

# Wertermittlung

Hagenweg 20/20A in 37081 Göttingen



Marion  
Talmeier

Mobil: +49 (0)175 56 58 9 01  
talmeier@immorentabel.de

Staatlich geprüfte Betriebswirtin  
(Wohnungswirtschaft und Realkredit)

Auktionatorin

Diplom-Sachverständige (DIA)  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken, für Mieten und Pachten

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige  
(IHK Hannover) für die Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Göttingen
Straße, Hausnummer:	Hagenweg 20/20A
Gemarkung:	Göttingen
Flur:	2
Flurstück:	5/4
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Gesamtfläche:	3.671 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Amtsgericht Göttingen
Grundbuchblatt:	22220

Die Sachverständige hat am 25.11.2024 für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag **25.11.2024** den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes mit

**21.000,- €**

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
1.1	Auftragsdaten.....	4
1.2	Wertermittlungsstichtag.....	5
1.3	Qualitätsstichtag.....	5
1.4	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen/ Befundtatsachen.....	5
1.5	Unterlagen.....	6
1.6	Urheberrecht/ Verwendungsvorbehalt .....	6
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b> .....	<b>6</b>
2.1	Lagemerkmale.....	6
2.1.1	Verkehrsanbindung.....	7
2.1.2	Öffentliche Einrichtungen .....	7
2.1.3	Umwelteinflüsse & Wohnlage .....	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheiten .....	8
2.2.1	Nutzung .....	8
2.2.2	Erschließungszustand.....	8
2.2.3	Bodenbeschaffenheit und Altlasten .....	8
2.3	Rechtliche Gegebenheiten .....	9
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
2.3.2	Abgaberechtlicher Zustand.....	9
2.3.3	Rechte und Belastungen .....	9
2.4	Künftige Entwicklungen .....	11
2.4.1	Demographische Entwicklung .....	11
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen .....	11
2.5	Entwicklungszustand.....	12
2.6	Bauliche Anlagen.....	12
<b>3</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b> .....	<b>14</b>
3.1	Grundlagen .....	14
3.1.1	Definition des Verkehrswertes.....	14
3.1.2	Kaufpreissammlung .....	14
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften.....	15
3.1.4	Literatur.....	15
3.2	Wertermittlungsverfahren .....	15

3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren .....	15
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren.....	16
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	16
3.3	Bodenwert.....	17
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	18
3.5	Vergleichswertverfahren.....	19
3.6	Ertragswertverfahren .....	21
3.7	Verkehrswert.....	23

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Göttingen
Aktenzeichen:	NZS 75 K 16/24
Auftragseingang:	21.09.2024
Verwendungszweck:	Gutachten zum Zweck der Wertermittlung in der Zwangsversteigerungssache aufgrund des Vollstreckungsbescheids des Amtsgerichts Aschersleben vom 16.09.2022
Beschluss Amtsgericht:	Göttingen vom 08.07.2024, auf Antrag der Gläubigerin wird die Zwangsversteigerung angeordnet, in Ergänzung mit dem Beschluss des Amtsgerichts Göttingen vom 13.09.2024 zur Einholung eines Sachverständigengutachten über den Verkehrswert.
Ortsbesichtigung durch die Sachverständige am:	25. November 2024 von 10:45 Uhr bis 11:00 Uhr
Besonderheiten bei der Ortsbesichtigung:	Gem. Rücksprache mit dem für dieses Verfahren zuständigen Rechtspflegers wird das Objekt lediglich von außen besichtigt; fehlende Informationen zum aktuellen Zustand der Eigentumswohnung werden bei der Bewertung nach Aktenlage unterstellt.
Weitere Teilnehmer:	--- keine---

## 1.2 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der **25. November 2024** (Tag der Besichtigung).

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

## 1.3 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (25.11.2024).

## 1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen/ Befundtatsachen

Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen des Ortstermins erkennbar waren.

**Vom Eigentümer sind keine Auskünfte/ Informationen mitgeteilt worden, so dass die Sachverständige bei ihrer Bewertung zunächst die allgemeinen Grundstücksmerkmale anhand des Modells und der Modellansätze des Gutachterausschusses als erforderliche Daten für die Wertermittlung verwendet. Fehlende Informationen und nicht feststellbare Tatsachen werden im weiteren Verfahren als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale einzeln aufgeführt und in der Wertermittlung berücksichtigt.**

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Hauschwamm wurden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde nicht überprüft. Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Bei dem Wertermittlungsobjekt ist allgemein bekannt, dass ein regelmäßiger Ungezieferbefall durch Kakerlaken vorliegt. Dieser wurde von der Sachverständigen nicht weiter untersucht, kann jedoch mit der Position 4310 – Ungezieferbekämpfung in Höhe von 50.000,- EUR im Wirtschaftsplan belegt werden. Die tatsächlichen Kosten für die Ungezieferbekämpfung lagen im Wirtschaftsjahr 2023 bei 35.462,- EUR.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastungen vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den

Untersuchungen der allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Die Sachverständige hat bei ihrer Bewertung das Nichtvorhandensein von Altlasten, Bodenverunreinigungen, Hausschwamm oder baulichen Mängeln unterstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein solcher Tatsachen Einfluss auf den Verkehrswert haben kann und dieser nachträglich ggf. korrigiert werden muss.

