht gegeben.

Belichtung und Besonnung:

normal

Stellplatz:	Gemeinschaftliche PKW-Einstellplätze sind auf dem Grundstück und in der Tiefgarage vorhanden.
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Baujahr 1974, Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Fußböden:	
Wohn- und Schlafraum:	Estrichfußboden
Dusche/WC:	Fliesen
Flur:	Estrichfußboden
Balkon:	Spaltplatten
Innenansichten:	glatt verputzt mit Anstrich
Dusche/WC:	Fliesen, raumhoch
Wohnungseingangstür:	Holztür mit Holzfurnier
Zimmertür:	Röhrenspantür mit Anstrich
Fenster:	Holzfenster, doppelt verglast
Deckenflächen:	Raufaser mit Anstrich
Elektroinstallation:	dem Baujahr entsprechende Ausstattung, Fernsehkabelanschluss
Sanitäre Installation:	
Dusche/WC:	eingebaute Dusche, WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Besondere Bauteile im Sondereigentum:	keine
Besondere (Betriebs-) Einrichtungen im Sondereigentum:	keine
Bauschäden und Baumängel am Sondereigentum:	Wesentliche äußerlich erkennbare Baumängel und Bauschäden sind nicht vorhanden. Ggf. am Wertermittlungsstichtag vorhandene verdeckte Baumängel und Bauschäden sind zusätzlich zu berücksichtigen.
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine

Allgemeinbeurteilung:	Die zu bewertende Wohnung befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem befriedigenden baulichen Gesamtzustand und entspricht einem einfachen bis mittleren Wohnstandard. Es besteht augenscheinlich kein wertrelevanter Reparaturstau.
Nebengebäude im Sondereigentum:	keine
Sondernutzungsrechte:	keine
Miteigentumsanteil:	63,83 / 10.000
Sonderumlage:	Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung besteht eine Sonderumlage in Höhe von 20.149,05 € für das zu bewertende Sondereigentum in Form eines Darlehens. Nähere Auskünfte erteilt die Verwaltung.
Vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige Erhaltungsrücklage:	Gemäß Auskunft der Hausverwaltung wird laufend eine Erhaltungsrücklage gebildet.

Der **Verkehrswert** für das Sondereigentum an dem Appartement Nr. 010 im Erdgeschoss in 38644 Goslar OT. Hahnenklee, Parkstr. 14,

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.10.2025 mit rd. **32.000,00 €** ermittelt.
(gerundet auf volle 5.000 €)

Aufgestellt am 21. November 2025

Anlage 1: Fotos



Ansicht von Süd-West



Ansicht Hauseingang



Innenansicht Dusche/WC