

## Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

**Sondereigentum an dem Laden Nr. 4 (Nr. 1166 gem. Aufteilungsplan)  
im Untergeschoss des Hauses HH, im Ferienpark Glockenberg  
in 38704 Altenau, Auf dem Glockenberg 2**



Teileigentums-  
grundbuch: Altenau                      Kataster: Gemarkung: Altenau  
Blatt: 3166                                  Flur: 5  
Ifd. Nr. 1                                      Flurstück: 32/1

---

**Auftraggeber:** Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld  
Marktstr. 9, 38678 Clausthal-Zellerfeld  
Beschluss vom 18.03.2025  
Geschäftsnummer: **2 K 29/24**

**Grund der Gutachten  
erstellung:** Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver-  
steigerung

**Tag der Ortsbesichtigung:** 03.07.2025

**Ortsbesichtigung:** Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung.

**Wertermittlungstichtag:** 03.07.2025

**Qualitätstichtag:** 03.07.2025

**Mieter und Pächter:** Es besteht ein Mietverhältnis.

**Gewerbebetrieb:** Folgender Gewerbebetrieb wird geführt: Bürobetrieb als  
Ferienvermietung mit Wäscheservice

**Maschinen oder Betriebs-  
einrichtungen:**

Folgende Maschinen und Betriebseinrichtungen sind vorhanden und wurden nicht mitbewertet: Büromöbel und Büroeinrichtung sowie Küchenzeile im Eigentum des Mieters. Der Pauschalwert wird auf ca. 1.000,00 € geschätzt.

**Verdacht auf Hausschwamm:** besteht augenscheinlich nicht

**Energieausweis:** liegt vor und wurde eingesehen

**Beschränkungen oder  
Beanstandungen:**

Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

---

**Grundstücksbeschreibung:**  
**Verkehrslage, Entfernungen:**

Altenau ist im nördlichen Westharz (Oberharz) gelegen und befindet sich an der Bundesstraße B 498, ca. 9 km entfernt von Clausthal-Zellerfeld.

Das zu bewertende Teileigentum ist im Ferienpark Glockenberg, am Ortsrand von Altenau gelegen. Die Entfernung bis zum Ortszentrum beträgt ca. 1,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ortszentrum vorhanden und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in der nahen Umgebung.

**Wohn- bzw. Geschäftslage:** mittlere Wohnlage, Ferienanlage

**Erschließungszustand:**

Straßenart: Straße mit geringem Verkehr; 30-er Zone

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn geteert, einseitiger Gehweg, Parkstreifen

Höhenlage zur Straße: normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom/ Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss, Sat.-Antenne

**Rechtliche Gegebenheiten:**  
**Grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:**

Im Grundbuch von Altenau, Blatt 3166, bestehen im Bestandsverzeichnis und in Abteilung II Eintragungen zur Sicherung der Zuführung von Heizwärme.

Eine Wertbeeinflussung ist mit den Eintragungen nicht verbunden.

**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.

**Darstellung im Flächennutzungsplan:**

SO = Sondergebiet

**Festsetzungen im Bebauungsplan:** Sondergebiet Kur; GFZ = 1,2 (Geschossflächenzahl)

### **Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen:**

**Art des Gebäudes:**

15-geschossiges Hochhaus als Eigentumswohnanlage, einseitig angebaut; das Gebäude ist unterkellert.

**Baujahr:**

1972

**Modernisierung:**

Das Gebäude wurde teilweise modernisiert.

### **Ausführung und Ausstattung:**

**Konstruktionsart:**

Massivbau

**Dachkonstruktion:**

Flachdach

**Dacheindeckung:**

Dichtungsbahnen, teilweise mit Bekiesung

**Geschossdecken über und unter dem Sondereigentum:**

Stahlbetondecken

**Anzahl der Wohnungen und Gewerbeeinheiten:**

182 gleichwertige Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten im Haus

**Hauseingang:**

Eingangstürelement aus Metall mit Lichtausschnitt, normaler Zustand

**Treppen:**

Geschosstreppen: Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag, Geländer aus Metall mit Kunststoffhandlauf

**Treppenhaus:**

Fußböden: Kunststeinplatten

Wände: teilweise rau verputzt, teilweise feuerhemmende Platten

Decken: Anstrich

Zustand:	gepflegt, dem Baujahr entsprechend
<b>Außenansicht:</b>	teilweise Waschbetonplatten, teilweise Betonplatten mit Anstrich
<b>Bauzustand/ Wärme- und Schallschutz:</b>	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.
<b>technische Gemeinschaftseinrichtungen:</b>	Fernseh-Satellitenanschluss
<b>Besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum:</b>	keine
<b>Gemeinschaftsräume/ Besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum:</b>	Abstellraum im Keller, 2 Personenaufzüge, Müllabwurfanlage
<b>Bauschäden und Baumängel am gemeinschaftlichen Eigentum:</b>	Wesentliche äußerlich erkennbare Baumängel und Bauschäden sind nicht vorhanden. Ggf. am Wertermittlungstichtag vorhandene verdeckte Baumängel und Bauschäden sind zusätzlich zu berücksichtigen.
<b>Wirtschaftliche Wertminderungen am gemeinschaftlichen Eigentum:</b>	keine
<b>Energieausweis und energetischer Zustand:</b>	Ein Energieausweis liegt vor und wurde eingesehen. Der Endenergieverbrauch beträgt 79 kWh (m <sup>2</sup> ·a). Das Gebäude entspricht augenscheinlich einem überwiegend baujahrstypischen energetischen Gesamtzustand.
<b><u>Nebengebäude (im Gemeinschaftseigentum):</u></b>	keine
<b><u>Gemeinschaftliche Außenanlagen:</u></b>	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Hofbefestigungen, befestigte Stellplatzflächen, Terrassen, Wegebefestigungen

**Beurteilung der Gesamtanlage:**

Das Gebäude befindet sich dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem normalen baulichen Gesamtzustand und entspricht einem mittleren Wohnstandard. Es besteht augenscheinlich kein wertbeeinflussender Reparaturstau am Gemeinschaftseigentum.