## 1.5 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen der Sachverständigen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Grundstücksmarktdaten, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim 2024  
*Hinweis: das Berichtsjahr des jeweiligen Grundstücksmarktberichtes bezieht sich immer auf das Vorjahr.*
- Auskunft Altlastenverzeichnis
- Auskunft Baulastenverzeichnis
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Informationen aus der Bauakte (Flächenberechnungen, Grundrisse, Baubeschreibung)
- Informationen des Hausverwalters (Energieausweis, Kopie aktueller Wirtschaftsplan, Kopie Hausgeldabrechnung 2022 nebst Heizkostenabrechnung)
- Liegenschaftskarte
- Grundbuchauszug
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

## 1.6 Urheberrecht/Verwendungsvorbehalt

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es wurde auftragsgemäß erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur nach schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen gestattet.

## 2 **Beschreibung des Wertermittlungsobjektes**

### 2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Göttinger Weststadt im Hagenweg.

Anlage I: Übersichtskarte

Anlage II: Detailkarte

### 2.1.1 Verkehrsanbindung

Die Innenstadt und der Hauptbahnhof Göttingen sind fußläufig zu erreichen, Bushaltestellen für Ziele im Nahbereich sind ebenfalls gut zu Fuß erreichbar.

Die nächstgelegenen Fernstraßen sind die Bundesstraße 27 und die Bundesstraße 3. Die B 27 führt von Blankenburg im Harz über Göttingen, Fulda, Würzburg über Stuttgart bis zur Schweizer Grenze bei Lottstetten. Die B 3 verläuft von Buxtehude im Norden über Celle, Hannover, Göttingen bis nach Kassel und endet in Freiburg im Südwesten. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Göttingen auf der A7) befindet sich in westlicher Richtung in ca. 3,5 km Entfernung. Die nächstgrößeren Städte wie Kassel (ca. 50 km südlich entfernt) und Hannover (ca. 120 km nördlich entfernt) sind über die B3 und A7 gut erreichbar.

Der nächstgelegenen ICE-Bahnhof mit sehr guten Direktverbindungen (z.B. Hamburg, Berlin, Frankfurt und München) befindet sich in Göttingen. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 2,6 km.

### 2.1.2 Öffentliche Einrichtungen

Göttingen ist eine Universitätsstadt in Südniedersachsen mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Kindergärten und allgemeinbildende Schulen sind im Innenstadtbereich direkt vorhanden. Zahlreiche weiterführende Schulen und Gymnasien stehen im Stadtgebiet zur Auswahl. Die verschiedenen Fakultäten der Georg-August-Universität verteilen sich dezentral in der Stadt Göttingen.

Es gibt verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Die nächstgelegenen Krankenhäuser (Neu-Mariahilf, Evangelisches Krankenhaus und das Uniklinikum) befinden sich ca. 2,5 - 3 km entfernt in Göttingen. Gute Einkaufsmöglichkeiten mit Supermärkten, Discountern, Einzelhandels- & Fachgeschäften finden sich zahlreich im direkten Nahbereich der Göttinger Innenstadt.

### 2.1.3 Umwelteinflüsse & Wohnlage

Aufgrund der Lage an einer Straße in einem Allgemeinen Wohngebiet ist mit nur mit Anliegerbedingtem Lärm zu rechnen. Außergewöhnlichen Immissionen (z.B. Rauch, Staub und Erschütterungen) wurden während der Besichtigung nicht festgestellt.

Die Adresse des Wertermittlungsobjekts, Hagenweg 20/20A ist über die Stadtgrenzen von Göttingen und als „Problemimmobilie“ mit prekären Wohnverhältnissen bekannt. Die Stadt Göttingen ist nach eigener Aussage seit August 2024 mit 93 Prozent Mehrheitseigentümerin der Wohnanlage (152 Wohnungen und 50 Garagenstellplätze) (Quelle: <https://www.goettingen.de/portal/meldungen/stadt-goettingen-wird-mehrheitseigentuerin-im-hagenweg-20-900003287-25480.html>) und plant eine Kernsanierung oder einen Abriss und Neubau.

Aufgrund der Lagemerkmale ordnet die Sachverständige dem Wertermittlungsobjekt einer einfachen Wohnlage zu, auf die in der Mietübersicht der Stadt Göttingen in Abschnitt 3.6 näher eingegangen wird.

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheiten

### 2.2.1 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem mehrgeschossigen Wohnhaus, einer Tiefgarage und Außenstellplätzen bebaut. Die Außenstellplätze und die Wege sind befestigt, der nicht befestigte Grundstücksteil ist als Rasenfläche angelegt.

