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

Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB

Zwangsversteigerungsverfahren beim Amtsgericht Goslar, Aktenzeichen 11 K 32/25

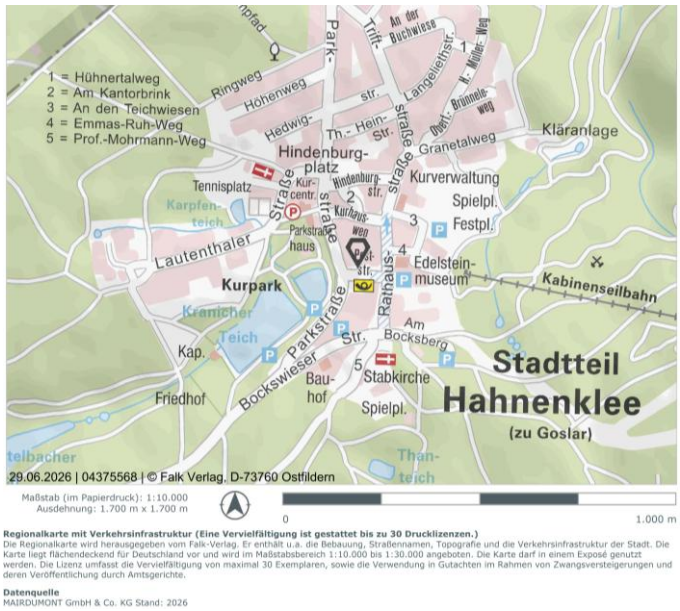
Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (Marktwert)	**9.500 €**

Eckdaten

Objektart	Eigentumswohnung (Ein-Zimmer-Appartement) in ehem. Aparthotel-/Ferienanlage, 3. Obergeschoss (Haus 1) mit Balkon
Anschrift	Parkstraße 14/16, 38644 Goslar, OT Hahnenklee-Bockswiese
Baujahr	1973/74
Wohnfläche	ca. 32,47 m² (lt. Teilungserklärung)
Balkon (Sondernutzung)	Westausrichtung
Stellplätze	Tiefgarage / Parkdeck (Gemeinschaftseigentum, o. feste Zuordnung)
Grundstück	Flurstück 81/5, Gemarkung Hahnenklee-Bockswiese
Miteigentumsanteil	64,36/10.000
Versteigerungsgegenstand	Wohnungseigentum App. Nr. 304 (64,36/10.000 MEA), Sondereigentum am Appartement im 3. OG (Haus 1) nebst Balkon
Aktenzeichen / Auftraggeber	11 K 32/25 – 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



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 32/25 (Abt. II), Grundbuch Blatt 1791
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 64,36/10.000 → anteilig 29,28 m²)
Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2026)	86 €/m² (Mischgebiet)
Bodenwert (anteilig)	29,28 m² × 86,00 €/m² = 2.518 €

Gebäude

Das Appartement Nr. 304 im 3. Obergeschoss (Haus 1) 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. 304 im 3. Obergeschoss (Haus 1) mit Balkon
Heizung / Warmwasser	Zentrale Versorgung; Warmwasserzähler je Appartement
Wohnfläche	ca. 32,47 m² (Diele, Bad, Wohn-/Schlafraum mit Balkon)
Miteigentumsanteil	64,36/10.000
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	Westausrichtung
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. 20.316 € (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 Westausrichtung.
- 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 (32,47 m² × 918 €/m²)	29.807 €
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Sonderumlage)	– 20.316 €
Vergleichswert (maßgeblich, §§ 24–26 ImmoWertV)	9.500 €
Ertragswert (Kontrolle, §§ 27–34 ImmoWertV)	8.900 €
Bodenwert (nachrichtlich)	2.518 €
Verkehrswert (gerundet, § 194 BauGB)	**9.500 €**

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 zwischen Haus 1 und Haus 2
links: Giebel Haus 1



Westseite – Straßenansicht Haus 1
Leerstehende Gastronomie im EG



Etagenflur zur Bewertungswohnung

