

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Pensionsgebäude in 38644 Goslar OT. Hahnenklee, Birkenweg 1 A



Grundbuch:	Hahnenklee-Bockswiese	Kataster:	Gemarkung: Hahnenklee-Bockswiese
Blatt:	649	Flur:	4
lfd. Nr.	1	Flurstück:	16/44
Grundbuch:	Hahnenklee-Bockswiese	Kataster:	Gemarkung: Hahnenklee-Bockswiese
Blatt:	690	Flur:	4
lfd. Nr.	1	Flurstück:	16/46

Auftraggeber:	Amtsgericht Goslar Kaiserbleek 8 38640 Goslar	Beschluss vom 07.04.2025 Geschäftsnummer: 11 K 17/25
Grund der Gutachten erstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver- steigerung	
Tag der Ortsbesichtigung:	22.05.2025	
Ortsbesichtigung:	Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung.	
Wertermittlungsstichtag:	22.05.2025	
Qualitätsstichtag:	22.05.2025	
Mieter und Pächter:	Gemäß Auskunft des Miteigentümers besteht kein Mietverhältnis.	
Gewerbebetrieb:	Gemäß Auskunft des Miteigentümers wird z.Zt. kein Gewerbebetrieb geführt.	

**Maschinen oder Betriebs-
einrichtungen:**

Mobiliar und Inventar für den Betrieb einer Pension sind augenscheinlich vorhanden und wurden nicht mitbewertet.

Zubehör:

Inventar (Betten, Schränke, Tische, Stühle etc.), diverse Kochzeilen/Pantryküchen sind augenscheinlich vorhanden und wurden nicht mitbewertet.

Verdacht auf Hausschwamm: besteht augenscheinlich nicht; es ist nicht auszuschließen, dass an verdeckten Gebäudeteilen unerkannte Schäden durch Hausschwamm vorhanden sein können.

Energieausweis:

Gemäß Auskunft des Miteigentümers ist keiner vorhanden.

**Beschränkungen oder
Beanstandungen:**

Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

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 Pensionsgebäude ist im Orts-
teil Hahnenklee-Bockswiese, im Oberharz, auf
einer Höhe von ca. 570 m ü. NN, gelegen.
Hahnenklee ist ein vom Tourismus geprägter
Urlaubsort und hat ca. 1.300 Einwohner. Die
Entfernung bis zum Stadtzentrum von Goslar
beträgt ca. 15 km und öffentliche Verkehrsmittel
(Bushaltestelle) befinden sich ca. 400 m entfernt.
Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 1 km
entfernt in Hahnenklee vorhanden.

Wohnlage:

einfache bis mittlere Wohnlage in Hahnenklee-
Bockswiese

Erschließungszustand:

Straßenart:

Nebenstraße mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn geteert, einseitiger
Gehweg

Höhenlage zur Straße:

normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom/ Wasser/ Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

Rechtliche Gegebenheiten:
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In den Grundbüchern von Hahnenklee, Blätter 649 u. 690, bestehen in Abteilung II keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

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:

W = Wohnbaufläche

Festsetzungen im Bebauungsplan: nicht vorhanden; die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach §34 BauGB zu beurteilen.

Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen:

Art des Gebäudes:

zweigeschossiges Pensionsgebäude, freistehend; das Gebäude ist unterkellert und das Dachgeschoss ausgebaut. Der Dachboden ist nicht ausgebaut.

Baujahr:

Das Gebäude wurde gemäß Auskunft aus der Bauakte in 2 Bauabschnitten errichtet. 1972 erfolgte der Neubau des Ursprungsgebäudes und 1976 der Erweiterungsbau.

Modernisierung:

Das Gebäude wurde augenscheinlich in geringem Umfang modernisiert. Augenscheinlich und gemäß Auskunft des Miteigentümers wurde 2012 die Heizungsanlage erneuert.

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Beton

Kellerwände:

teilweise Beton, teilweise Mauerwerk

Umfassungswände:

teilweise Beton, teilweise Mauerwerk

Innenwände:

teilweise Beton, teilweise Mauerwerk

Geschossdecken:	Kellergeschoss:	massive Decke
	Erdgeschoss:	massive Decke
	Obergeschoss:	massive Decke
	Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Fußböden:	Keller:	Estrich auf Beton, teilweise mit Natursteinbelag
	Flure:	überwiegend Natursteinplatten, in geringem Umfang Textilbelag
	Büro:	Natursteinplatten
	Frühstücksraum:	Laminatbelag
	Küche:	Kunststoffbelag
Innenansichten:	Flure:	Anstrich
	Büro:	Raufaser mit Anstrich
	Frühstücksraum:	Tapeten
	Küche:	Fliesenspiegel an Objektwand
	Schwimmbadbereich:	Fliesen
Deckenflächen:		Raufaser mit Anstrich
Treppen:	Geschosstreppen:	freitragende Treppe aus Stahlkonstruktion mit Kunststeinstufen
	Kellertreppe:	freitragende Treppe aus Kunststeinstufen
	Kelleraußentreppe:	Betontreppe
Treppenhaus:	Wände:	Anstrich
	Decken:	Raufaser mit Anstrich
	Fußböden:	Natursteinplatten
Fenster:		Fenster aus Holz mit doppelter Verglasung, teilweise Glasbausteine, Fensterbänke innen aus Naturstein, außen mit Abdeckung aus Aluminium
Türen:	Eingangstür:	Holztürelement mit Lichtausschnitt
	Innentüren:	Röhrenspantüren mit Holzfurnier, in geringem Umfang Glasschiebetür

