K U R Z G U T A C H T E N

Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB

Zwangsversteigerungsverfahren beim Amtsgericht Goslar, Aktenzeichen 11 K 30/25

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (Marktwert)	**8.500 €**

Eckdaten

Objektart	Eigentumswohnung (Ein-Zimmer-Appartement) in ehem. Aparthotel-/Ferienanlage, 2. Obergeschoss (Haus 2) mit Balkon
Anschrift	Parkstraße 14/16, 38644 Goslar, OT Hahnenklee-Bockswiese
Baujahr	1973/74
Wohnfläche	ca. 29,08 m² (lt. Teilungserklärung)
Balkon (Sondernutzung)	Ostausrichtung
Stellplätze	Tiefgarage / Parkdeck (Gemeinschaftseigentum, o. feste Zuordnung)
Grundstück	Flurstück 81/5, Gemarkung Hahnenklee-Bockswiese
Miteigentumsanteil	57,64/10.000
Versteigerungsgegenstand	Wohnungseigentum App. Nr. 234 (57,64/10.000 MEA), Sondereigentum am Appartement im 2. OG (Haus 2) nebst Balkon
Aktenzeichen / Auftraggeber	11 K 30/25 – Amtsgericht Goslar, § 74a Abs. 5 ZVG
Wertermittlungsstichtag	4. Juni 2026
Tag der Ortsbesichtigung	04.06.2026 (Außenbesichtigung; Innenbesichtigung war nicht möglich)

Lage und Erschließung

Lagekarte / Übersicht



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

Merkmal	Beschreibung
Makrolage	Goslar / Oberharz; Ortsteil Hahnenklee-Bockswiese (rd. 1.200 Einwohner), heilklimatischer Kur- und Wintersportort
Mikrolage	An der Parkstraße (Hauptdurchgangsstraße) von Hahnenklee-Bockswiese, zentrumsnah
Wohnlage	Ferien-/Kurort, touristisch geprägt; kleinteiliger, saisonabhängiger Markt
Grundstückstopographie	Leicht geneigtes Grundstück
Erreichbarkeit	Unmittelbar an der Parkstraße; Bushaltestelle vor dem Haus
Verkehrsanbindung	A 7 (AS Seesen); B 241; Bahnhof Goslar; Harz Bus Linie 830
Anschlüsse / Versorgung	Wasser, Strom, Gas, Kanal; ortsüblich vollständig erschlossen

Rechtliche Situation

Themenbereich	Eintragungen / Sachverhalt
Grundbuch (Abt. II)	Zwangsversteigerungsvermerk 11 K 30/25 (Abt. II), Grundbuch Blatt 1723
Bebauungsplan	Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB; Gebäude genehmigt 1973/74, Bestandsschutz
Baulasten	Keine Eintragungen
Altlasten	Keine Eintragungen (allgemeiner Hinweis zur Harz-Bergbaugeschichte)
Denkmalschutz	Keine Eintragung
Mietsituation	Am Stichtag nicht vermietet; überwiegend ferientouristisch/eigengenutzt
Erschließungszustand	Abgabenbeitragsfrei, vollständig erschlossen

Grundstück und Bodenwert

Position	Wert
Flurstück / Flur / Gemarkung	81/5 / Hahnenklee-Bockswiese
Grundstücksfläche (gesamt)	4.549 m² (Miteigentumsanteil 57,64/10.000 → anteilig 26,22 m²)
Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2026)	86 €/m² (Mischgebiet)
Bodenwert (anteilig)	26,22 m² × 86,00 €/m² = 2.255 €

Gebäude

Das Appartement Nr. 234 im 2. Obergeschoss (Haus 2) konnte nicht von innen besichtigt werden; die nachstehenden Angaben zur Innenausstattung beruhen auf Annahmen. Das Gemeinschaftseigentum und die äußere Erscheinung des Gebäudes wurden in Augenschein genommen.