Anlage III: Liegenschaftskarte

Mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 14. Dezember 1989 wurde das Wohnhaus in Wohneigentum umgewandelt. Auskünfte über das Baujahr können aus der Bauakte entnommen werden, so dass anhand der Tatsachenfeststellungen während des Ortstermins am 25.11.2024 als Baujahr 1974 bestätigt werden kann.

Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung sind nach Aktenlage trotz einer ordnungsgemäßen Verwaltung nicht durchgeführt worden; das Wertermittlungsobjekt befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand. Gemäß Anlage 2 ImmoWertV kann eine sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades aus den Erkenntnissen des Ortstermins abgeleitet werden; die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird in Abschnitt 2.6 näher erläutert.

### 2.2.2 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße Hagenweg erschlossen. Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- Wasser-, Strom- und Gasversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation

### 2.2.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Sachverständige geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in Bodengüte nicht bekannt sind. Der Sachverständigen liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor; nach Auskunft der Stadt Göttingen vom 01.10.2024 nach dem Umweltinformationsgesetz aus dem Verdachtsflächenkataster liegen keine konkreten Hinweise auf Untergrundkontaminationen vor.

## Anlage IV: Auskunft Altlastenverzeichnis

Damit ergeben sich für das Wertermittlungsobjekt zum Stichtag keine wertrelevanten Einflüsse.

### 2.3 Rechtliche Gegebenheiten

#### 2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 – 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Die bauliche Zulässigkeit des Wertermittlungsobjektes wird unterstellt.

#### Denkmalschutz

Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.

#### 2.3.2 Abgaberechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nicht-steuerlichen Abgaben maßgebend.

Gem. Bodenrichtwertkarte sind Grundstücke in diesem Bereich erschließungskostenfrei; für das zu bewertende Objekt sind demnach Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Beiträge nach dem Kommunalabgabegesetz des Bundeslandes für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.

#### 2.3.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

#### Eintragungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuchs Blatt 22220 ist die Zwangsversteigerung angeordnet, die keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert hat.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt; diese sind für die Ermittlung des Verkehrswertes nicht relevant.

### Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Göttingen, Fachdienst Bauordnung, Denkmalschutz und Archäologie vom 07.10.2024 sind auf dem Grundstück keine Baulasten eingetragen; es wurde ein Negativzeugnis erteilt.

Anlage V: Auskunft Baulastenverzeichnis

### Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist grundsätzlich für Wohnzwecke nutzbar; gem. eMail der Verwalterin vom 08.10.2024 steht das Appartement zum Stichtag leer.

Das Wertermittlungsobjekt war somit zum Stichtag unbewohnt; eine Anschlussvermietung wird bei der Ertragswertermittlung zunächst unterstellt. Der aktuelle Leerstand ist in dem kalkulatorischen Mietausfallwagnis ausreichend berücksichtigt.

Die Tatsache, dass seitens der Stadt Göttingen ein gezielter Leerstand geplant ist, um langfristig bessere Wohnverhältnisse zu schaffen, wird in Abschnitt 3.4 bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

### Gewerbliche Nutzung

In dem Wertermittlungsobjekt wird nach der Tatsachenfeststellung während des Ortstermins kein Gewerbebetrieb geführt. Maschinen oder Betriebseinrichtungen konnten ebenfalls nicht festgestellt werden.

### Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Derartige Beschränkungen oder Beanstandungen sind der Sachverständigen bei der Tatsachenfeststellung nicht bekannt geworden.

### Feststellungen des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Mit Datum vom 27.09.2024 wurden vom Verwalter der veraltete Energieausweis sowie Kopien des aktuellen Wirtschaftsplans und der letzten Hausgeldabrechnung übersandt.

Aus den Unterlagen gehen keine Feststellungen hervor, die einen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert haben könnten. Anfallende Sanierungskosten für das Wertermittlungsobjekt

sollen nach Angaben des Verwalters bei der bevorstehenden Eigentümerversammlung beschlossen werden.

### Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für sonstige werterhöhende Rechte, wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes liegen nicht vor.

## **2.4 Künftige Entwicklungen**

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

### **2.4.1 Demographische Entwicklung**

Im Bereich der Regionaldirektion Northeim (Stadt & Landkreis Göttingen, Landkreis Goslar, Landkreis Holzminden und Landkreis Northeim) sind zum Stichtag 30.06.2015 insgesamt 667.160 Einwohner gemeldet. Hiervon wohnt der überwiegende Teil in der Stadt und dem Landkreis Göttingen (48,7 %). Der ländliche Raum in Südniedersachsen ist seit Jahren durch einen Rückgang der Einwohnerzahlen geprägt, der sich nach Prognosen weiter fortsetzen wird.

