

## Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Gutachten erstellt durch den Sachverständigen:

Michael Kämpfert - Diplom Ingenieur, Architekt, Sachverständiger DEKRA zertifiziert für die Immobilienbewertung

---

### Zwangsversteigerungssache betreffend das im Grundbuch von Hahnenklee-Bockswiese Blatt 973 unter laufender Nummer 3 eingetragene Grundstück u.a.

#### Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Geschäftsnummer: **11 K 24/25**

#### Zu bewertendes Grundstück:

Lfd. Nr.	Gemarkung:	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart u. Lage	Größe m <sup>2</sup>
3	Hahnenklee-Bockswiese	2	15/1	Hof- u. Gebäudefläche, Am Kantorbrink	68
4	Hahnenklee-Bockswiese	2	122/3	Gebäude- u. Freifläche, Am Kantorbrink 1	1
7	Hahnenklee-Bockswiese	2	2/4	Gebäude- u. Freifläche, Am Kantorbrink 1	680

#### Bebauung:

Am Kantorbrink 1, 38644 Goslar-Hahnenklee

Zweifamilienhaus mit angebautem Nebengebäude und einer Garage auf separatem Grundstück

#### Besichtigung

Die Wohnungen Nr. 1 im Erdgeschoss und Nr. 2 im Dachgeschoss wurden innen- und außen besichtigt.

Ortsbesichtigung : 03.09.2025

Wertermittlungsstichtag: 03.09.2025, Tag der Ortsbesichtigung.

#### Mieter und Pächter

Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag in Teilbereichen bewohnt bzw. nach Angabe vermietet.

Die Mietverträge der Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss wurde vorgelegt. Ein Mietvertrag für die Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss wurde nicht vorgelegt.

#### Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Auskunft Bauamt Stadt Goslar:

Auf Anfrage wurden aktuell **keine bauordnungsrechtlichen laufenden Verfahren** oder Beanstandungen mitgeteilt.

Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt.

Die Wertermittlung basiert auf dem realisierten Vorhaben. Es wird deshalb die Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Offensichtlich erkennbare Widersprüche werden beschrieben und entsprechend berücksichtigt.

#### Ort/Einwohnerzahl

Hahnenklee ist ein Ortsteil der Stadt Goslar und liegt und ca. 1.200 Einwohner im Harz in Niedersachsen.

#### Verkehrslage

Hahnenklee liegt relativ verkehrsgünstig in der Nähe der B241. Über Bundes- und Landstraßen gute Fernverbindungen.

Entfernung zu den nächstgelegenen Städten und Orten:

bis Clausthal-Zellerfeld	ca. 10 km
bis Goslar	ca. 17 km
bis Bad Harzburg	ca. 27 km
bis Salzgitter	ca. 46 km
bis Wolfenbüttel	ca. 53 km

Bahnhof: ist nicht vorhanden, nächstgelegener in Goslar.

Autobahn: Gute Verbindung zur A7 (ca. 17 km entfernt). Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.

Bus: Eingeschränkte Verbindungen in verschiedene Richtungen.

#### Ärztliche Versorgung

Ausreichend in verschiedenen Fachrichtungen, ohne Krankenhaus vorhanden.

#### Geschäfte des täglichen Bedarfs

Versorgung für den Grundbedarf vorhanden.

### **Grundstückslage**

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Hahnenklee in zentraler Lage in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich. Gute Ortslage, Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen und Gehweg.

### **Grundstück**

#### lfd. Nr. 3, Hof- und Gebäudefläche, Am Kantorbrink, Flur 2, Flurstück 15/1

Nutzung, Bebauung: bebaut mit einer Garage  
Grundstücksform: Unregelmäßig  
Größe: 68 m<sup>2</sup>, Flächengröße unterdurchschnittlich für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich größere Flächengröße  
Topografie Grundstück gesamt ohne signifikante Höhenversätze  
Baugrund Augenscheinlich tragfähiger Baugrund, o. auffällige Setzungserscheinungen  
Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil

#### lfd. Nr. 4, Gebäude- und Freifläche, Am Kantorbrink 1, Flur 2, Flurstück 122/3

Nutzung, Bebauung: unbebaut  
Grundstücksform: Unregelmäßig  
Größe: 1 m<sup>2</sup>, Flächengröße unterdurchschnittlich für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich größere Flächengröße  
Topografie Grundstück gesamt ohne signifikante Höhenversätze  
Baugrund Augenscheinlich tragfähiger Baugrund, o. auffällige Setzungserscheinungen  
Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil

#### lfd. Nr. 7, Gebäude- und Freifläche, Am Kantorbrink 1, Flur 2, Flurstück 2/4

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit 2 Wohnungen mit Anbau und Garage  
Grundstücksform: Unregelmäßig  
Größe: 609 m<sup>2</sup>, Flächengröße unterdurchschnittlich für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich größere Flächengröße.  
Topografie Grundstück gesamt ohne signifikante Höhenversätze.  
Baugrund Augenscheinlich tragfähiger Baugrund, o. auffällige Setzungserscheinungen.  
Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

### **Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks**

#### lfd. Nr. 3, Hof- und Gebäudefläche, Am Kantorbrink, Flur 2, Flurstück 15/1

Nutzung, Bebauung: bebaut mit einer Garage  
Gemäß Angaben Eigentümer, zuständige Behörden, Ver- und Entsorgungsunternehmen, o.a. Beteiligter, soweit vorliegend, bzw. Annahmen des Sachverständigen:

