

# EXPOSÉ

## Kurzgutachten

**Wertermittlungsobjekt:**

95/10.000 - Miteigentumsanteil - Eigentumswohnung  
Am Hahnenkleer Berg 2, 38644 Goslar



**Im Auftrag:**

Amtsgericht Goslar  
Aktenzeichen 11 K 30/24  
Hoher Weg 9, 38640 Goslar

**Erstellt durch:**

Dipl.-Ing. Michael Bretschneider

von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA) für die  
Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilien (LF)

**Tag der Ortsbesichtigung:  
Bewertungsstichtag:**

23. Juli 2025  
23. Juli 2025

**Grundbuch von  
Blatt  
Lfd.Nr.  
Gemarkung  
Flur / Flurstück  
Fläche Anteil**

Hahnenklee-Bockswiese  
1693  
1  
Hahnenklee Bockswiese  
1 | 294/7  
93,24 m²

**Verkehrswert**

**20.000 €**

**Wertermittlungsobjekt:**

95/10.0000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit II C 49 bezeichneten Wohnung. Die Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss und ist vom Typ C, bestehend aus: Wohnraum mit Kochnische, 3 Schlafräumen, WC, Duschbad, Flur und Loggia mit 58,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**Ortstermin**

Nur Außenbesichtigung



Haupteingang zum Objekt



Treppenhaus mit Fahrstuhl



Etagenflur – Wohnungseingang links



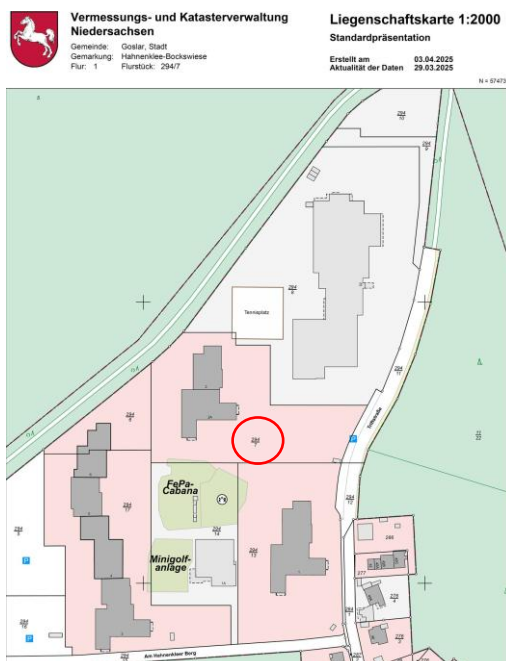
Wirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Heilklimatischer Kur- und Wintersportort</li> <li>- Handel, Dienstleistungen, Handwerk</li> <li>- Tourismus</li> <li>- Wintersport: Skiabfahren, Loipen, Rodelbahn</li> <li>- Goslar: wirtschaftlich vielfältig mit Schwerpunkten in Industrie, Handel und Dienstleistung.</li> </ul>
Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kindertagesstätte am Ort</li> <li>- Grundschule und weiterführende Schulen in Goslar</li> <li>- Geschäfte des täglichen Bedarfs im Ort</li> <li>- Geschäfte des mittel- u. längerfristigen Bedarfs in Goslar</li> </ul>
Lage im Ort	Am nordwestlichen Rand von Hahnenklee, ca. 600 m oberhalb des Ortszentrum gelegen
Erreichbarkeit	Fußweg von der Erschließungsstraße bzw. den Parkplätzen, Parkplätze stehen auf dem Grundstück zur Verfügung (kein Sondernutzungsrecht)
Infrastruktur	<p>Verkehrsanbindung: Regelmäßige Busverbindungen verbinden Hahnenklee-Bockswiese mit Goslar.</p> <p>Einrichtungen: In der Nähe befinden sich Restaurants, Supermärkte und Freizeitangebote.</p> <p>Freizeitmöglichkeiten: Die Region bietet zahlreiche Wander- und Radwege sowie Wintersportmöglichkeiten</p>

**Immissionen:** Während des Ortstermins wurden keine erhöhten Immissionen festgestellt. Der Standort ist nicht belastet.