Günstiger ist die Entwicklung im Oberzentrum Göttingen und dessen unmittelbaren Einflussbereich zu beurteilen. Der schon in den letzten Jahren zu beobachtende Suburbanisierungsprozess wird sich fortsetzen und somit zu stabilen bis leicht ansteigende Bevölkerungszahlen in den Gemeinden Bovenden und Göttingen führen. Auch für die Stadt Göttingen selbst ist mit einer verhältnismäßig stabilen Einwohnerentwicklung zu rechnen. Maßgeblichen Einfluss hierfür haben die Studierenden.

Der Einfluss der demografischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten in der Wertermittlung zu berücksichtigen.

### **2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen**

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, lagen zum Stichtag nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen gaben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind demnach nicht zu erwarten.

Die Planungen der Stadt Göttingen hinsichtlich einer vollumfänglichen Neuordnung des Wohnkomplexes können erst dann umgesetzt werden, wenn die Stadt zu 100 Prozent Eigentümerin ist. Wann dies der Fall sein wird, kann die Sachverständigen nicht mit hinreichender Sicherheit bestimmen.

## 2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt vom objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich planungsrechtlich zulässig bebaut werden kann.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „baureifes Land“.

## 2.6 Bauliche Anlagen

Die baulichen Anlagen wurden besichtigt. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen.

Anlage VI: Baubeschreibung Bauakte

Es wurde nicht geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt; dies wird – mangels anderweitiger Anhaltspunkte – unterstellt.

Aus dem vorliegenden Grundriss sowie der Wohnflächenberechnung konnten die Flächenangaben für die Wohnung entnommen werden; bei der Ortsbesichtigung wurden keine wertrelevanten Abweichungen bei den Maßen festgestellt.

Anlage VII: Grundriss

Anlage VIII: Wohnflächenberechnung

### Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Mehrfamilienhäusern wird entsprechend der Beschreibung der Gebäudestandards (Anlage 4 ImmoWertV) in drei Standardstufen (Stufe 3 bis 5) klassifiziert. Die Einordnung in eine Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung

und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung.

Zur Orientierung sind die Standardstufen beschrieben und wie folgt definiert:

Stufe 1: insgesamt nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z.B. Standard der 50er Jahre)

Stufe 2: teilweise nicht zeitgemäße und einfache Ausstattung (z.B. Standard der 70er Jahre)

Stufe 3: zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z.B. Standard 2000er Jahre)

Stufe 4: zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard)

Stufe 5: zeitgemäße und sehr hochwertige Ausstattung (Luxusausstattung).

Die Sachverständige hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts eingestuft; insgesamt ist die Ausstattung (abweichend zu den Standardstufen für Mehrfamilienhäuser) der **Standardstufe 2** zuzuordnen.

Anlage IX: Fotos des Wertermittlungsobjekts

#### Energieausweis/ Einstufung der energetischen Eigenschaften

Der Energieausweis wurde der Sachverständigen vom Hausverwalter in Kopie übersandt; ausgestellt wurde der Energieausweis am 31.07.2008 und ist damit bis zum 30.07.2018 gültig; der Energieausweis ist damit seit 6 Jahren abgelaufen. Die wesentlichen Energieträger für Heizung und Warmwasser sind Erdgas. Das Baujahr der Heizung wird mit 1997 angegeben.

Der Endenergieverbrauch des Wertermittlungsobjektes liegt bei 378,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a); dies entspricht einem energetisch nicht wesentlich modernisiertem Gebäude.

Anlage X: Energieausweis (veraltet)

#### Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten (z.B. Art der Nutzung oder Witterungsbedingungen) können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie und Wasser bewirken.

Gesamtnutzungsdauer (gem. ImmowertV):	80 Jahre
Alter am Stichtag 25.11.2024 Baujahr ca. 1974:	50 Jahre

Die rechnerische wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren ist eine Prognose für ein ordnungsgemäß bewirtschaftetes Gebäude und beinhaltet technische als auch wirtschaftliche Aspekte der Standdauer des Gebäudes.

Der tatsächliche unterdurchschnittliche Erhaltungszustand wird in Abschnitt 3.4 als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

*„Maßgeblich sind die jeweiligen Verhältnisse des Qualitätsstichtages, wobei es sich allerdings nicht um den Qualitätsstichtag handeln darf, der allein für den Entwicklungszustand maßgebend ist. Der Prognose sind also die am Wertermittlungstichtag herrschenden Erwartungen zugrunde zu legen; auf die Erwartungen, die zum Zeitpunkt der Erstellung eines Gebäudes bestanden haben, kommt es nicht an.“* (Kleiber, S. 883, RdZiff. 373)

### 3 Ermittlung des Verkehrswertes

#### 3.1 Grundlagen

##### 3.1.1 Definition des Verkehrswertes

*„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“* (§ 194 BauGB).