	Kellertüren:	überwiegend Röhrenspantüren mit Holzfurnier, teilweise Metalltüren
Elektroinstallation:		dem Baujahr entsprechende Ausstattung, Sat.-Antenne
Sanitäre Installation:	WC (KG):	WC, Waschbecken, einfache, dem Baujahr entsprechende Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
	Bad/WC (Eigentümer):	eingebaute Wanne in einfacher, dem Baujahr entsprechender Ausstattung und Qualität, weißes Sanitärobjekt
Küchenausstattung:		nicht in Wertermittlung enthalten
Heizung:		Gas-Brennwertheizung, Baujahr 2012, Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:		zentral über Heizung
<u>Hotelzimmer:</u>		
Zimmerbeschreibung:		Wohn- und Schlafraum, überwiegend Dusche/WC, in geringem Umfang Bad/WC, Kochnische, überwiegend Terrasse bzw. Balkon
Fußböden:		überwiegend Laminatbelag, teilweise Textilbelag
	Sanitärräume:	Fliesen
	Balkone:	überwiegend Spaltplatten, teilweise Beton
	Terrassen:	Waschbetonplatten
Innenansichten:		überwiegend Raufaser mit Anstrich, teilweise Tapeten
	Sanitärräume:	teilweise Fliesen, teilweise Rauputz
Deckenflächen:		Raufaser mit Anstrich
Sanitärräume:	Dusche/WCs:	überwiegend eingebaute Dusche, teilweise freistehende Dusche, WC, Waschbecken, überwiegend einfache, teilweise mittlere Ausstattung und Qualität, überwiegend weiße Sanitärobjekte
	Bäder/WCs:	eingebaute Wanne, WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:		Augenscheinlich befindet sich im Kellergeschoss ein Schwimmbad, das gemäß Auskunft des Eigentümers z.Zt. nicht funktionsfähig ist. Das Becken wird z.Zt. augenscheinlich als Lager genutzt.

Außenansicht:	Anstrich
Giebel:	Holzbeschlag
Sockel:	Anstrich
Kamin:	über dem Dach aus Ziegelstein
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach mit Unterdach und Aufbauten (Gauben)
	Dachform: Satteldach
	Dacheindeckung: Betondachsteine, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Besondere Bauteile:	Dachaufbauten (Gauben), Kelleraußentreppe
<u>Zustand:</u>	
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	Wesentliche äußerlich erkennbare Baumängel und Bauschäden sind nicht vorhanden. Ggf. am Wertermittlungstichtag vorhandene verdeckte Baumängel und Bauschäden sind zusätzlich zu berücksichtigen.
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine
Allgemeinbeurteilung:	<p>Das zu bewertende Objekt befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem befriedigenden bis ausreichenden baulichen Gesamtzustand und entspricht einem einfachen bis mittleren Wohnstandard. Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ teilweise Feuchtigkeits- und Putzschäden am Kellermauerwerk ▪ Revitalisierung/ bauliche Ertüchtigung Schwimmbad ▪ teilweise Feuchtigkeitsschäden im Deckenbereich ▪ teilweise Erneuerung Sanitärobjekte (DZ OG.) ▪ Sanierung der Balkone ▪ teilweise Reparatur Balkonbrüstungen ▪ überwiegende Erneuerung der Dachflächenfenster ▪ Abdichtung Eingangsüberdachung ▪ teilweise Fassadenarbeiten ▪ teilweise Reparatur Innenwand (Eigentümerwohnung) ▪ Anbau Sanitärobjekte (Bad/WC, Eigentümerwohnung)

Raumaufteilung:	Kellergeschoss:	5 Kellerräume, Heizungskeller, 4 Flure, WC, Waschkeller, Schwimmbadbereich
	Erdgeschoss:	5 Doppelzimmer, teilweise mit Küchenzeile, teilweise mit Pantryküche, Frühstücksraum, Küche, Flur mit Rezeption
	Obergeschoss:	6 Doppelzimmer, teilweise mit Küchenzeile, teilweise mit Pantryküche, Büro, 2 Flure
	Dachgeschoss:	1 Doppelzimmer, 1 4-Bettzimmer, Flur
		Eigentümerwohnbereich, bestehend aus: 2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Balkon
Sitzplatzkapazitäten:		Frühstücksraum mit ca. 20 Sitzplätzen
Nebengebäude u.ä.:		3 Beton-Fertigaragen, Baujahr 1976, Betonboden, Stahlschwingtore, Flachdächer mit Dichtungsbahnen, altersgerechter Zustand.
		Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau:
		▪ teilweise Reparatur Dachdeckung
Außenanlagen:		Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Hofbefestigung, Einfriedung (Zaun), Terrassen, Wegebefestigung

Der **Gesamtverkehrswert** für das mit einem Pensionsgebäude bebaute Grundstück in 38644 Goslar OT. Hahnenklee, Birkenweg 1 A,

Grundbuch:	Hahnenklee-Bockswiese	Kataster:	Gemarkung:	Hahnenklee-Bockswiese
	Blatt: 649		Flur:	4
	lfd.-Nr. 1		Flurstück:	16/44

Grundbuch:	Hahnenklee-Bockswiese	Kataster:	Gemarkung:	Hahnenklee-Bockswiese
	Blatt: 690		Flur:	4
	lfd.-Nr. 1		Flurstück:	16/46

wird zum Wertermittlungstichtag 22.05.2025 mit rd. **210.000,00 €** geschätzt.

Aufgestellt am 23. Juli 2025

Anlage 1: Fotos



Ansicht von Nord-West



Ansicht von Nord-Ost



Ansicht Garagen