##### Öffentliche Anschlüsse:

Wasserversorgung Ohne Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung.  
Abwasserversorgung Ohne Anschluss an die öffentliche Kanalisation.  
Elektrizitätsversorgung Anschluss an die öffentliche Elektroversorgung.  
Gasversorgung Ohne Anschluss an die öffentliche Gasversorgung.  
Zufahrt Grundstückzufahrt vom öffentlichen Bereich  
Höhenlage zur Straße In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich  
Befestigung Asphalt  
Einstellplätze vorhanden  
Einfriedung teils Mauer, ca. 2 Meter hoch  
Garten/Grünfläche nicht vorhanden  
Instandhaltung Die Außenanlage ist leicht vernachlässigt

#### lfd. Nr. 4, Gebäude- und Freifläche, Am Kantorbrink 1, Flur 2, Flurstück 122/3

Nutzung, Bebauung: unbebaut  
Gemäß Angaben Eigentümer, zuständige Behörden, Ver- und Entsorgungsunternehmen, o.a. Beteiligter, soweit vorliegend, bzw. Annahmen des Sachverständigen:

##### Öffentliche Anschlüsse:

Wasserversorgung Ohne Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung.  
Abwasserversorgung Ohne Anschluss an die öffentliche Kanalisation.  
Elektrizitätsversorgung Ohne Anschluss an die öffentliche Elektroversorgung.  
Gasversorgung Ohne Anschluss an die öffentliche Gasversorgung.  
Zufahrt Ohne Grundstückzufahrt vom öffentlichen Bereich  
Höhenlage zur Straße In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich  
Befestigung Asphalt  
Einstellplätze nicht vorhanden  
Einfriedung nicht vorhanden  
Garten/Grünfläche nicht vorhanden  
Instandhaltung Die Außenanlage ist durchschnittlich gepflegt

lfd. Nr. 7, Gebäude- und Freifläche, Am Kantorbrink 1, Flur 2, Flurstück 2/4

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit 2 Wohnungen mit Anbau und Garage

Gemäß Angaben Eigentümer, zuständige Behörden, Ver- und Entsorgungsunternehmen, o.a. Beteiligter, soweit vorliegend, bzw. Annahmen des Sachverständigen:

Öffentliche Anschlüsse:

Wasserversorgung	Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung.
Abwasserversorgung	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Elektrizitätsversorgung	Anschluss an die öffentliche Elektroversorgung.
Gasversorgung	Anschluss an die öffentliche Gasversorgung.
Zufahrt	Grundstückzufahrt vom öffentlichen Bereich
Höhenlage zur Straße	In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich
Befestigung	Betonplatten, Asphalt
Einstellplätze	vorhanden
Einfriedung	ohne, teils Stützmauer ca. 1,60 Meter hoch
Tor	nicht vorhanden
Terrasse	Betonplatten, Höhenversatz (5 Steigungen)
Gartengebäude u.a.	nicht vorhanden
Garten/Grünfläche	Wildwuchs, Wiese, Busch, ungepflegt, verwildert
Instandhaltung	Die Außenanlage ist stärker vernachlässigt

**Baubeschreibung**

Die Bebauung besteht aus einem Zweifamilienhaus, einem Anbau und einer Garage

Zweifamilienhaus

Baujahr um:	1905
Wohnfläche ca.:	158,22 m <sup>2</sup> (Wohnung Nr. 1: 88,75 m <sup>2</sup> , Wohnung Nr. 2: 69,47 m <sup>2</sup> )
Konstruktion	Massiv, Mauerwerk, evtl. Fachwerk o.ä.
Decken	Massiv, u. evtl. Holzbalkenkonstruktion in/über oberem Geschoss
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung mit Unterdach
Fassade	Putzfläche, Holzbrettverkleidung

Nebengebäude, angebaut

Baujahr um:	1962
Nutzfläche ca.:	63,84 m <sup>2</sup>
Konstruktion	Massiv
Dach	Flachdach
Fassade	Putzfläche

Garage

Baujahr um:	1973
Nutzfläche ca.:	20,76 m <sup>2</sup>
Konstruktion	Massiv
Dach	Flachdach
Fassade	Putzfläche

**Allgemeiner Bauzustand**

Bauliche Standsicherheit

Augenscheinlich befinden sich die Gebäude in einem baulich standsicheren Zustand.

Instandhaltung/Modernisierung

Vernachlässigt: Modernisierungsbedarf.

Ausstattung

(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Zweifamilienhaus: größtenteils einfache Ausstattung  
Standardstufe im Mittel um 1,7

Nebengebäude: größtenteils einfache Ausstattung

Garage: größtenteils einfache Ausstattung

Modernisierungsgrad

(Gemäß ImmoWertV2021)

Zweifamilienhaus: keine Modernisierungen, um 0,5 Punkte ModPkt-Modell

Nebengebäude: kleine Modernisierungen, um 4 Punkte ModPkt-Modell

Garage: keine Modernisierungen, um 0 Punkte ModPkt-Modell

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum  
Wertermittlungstichtag eingeschätzt mit rd. **109.590 Euro** (unbelastet).

**Verkehrswert (Marktwert)** der einzelnen Flurstücke bzw. **der einzelnen laufenden Nummern** gem.BVZ:

Lfd. Nr. 3 Flurstück 15/1: **8.500 Euro** (unbelastet)

Lfd. Nr. 4 Flurstück 122/3: **90 Euro** (unbelastet)

Lfd. Nr. 7 Flurstück 2/4: **101.000 Euro** (unbelastet)

Goslar, den 27.01.2026