##### 3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 BauGB haben Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

### 3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- BauGB i. d. F. der Bekanntmachungen vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – Bau NVO) i. d. F. der Bekanntmachungen vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

### 3.1.4 Literatur

<u>Gutachterausschuss:</u>	Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim, 2024
<u>Kleiber digital, aktuelle Auflage (2024)</u>	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Wertermittler-Portal Reguvis Fachmedien GmbH
<u>Homepage der Stadt Göttingen</u>	<a href="https://www.goettingen.de/portal/meldungen/stadt-goettingen-wird-mehrheitseigentuerin-im-hagenweg-20-900003287-25480.html">https://www.goettingen.de/portal/meldungen/stadt-goettingen-wird-mehrheitseigentuerin-im-hagenweg-20-900003287-25480.html</a>

## 3.2 Wertermittlungsverfahren

### 3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der ImmoWertV beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt,

die auf eine Vermietung ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

### 3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung);
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die Vergleichspreise bzw. die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 33 ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den üblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese Besonderheiten sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise (z.B. Berechnungen durch die Sachverständige, Ergänzungsgutachten, u.a.) zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

### 3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln. (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Die Sachverständige ermittelt den Verkehrswert im **Vergleichswertverfahren**, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurde. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt.

Die für die Verkehrswertermittlung im **Vergleichswertverfahren** benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zur Verfügung. Die ggf. zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen liegen ebenfalls vor.

Die Sachverständige wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall zur Plausibilisierung zusätzlich das **Ertragswertverfahren** an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Vermietungsmöglichkeit beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Ertragswertes gehandelt, weil die Miete für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im **Ertragswertverfahren** benötigten Daten stehen mit den Mieten und den vom Gutachterausschuss ermittelten und im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

Das **Sachwertverfahren** kommt nicht zur Anwendung.

*„Insbesondere der gewählte Lösungsweg (Wertermittlungsverfahren), die dem Gutachten zugrunde gelegten Anknüpfungstatsachen und die Ableitung des Verkehrswerts aus den Ergebnissen des oder der gewählten Wertermittlungsverfahren sind jeweils zu begründen bzw. nachzuweisen. Mögliche Fehlerquellen, verworfene Unterlagen sowie Gegenmeinungen von Bedeutung sind offenzulegen“ (Kleiber S. 205, RdZiff. 422).*

Welches der Verfahren zu einer sachlich objektivierbaren Verkehrswertfeststellung führt, ergibt sich am Ende des Gutachtens nach sachverständiger Würdigung der Ergebnisse.

### 3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist insbesondere bei größeren Grundstücken zu prüfen, ob wirtschaftlich selbständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Es ist zu unterscheiden zwischen den rentierlichen und den sonstigen Flächen. Während die rentierlichen Flächen für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen benötigt werden (wirtschaftliche Einheit), handelt es sich bei den sonstigen Flächen um selbständig nutzbare Teilflächen, die unabhängig von den vorhandenen Anlagen sind (z.B. freier Bauplatz).

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Grundstücksmerkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Die Sachverständige hat für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 von 210,- EUR/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

Für die Bodenrichtwertzone 05500066 ist als Entwicklungs- und Sanierungszusatz angegeben, dass es sich um einen sanierungsunbeeinflussten Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung handelt. Als Verfahrensgrund wird der Hinweis „Soziale Stadt“ angegeben.

Aufgrund der Tatsache, dass das Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag Wohnungseigentum mit einem Miteigentumsanteil in Höhe von 437,10/ 100.000stel ist, kann eine Anpassung des Bodenrichtwertes wegen einer möglichen Sanierung nicht hinreichend begründet werden.

Anlage XI: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

### Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Eine derartige Abweichung ist in diesem Fall nicht gegeben. Damit ergibt sich folgender Bodenwert zum Stichtag 25.11.2024:

<b>Berechnung des Bodenwertes für Wohnung Nr. 70 gem. Aufteilungsplan:</b>			
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 25.11.2024, Stichtag: 01.01.2024			
Anpassung an den Markt:		nein, Preise sind aktuell	
Anpassung wg. Bauweise:		nein, entspricht der Bebauung	
Anpassung wg. Maß baul. Nutzung:		nein, keine Angaben zu abweichender WGFZ - sonst ggf. Anpassung	
Anpassung wg. Grundstücksgröße:		nein, entspricht der Bebauung	
Bodenrichtwert:	210,00 EUR/ m <sup>2</sup>		
angepasst:	210,00 EUR/ m <sup>2</sup>		
Grundstücksgröße:	3.671,00 m <sup>2</sup>		
<b>Bodenwert:</b>	<b>770.910,00 EUR</b>	zum Stichtag 25.11.2024	
MEA Whg. + PP	437,100 /100.000stel		
Anteiliger Bodenwert	3.370 EUR		
<b>Anteiliger Bodenwert rd.</b>	<b>3.400 EUR</b>	<b>zum Stichtag 25.11.2024</b>	

### 3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen vorhandene Baumängel und Bauschäden, Rechte und Belastungen (u.a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte) sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen.