Gebäudekenndaten

Position	Wert
Gebäudeart	Ferien-/Appartementanlage „Vier Jahreszeiten“ (Häuser 1 und 2, insgesamt 134 Einheiten, Baujahr 1973/74)
Bauweise	Mehrgeschossige Stahlbeton-/Massivbauweise
Geschossigkeit	Mehrgeschossig mit Tiefgarage/Parkdeck; Aufzug vorhanden
Bewertungswohnung	Ein-Zimmer-Appartement Nr. 234 im 2. Obergeschoss (Haus 2) mit Balkon
Heizung / Warmwasser	Zentrale Versorgung; Warmwasserzähler je Appartement
Wohnfläche	ca. 29,08 m² (Diele, Bad, Wohn-/Schlafraum mit Balkon)
Miteigentumsanteil	57,64/10.000
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	ca. 23 Jahre

Bauteile (Außenanschein / Innenbesichtigung)

Bauteil	Beschreibung
Außenwände	Massiv / Stahlbeton; verputzt bzw. mit Fassadenplatten
Dach	Baualtersüblich (Annahme; nicht einsehbar)
Fenster	Kunststofffenster, Isolierverglasung (Annahme)
Türen / Wohnungstüren	Einfacher Standard (Annahme; innen nicht besichtigt)
Heizung / Warmwasser	Zentrale Warmwasserversorgung; Zähler je Appartement
Sanitär	Einfacher Standard (Annahme; innen nicht besichtigt)
Elektroinstallation	Einfacher Standard (Annahme)
Balkon	Ostausrichtung
Außenanlagen	Gemeinschaftsanlagen der Ferienanlage; Tiefgarage/Parkdeck
Energieausweis	Lag am Wertermittlungsstichtag nicht vor

Wertbeeinflussende Faktoren

Werterhaltend / werterhöhend

- Touristisch attraktive Lage im Kur-/Wintersportort; ganzjährige ferientouristische Nutzbarkeit.
- Zentrale Lage an der Parkstraße mit Bushaltestelle vor dem Haus; Tiefgarage/Parkdeck und Aufzug vorhanden.
- Vollständig erschlossen, abgabenbeitragsfrei.

Wertmindernd

- Sehr kleine Wohnungseinheit (Ein-Zimmer-Appartement).
- Erhebliche beschlossene Sonderumlage von rd. 18.195 € (Brandschutz-, Schadstoff- und Rohbausanierung der Anlage; 9. ETV vom 27.08.2025).
- Instandsetzungs- und Modernisierungsstau der Gesamtanlage.
- Einfacher, angenommen nicht modernisierter Ausstattungs- und Energiezustand (innen nicht besichtigt).
- Balkon in Ostausrichtung.
- Enger, saisonabhängiger Ferienwohnungsmarkt im Oberharz; großer Angebotsüberhang innerhalb der Anlage.
- Unterdurchschnittliche Makrolage und Kaufkraft.
- Verwertung im Zwangsversteigerungsverfahren; mangels Innenbesichtigung Bewertungsunsicherheit.

Verkehrswert

Position	Wert
Vergleichspreis (unbelastet, Kaufpreissammlung)	rd. 918 €/m²
Vorläufiger Vergleichswert (29,08 m² × 918 €/m²)	26.695 €
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Sonderumlage)	– 18.195 €
Vergleichswert (maßgeblich, §§ 24–26 ImmoWertV)	8.500 €
Ertragswert (Kontrolle, §§ 27–34 ImmoWertV)	7.300 €
Bodenwert (nachrichtlich)	2.255 €
Verkehrswert (gerundet, § 194 BauGB)	**8.500 €**

Die Bewertung erfolgte für Wohnungseigentum vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24–26 ImmoWertV); die beschlossene Sonderumlage ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (§ 24 Abs. 4 ImmoWertV) abgezogen. Das Ertragswertverfahren dient als Kontrolle; der Bodenwert ist nachrichtlich ausgewiesen.

Fotodokumentation

Haupteingang
Rechts: Haus 2 - Balkone
Links: Haus 1 - Giebel



Foyer zwischen Haus 1 und Haus 2



Etagenflur zur Bewertungswohnung
Rechts: Eingangstür Bewertungswohnung