**Beschreibung des Sondereigentums:****Lage des Sondereigentums im Gebäude/ Orientierung:**

Das Sondereigentum ist im Untergeschoss links gelegen.

**Modernisierung:**

Augenscheinlich wurden keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt.

**Nutzfläche und Raumaufteilung:**

Die Nutzfläche wurde vor Ort aufgemessen und beträgt rd. 71 m<sup>2</sup>.

Das Sondereigentum hat folgende Räume:  
2 Büroräume, Küche/Lager, WC, 2 Flure

Das Sondereigentum ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

Büroraum 1	rd. 25,30 m <sup>2</sup>	straßenseitig
Büroraum 2	rd. 17,10 m <sup>2</sup>	straßenseitig
Küche/Lager	rd. 15,50 m <sup>2</sup>	straßenseitig
WC	rd. 3,20 m <sup>2</sup>	innenliegend
Flur 1	rd. 4,30 m <sup>2</sup>	innenliegend
Flur 2	rd. 6,00 m <sup>2</sup>	innenliegend

Zum Sondereigentum gehört gemäß Teilungserklärung kein Kellerraum.

**Grundrissgestaltung:**

zweckmäßig

**Barrierefreiheit:**

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

**Belichtung und Besonnung:**

normal

**Stellplatz/ Garage:**

gemeinschaftliche PKW-Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden

**Heizung:**

zentrale Heizanlage mit Gas- und Ölversorgung für die gesamte Wohnanlage, Stahlradiatoren mit Thermostatventilen

**Warmwasserversorgung:**

Durchlauferhitzer (elektrisch)

<b>Fußböden:</b>	Büroräume:	teilweise Kunststoffbelag, teilweise Textilbelag
	WC:	Fliesen
	Büroräume:	überwiegend Textilbelag
	Küche/ Lager:	Kunststoffbelag
	Flure:	Kunststoffbelag
<b>Innenansichten:</b>		teilweise Anstrich, teilweise Tapeten
	WC:	Fliesen, raumhoch
	Küche/ Lager:	Fliesenspiegel an Objektwand
<b>Eingangstüren:</b>		Metalltürelemente mit Lichtausschnitten
<b>Innentüren:</b>		Röhrenspantüren mit Kunststoffurnier
<b>Fenster:</b>		Aluminiumfenster, doppelt verglast
<b>Deckenflächen:</b>		überwiegend Raufaser mit Anstrich, in geringem Umfang Deckenvertäfelung aus Holz
<b>Elektroinstallation:</b>		einfache, dem Baujahr entsprechende Ausstattung
<b>Sanitäre Installation:</b>	WC:	WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
<b>Küchenausstattung:</b>		nicht in Wertermittlung enthalten
<b>Besondere Bauteile im Sondereigentum:</b>		keine
<b>Besondere (Betriebs-) Einrichtungen im Sondereigentum:</b>		keine
<b>Bauschäden und Baumängel am Sondereigentum:</b>		Wesentliche äußerlich erkennbare Baumängel und Bauschäden sind nicht vorhanden. Ggf. am Wertermittlungsstichtag vorhandene verdeckte Baumängel und Bauschäden sind zusätzlich zu berücksichtigen.
<b>Funktionsprüfung:</b>		Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) vorgenommen wurde.
<b>Wirtschaftliche Wertminderungen am Sondereigentum:</b>		keine

<b>Allgemeinbeurteilung:</b>	Das zu bewertende Sondereigentum befindet sich, dem äußeren Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem überwiegend dem Alter entsprechenden einfachen baulichen Gesamtzustand und entspricht einem überwiegend einfachen Geschäftsstandard. Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ teilweise Reparatur Wandfliesen (WC)</li> <li>▪ teilweise Reparatur Holzvertäfelung (Decke)</li> </ul>
<b>Nebengebäude im Sondereigentum:</b>	keine
<b>Sondernutzungsrechte:</b>	keine bekannt
<b>Miteigentumsanteil:</b>	183 / 100.000
<u>Erträge aus gemeinschaftlichen Eigentum:</u>	keine bekannt
<u>Wesentliche Abweichungen zwischen den Miteigentumsanteilen und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Sondereigentums am Gesamtobjekt:</u>	keine bekannt
Von dem Miteigentumsanteil <u>abweichende Regelung</u> für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten bzw. Erträge aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:	keine bekannt
Vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige <u>Instandhaltungsrücklage:</u>	Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung wird laufend eine Instandhaltungsrücklage gebildet.

Der **Verkehrswert** für das Sondereigentum an dem Laden Nr. 4 (Nr. 1166 gem. Aufteilungs-plan) im Untergeschoss des Hauses HH, im Ferienpark Glockenberg in 38707 Altenau, Auf dem Glockenberg 2,

Teileigentums-  
grundbuch:

Altenau  
Blatt: 3166  
Ifd. Nr.: 1

Kataster: Gemarkung: Altenau  
Flur: 5  
Flurstück: 32/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2025 mit rd. **29.000,00 €** ermittelt.

Aufgestellt am 12. August 2025

## Anlage 1: Fotos



Ansicht von Süd-Ost



Ansicht von Süden



Innenansicht WC