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach den Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf Grundlage der für die Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird; also sind nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden wertmindernd anzusetzen.

In diesem Zusammenhang behält sich die Sachverständige eine Überprüfung potentieller Baumängel und Bauschäden durch einen Sachverständigen für Bauwerksschäden vor (Kleiber, S. 189, Randziffer 368 Erkennen und Einschätzen von Baumängeln und Bauschäden) und weist darauf hin, dass der ermittelte Verkehrswert in Abhängigkeit von der Verifizierung solcher Tatsachen ggf. nachträglich korrigiert werden muss.

Wertverbesserungen können durch besondere Anlagen (Bauteile oder Außenanlagen) entstehen, die noch nicht berücksichtigt wurden, soweit diese auf dem Grundstücksmarkt als wertrelevant betrachtet werden. Zusätzlich können weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorhanden sein, z.B. besondere Ertragsverhältnisse, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand oder Freilegungskosten.

Im vorliegenden Fall sind folgende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale anzusetzen; die jeweiligen Abschläge beziehen sich auf den marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert und sind nach sachverständigem Ermessen aufgrund der in den vorherigen Abschnitten beschriebenen Befundtatsachen angesetzt worden:

- besondere Ertragsverhältnisse (Mietansatz (nur beim Ertragswertverfahren)	-15%
- negatives Image I(als Problemimmobilie bekannt)	-20%
- unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand	-20%

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

<b>Ertragswertverfahren</b>	<b>-55%</b>
<b>Vergleichswertverfahren</b>	<b>-40 %</b>

### 3.5 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§ 24 ff. ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder mit Hilfe eines Vergleichsfaktors ab.

Anlage XII: Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktbericht 2024

Der Basiswert für das Baujahr 1970 in einer Bodenrichtwertzone mit 220,- EUR/ m<sup>2</sup> liegt bei 1.960,- EUR/ m<sup>2</sup>. Eine Anpassung auf das Baujahr 1974 und den um 10,- EUR/ m<sup>2</sup> niedrigeren Bodenrichtwert wurde von der Sachverständigen mittels Interpolation vorgenommen und ergibt damit einen Wert in Höhe von 1.861,20 EUR m<sup>2</sup>.

Hinsichtlich der tatsächlichen Wohnungsgröße (ca. 18,51 m<sup>2</sup>) wird der Korrekturfaktor für eine 40 qm-große Wohnung angesetzt, der bei 0,94 liegt.

Im vorliegenden Fall sind besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit einem Abzug insgesamt von 40 % anzusetzen.

<b>Berechnung des Vergleichswertes (Modell gem. Grundstücksmarktbericht 2024):</b>			
Wie hoch ist der Vergleichswert für Wohneigentum mit folgenden Eigenschaften?			
Lage:	Göttingen (Weststadt)		<b>Wohnung Nr. 70</b>
Baujahr:	1974		
Bodenrichtwert:	210,00 EUR/ m <sup>2</sup>		
Wohnfläche:	18,51 m <sup>2</sup>		
Grundstücksgröße:	3.671,00 m <sup>2</sup>		
Basiswert:			
(GÖ, Baujahr 1970)	1.980,00 EUR/ m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert 210 €/ m <sup>2</sup> , Interpolation wg. Baujahr 1974
Zu- bzw. Abschläge/ Korrekturen für:			
- Bodenrichtwert:	1,000		
- Wohnfläche:	0,940		(Wert für 40 m <sup>2</sup> )
Vergleichsfaktor:	1.861,20 EUR/ m <sup>2</sup>		(Basiswert x Korrekturfaktoren)
<b>Vorl.Vergleichswert:</b>	<b>(Wohnfläche x Vergleichsfaktor)</b>		<b>34.450,81 EUR</b>
zusätzliche Marktanpassung		x 1,00	
<b>Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>			<b>34.450,81 EUR</b>
Zuschlag für Außen-PP	2.500,00 EUR/ PP	x 0,00	
			0,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-13.780,32 EUR
Vergleichswert Eigentumswohnung			20.670,49 EUR
<b>Vergleichswert gerundet nach § 194 BauGB</b>			<b>21.000,00 EUR</b>

### 3.6 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§ 27 ff. ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus dem Rohertrags, den Bewirtschaftungskosten und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszins ab.

Anlage XIII: Liegenschaftszins Grundstücksmarktbericht 2024

Für die Stadt Göttingen sind vom Gutachterausschuss Liegenschaftszinsen für Mehrfamilienhäuser abgeleitet worden; für eine typische Bodenrichtwertzone mit 370,- EUR/ m<sup>2</sup> ergibt sich ein Liegenschaftszins von 2,5 %. Dies entspricht auch der Spanne für mittlere Liegenschaftszinssätze des IVD.

Um die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekt marktgerecht abzubilden, wählt die Sachverständigen als Liegenschaftszinssatz 2,1 % bei einer marktüblichen Miete von 12,00 EUR/ m<sup>2</sup>, um die Objektart „Eigentumswohnung“ bei der Ermittlung des Verkehrswertes zu berücksichtigen.