(Unter dem Sammelbegriff „Immissionen“ werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, z.B. durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.)

## Größe, Gestalt und Form

Gestalt und Form	unregelmäßig
Topographische Grundstückslage	Hanglage
Höhenlage zur Straße	Ins Grundstück steigend





## Erschließung

Straßenart	Gemeindestraße, Sackgasse
Straßenausbau	Voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert
Anschlüsse, Versorgung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Schmutz- und Regenwasser an öffentlichen Kanal</li><li>- Stromanschluss</li><li>- Frischwasseranschluss</li><li>- Gasanschluss</li></ul>
Grenzsituation	Freistehende Appartementanlage

## BESCHREIBUNG VON GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Baujahr: ca. 1972

Die Anlage wurde in bauzeittypischer Massivbaukonstruktion errichtet. Überwiegend Stahlbetonfertigteilelemente und Stahlbetontragkonstruktionen prägen den Baukörper. Fassaden aus Fertigteilplatten mit Oberflächen aus weißem Waschbeton aus Carrara-Marmorbruch. Auch die Ausstattung, Gliederung und verwendeten Materialien zeigen noch immer den baujahrstypischen Stil. Modernisierungen sind kaum vorgenommen worden.



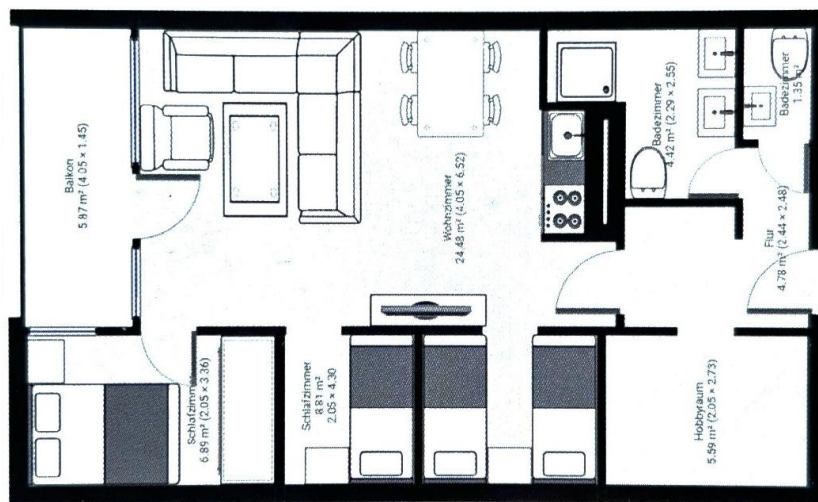
Systemzeichnung (Flucht und Rettungsplan) Haus 2, 3. Obergeschoss

## **Bewertungsobjekt (Miteigentum), Appartement 2/409, Haus 2, 4. Etage, App 09**

Das Appartement konnte nicht besichtigt werden. Der Zustand der Wohnung ist nicht bekannt. Es wird hier insoweit davon ausgegangen, dass sich der Grundriss unverändert in dem ursprünglichen Zuschnitt (siehe Grundriss Typ C) befindet. Auch das Duschbad und das WC werden in einem unveränderten Ausstattungszustand angenommen.

Folgende Annahmen werden der Wertermittlung zu Grunde gelegt  
Boden PVC, Fliesen im Bad

Wände	Tapete
Decken	Gespachtelt, gestrichen
Türen	Wohnungseingangstür: einfache, lackierte Spantür Innentüren: einfache Sperrholztüren, lackiert
Balkon	Betonboden, Betonbrüstung
Bad	Einfache Duschwanne, Handwaschbecken
WC	Stand WC
Elektroinstallation	Einfach, nicht zeitgemäß
Wärmeverteilung	Heizkörper mit Thermostatventilen, Wärmemengenzähler
Wasser	Zentrale Warmwasserversorgung, Abrechnung über Wohnfläche, keine Wasseruhren
Gesamtausstattung	Einfach, für das Baujahr zeittypisch, Renovierungsbedarf
<b>Zustand allgemein</b>	Einfach unterhalten, keine Modernisierungen, nicht mehr zeitgemäß



