Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Gutachten erstellt durch den Sachverständigen: Michael Kämpfert - Diplom Ingenieur, Architekt,
Sachverständiger DEKRA zertifiziert für bebaute und unbebaute Grundstücke

---

Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung einer Gemeinschaft

betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Hahnenklee-Bockswiese Blatt 1567 unter laufender Nummer 1 eingetragenen Miteigentumsanteil

Beteiligte: [redacted]

Geschäftsnummer: **11 K 34/25**

Zu bewertender Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Am Hahnenkleer Berg 6, 38644 Goslar
Wohnungsgrundbuch von Hahnenklee-Bockswiese Blatt 1567

Lfd. Nr.	Gemarkung:	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart u. Lage	Größe m²
1	Hahnenklee-bockswiese	1	294/17	Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche Am Hahnenkleer Berg 3,4,5,6	11430

Besichtigung: **Innen- und Außenbesichtigung**
Wertermittlungsstichtag: **20.01.2026**

Ortsbesichtigung
20.01.2026, nur der Sachverständige.

Mieter/Pächter
Nach Angabe ist die Wohnung zum Wertermittlungsstichtag seit ca. 5 Jahren leerstehend und somit unbewohnt.
Es wurde kein Mietvertrag vorgelegt.

Baubehördliche Beschränkungen:
Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt. 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 Wiedersprüche werden beschrieben und entsprechend berücksichtigt.
Als Bewertungsgrundlage:
werden üblicherweise im Fall von Bewertung von Miteigentumsanteilen die Aufteilungspläne mit Teilungserklärung, basierend auf der genehmigten Abgeschlossenheitsbescheinigung der zuständigen Baubehörde, verwendet.

Besonderheiten
Nach Angabe der Hausverwaltung sehr hohes Hausgeld von monatlich 410,-€. Eine Instandhaltungsrücklage sei in Höhe von 444.000,-€ vorhanden.

Ort/Einwohnerzahl
Hahnenklee-Bockswiese als ein Ortsteil der Stadt Goslar besitzt ca. 1.200 Einwohner. Die gesamte Stadt Goslar besitzt ca. 50.000 Einwohner.

Verkehrslage
Hahnenklee-Bockswiese liegt im Oberharz mit Verbindung über die nahe gelegene B 241 u.a. Landstraßen, zufriedenstellende Fernverbindungen.

Entfernung zu den nächstgelegenen Städten und Orten:

bis Clausthal-Zellerfeld	ca. 10 km
bis Goslar	ca. 17 km
bis Seesen	ca. 18 km
bis Osterode am Harz	ca. 23 km
bis Braunlage	ca. 36 km

Bahnhof: ist in Goslar vorhanden.
Autobahn: Verbindung zur A7 in 19 km Entfernung. Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.
Bus: Eingeschränkte Verbindungen in alle Richtungen.

Ärztliche Versorgung
Eingeschränkt vorhanden, ausweichen auf Stadt Goslar, dort in verschiedenen Fachrichtungen mit Krankenhaus vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs
Nur eingeschränkte Versorgung vorhanden, ausweichen auf Goslar Stadt oder Clausthal-Zellerfeld.

Baubeschreibung

Grundstücksbebauung
„Ferienpark Hahnenklee“ Ferienwohnungen. Wohnungsanlage/Kettenhaus, aneinandergebaut Nr. 3,4,5,6
Gesamt 319 Wohneinheiten. 42 Wohnungen in Haus Nr.6.
Baujahr: 1971

Geschosse KG, EG, 5 Obergeschosse.

Decken Massivdecken in den Geschossen.o.ä.
Dach Flachdach.
Fassade Verkleidung mit Waschbetonplatten

Wohnung III 7 C 3 45, Lage im 3. Obergeschoss Haus Nr.6
(Bewertungsobjekt)

Wohnfläche:		rd. 59,30 m²
Sondernutzungsrecht:		nicht zugeordnet.
Fenster		Annahme: Holzelemente, isolierverglast.
Innentüren		Holzkonstruktion, furniert, einfach.
	Deckenflächen:	Raufasertapete.
Fußböden	Estrich:	nicht bekannt.
	Bodenbelag:	Fliesen, Filzbelag.
Fliesen:	Boden:	Bad, WC.
	Wand:	Bad, türhoch, WC halbhoch.

Sanitäreinrichtungen

Bad:	WC-bodenstehend, Waschtisch, Dusche. Einordnung Ausführung: ursprungsähnlich.
WC:	WC-bodenstehend, Waschtisch. Einordnung Ausführung: ursprungsähnlich.

Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

Wasserversorgung	Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung.
Abwasserversorgung	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Elektrizitätsversorgung	Anschluss an die öffentliche Elektroversorgung.
Gasversorgung	Anschluss an die öffentliche Gasversorgung
Fernwärmeversorgung	Ohne Anschluss.
Zufahrt	mit Zufahrt vom öffentlichen Straßenbereich über Nachbarflurstücke.
Befestigung	Betonverbundsteinpflaster uä.
Einstellplätze	nicht vorhanden, siehe angrenzende Flurstücke.
Einfriedung	überwiegend ohne.
Garten	Gepflegte Anlage, Grünflächen, Rasen-, Bau- und Buschbewuchs.
Instandhaltung	Durchschnittlich gepflegt.

Allgemeiner Bauzustand

Instandhaltung/Mängel
Gebäude Hahnenkleer Berg 6:
Allgemein, leicht vernachlässigte Instandhaltung soweit im Rahmen der Besichtigung erkennbar.
Wohnung III C 3 45:
Instandhaltungsstau vorhanden, siehe Ausstattung. Modernisierungsgrad, Mängel und Schäden betreffend.

Modernisierungsgrad
Gebäude Nr. 6:
größerer Modernisierungsbedarf soweit im Rahmen der Besichtigung erkennbar.
Wohnung III C 3 45:
größerer Modernisierungsbedarf soweit im Rahmen der Besichtigung erkennbar.

Ausstattung:
(Einordnung der Standardstufe gemäß NHK 2010)
Standardstufe 1-3 einfach bis mittel
Gebäude: Baujahrtypisch, in Teilbereichen zeitgemäß.
Wohnung: Baujahrtypisch, überwiegend nicht zeitgemäß.

Der **Verkehrswert (Marktwert)**, **Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundbesitz** wurde zum Wertermittlungsstichtag gesamt eingeschätzt mit rd.: **47.000** Euro (unbelastet)
.

Goslar, den 10.06.2026

Michael Kämpfert
Sachverständiger DEKRA zertifiziert