Für die Stadt Göttingen gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel. Die in den Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Mieten können aus den Kaufverträgen z.B. für Mehrfamilienhäuser abgeleitet werden, wenn dem Gutachterausschuss die Mietverträge bzw. Miethöhen bekannt sind.

Die Mietübersicht für die Stadt Göttingen ist in 3 Wohnlagen, 3 Ausstattungsklassen und 3 Wohnflächenkategorien unterteilt. Das Wertermittlungsobjekt befindet sich nach den bei der Berücksichtigung am 25.11.2024 festgestellten Tatsachen in einer einfachen Wohnlage. Die Mieten für eine 40 – 80 m<sup>2</sup> große Wohnung liegen bei einer einfachen Ausstattung zwischen 4,70 – 6,80 EUR/ m<sup>2</sup>. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die untersuchten Mieten auf Wohnungen mit mindestens 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche beziehen.

Appartements wie das Wertermittlungsobjekt sind nach der Erfahrung der Sachverständigen dafür bekannt, wesentlich höhere Mieten zu erzielen, die insbesondere durch die Kostenübernahme der Stadt abgedeckt sind.

Dabei kommt es bei der Kostenübernahme für Wohnungssuchende auf die Gesamtkosten und nicht die Nettomiete pro m<sup>2</sup> an. Vorrangiges Ziel dabei ist die kurzfristige Versorgung mit Wohnraum. Der Ansatz einer Miete von 12,00 EUR/ m<sup>2</sup> bewegt sich dabei noch an der unteren Grenze dessen, was für ein 1-Zimmer-Appartement übernommen wird.

Anlage XIV: Leitfaden Unterkunftskosten § 22 SGB II, Stadt Göttingen

Diese Informationen werden zunächst für die Ermittlung einer marktüblichen Miete herangezogen und modellkonform angesetzt.

Anlage XV: Mietübersicht Stadt Göttingen

Als Nettokaltmiete für die Ermittlung des Rohertrages werden 222,12 EUR (=12,00 EUR/ m<sup>2</sup> x 18,51 m<sup>2</sup> Wohnfläche) angesetzt.

Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus der ImmoWertV.

Internetrecherchen haben ergeben, dass für Wohnungsangebote mit der Adresse Hagenweg 20/ 20A keine Kosten der Unterkunft (KdU) von der Stadt mehr übernommen werden, um langfristig eine Verbesserung dieser Wohnanlage zu erwirken. Die Sachverständige setzt damit eine Reduzierung der Ertragsverhältnisse als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Höhe von 15% bezogen auf das vorläufige Verfahrensergebnis an.

Weiter sind das negative Image und der unterdurchschnittliche Erhaltungszustand als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal anzusetzen.

<b>Berechnung des Ertragswertes (Modell gem. ImmoWertV), Wohnung Nr. 70:</b>			
Ermittlung des Ertragswertes bei Anwendung des allgemeinen Ertragswertverfahrens:			
jährlicher marktüblicher Rohertrag Wohnungen			2.665,44 EUR
jährlicher marktüblicher Rohertrag Stellplätze			0,00 EUR
<b>jährlicher marktüblicher Rohertrag gesamt</b>			<b>2.665,44 EUR</b>
Verwaltungskosten ETW (je Einheit 420,-- EUR)			420,00 EUR
Instandhaltungskosten Wohnung (13,80 EUR/ m <sup>2</sup> )			255,44 EUR
Mietausfallwagnis 2% vom Rohertrag Wohnungen			53,31 EUR
<b>Bewirtschaftungskosten (gem. ImmoWertV)</b>	<b>./.</b>		<b>728,75 EUR</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>			<b>1.936,69 EUR</b>
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)			
2,10% von	3.400,00 EUR	<b>./.</b>	71,40 EUR
<b>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>			<b>1.865,29 EUR</b>
Kapitalisierungsfaktor	(30 Jahre, 2,10%)	<b>x</b>	22,0915
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>			<b>41.207,20 EUR</b>
Bodenwert ohne Berücksichtigung der selbständig nutzbaren Teilfläche		<b>+</b>	3.400,00 EUR
<b>vorläufiger Ertragswert</b>			<b>44.607,20 EUR</b>
zusätzliche Marktanpassung		<b>+/-</b>	0,00 EUR
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>			<b>44.607,20 EUR</b>
<b>Besondere objektspezifische Merkmale (BOG)</b>			<b>-24.533,96 EUR</b>
- besondere Ertragsverhältnisse (überhöhter Mietansatz)	-15%		-6.691,08 EUR
- Baumängel/ Bauschäden			0,00 EUR
- negatives Image (als Problemimmobilie bekannt)	-20%		-8.921,44 EUR
- unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand	-20%		-8.921,44 EUR
- Freilegungskosten			0,00 EUR
- Bodenverunreinigungen			0,00 EUR
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen			0,00 EUR
<b>Ertragswert</b>			<b>20.073,24 EUR</b>
<b>Ertragswert nach ImmoWertV gerundet</b>			<b>20.000,00 EUR</b>