Grundrisse: Typengrundriss aus dem Prospekt für die Vermietung

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

### Wirtschaftliche Beurteilung

Die Nachfrage nach Wohnraum ist auch in Goslar und seinen Stadtteilen weiterhin hoch. In der Appartementanlage Hahnenkleer Berg ist in den Jahren 2023 bis zum Stichtag ein reger Handel mit Appartements zu verzeichnen. Dabei werden viele neue erworbenen Wohnungen als Dauerwohnsitze bezogen. Die Höhe von Mieten und Kaufpreisen ist nicht nur von den Ausstattungsmerkmalen, sondern auch von der Lage abhängig. Die Lage des Bewertungsobjektes gehört zu den guten Lagen in Hahnenkleer.

Die Marktgängigkeit wird mit durchschnittlich bis gut beurteilt.

### Baumängel und Bauschäden

Bau- und  
Unterhaltungszustand  
(Erläuterungen)

Der bauliche Zustand wird durch Inaugenscheinnahme am Ortstermin festgestellt und beschrieben. Sichtbare Mängel, Schäden und Ausführungsfehler werden wertmindernd berücksichtigt. Dies geschieht auf der Grundlage von Erfahrungswerten und vorhandener Literatur in freier Schätzung. Bei Instandhaltungsrückstand werden nur diejenigen Kosten berücksichtigt, die zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Zustandes notwendigerweise aufgewandt werden müssen.

Schäden  
(kein Anspruch auf  
Vollständigkeit)

Gemeinschaftseigentum am Stichtag:

Für das Haus 2 wurde die 2023 beschlossene Strangsanierung noch nicht durchgeführt. Da die damals beauftragte Firma von den Arbeiten abgesetzt wurde müssen die Arbeiten erneut ausgeschrieben und vergeben werden. Ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft für Haus 2 steht noch aus. Zurzeit werden die Stränge Haus 1 saniert.

Nach Auskunft der Hausverwaltung wird die Strangsanierung voraussichtlich im Jahr 2026 oder 2027 vorgenommen. Die Sanierungsarbeiten müssen durchgeführt werden. Die Finanzierung erfolgt durch Sonderumlage.

**Insoweit wird die Wohnung zukünftig mit einer Sonderumlage, deren Höhe am Stichtag nicht bekannt ist, belastet werden.**

Für Haus 1 beträgt die Belastung für den Typ C: 16.538,00 €, siehe Protokoll der Eigentümerversammlung. Ob dieser Betrag auch für Haus 2 angenommen werden kann, konnte auch von der Hausverwaltung nicht bestätigt werden. In der ersten Kalkulation im Jahr 2023 wurden für Haus 2 Typ C: 28.835 € Sonderumlage veranschlagt.

**Im vorliegenden Fall wird daher zum Stichtag vorsorglich ein Betrag von 25.000 € (abgezinst) in Abzug gebracht.**

Annahme für die Bewertungswohnung am Stichtag:

- keine wertrelevanten Schäden
- Erhebliche Gebrauchsspuren
- Renovierungsbedarf

Für nicht erkannte Schäden, auf Grund einer nicht durchführbaren Besichtigung werden hier 3.000 € in Abzug gebracht.

## ZUSAMMENFASSUNG

	Hauptfläche: m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup>	rentierl + Anteil:	Bodenwert:
Miteigentumsanteil	93,24 51,00	Ja	4.755 €
Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der Miteigentumsanteile)			37,78 m <sup>2</sup>
davon zu bewerten			37,78 m <sup>2</sup>
<b>Nutzungsübersicht</b>			
		Wohnfläche:	Nutzfläche:
Eigentumswohnung Typ C		58,5 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Verfahrenswerte</b>	Bodenwert		4.755 €
	Ertragswert		20.546 €
	Vergleichswert		19.970 €
<b>Verkehrswert gemäß § 194 BauGB</b>	<b>Ableitung vom Vergleichswert</b>		<b>20.000 €</b>

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.