### 3.7 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist zum Stichtag 25.11.2024 beim Vergleichswert (21.000,- €) durch die Marktanpassung sowie den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen und beim Ertragswert (20.000,- €) durch zum Stichtag marktübliche Mieten und den Liegenschaftszins berücksichtigt. Der Ertragswert stützt den Vergleichswert, aus dem sich der Verkehrswert ableitet.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung der Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes **Hagenweg 20/20A in 37081 Göttingen** zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag **25.11.2024** mit

**21.000,- €**

(in Worten: einundzwanzigtausend Euro).

Das Gutachten für das Wertermittlungsobjekt wurde von mir persönlich erstellt.

Göttingen, den 25. November 2024



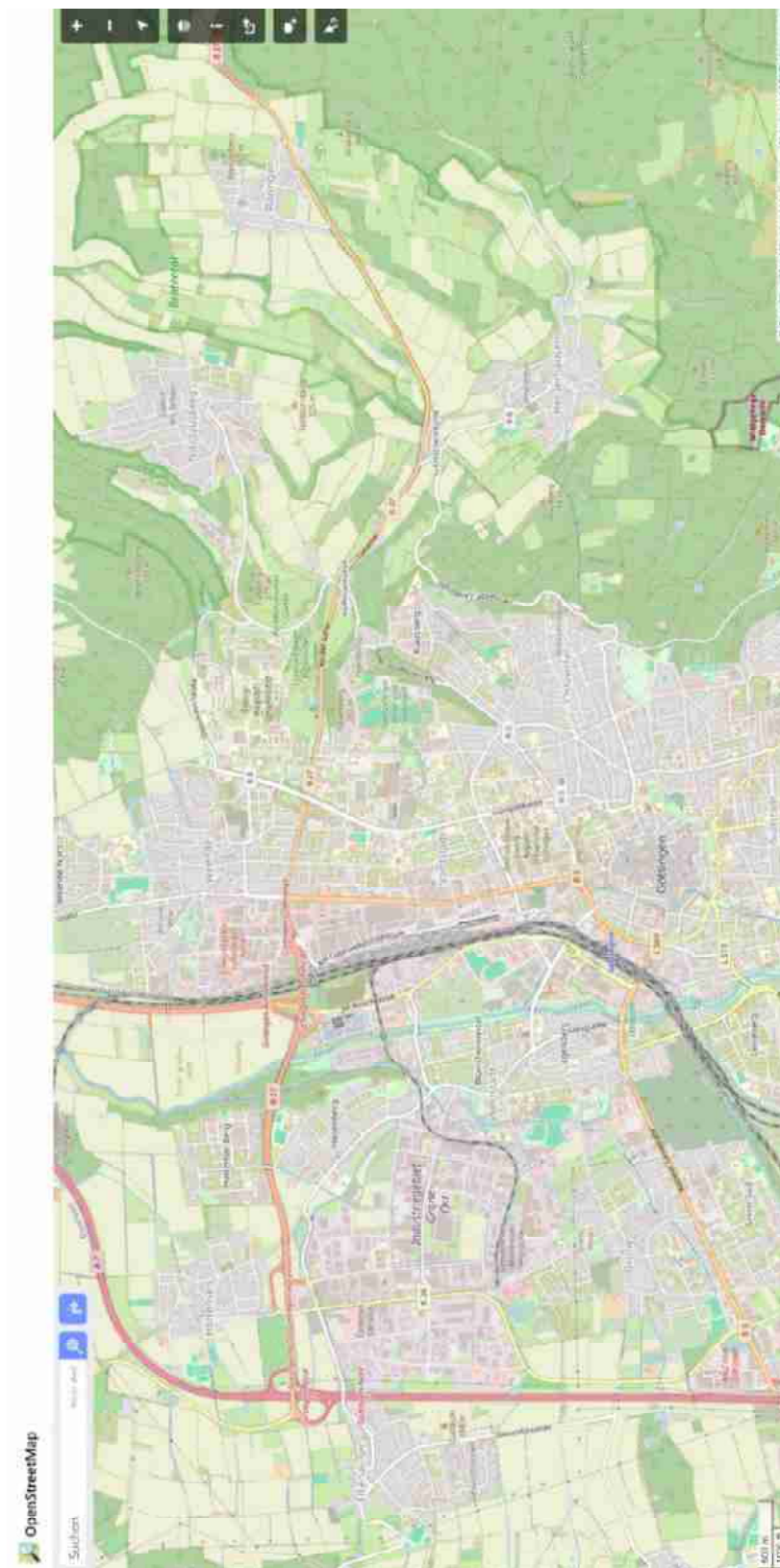
Marion Talmeier (Sachverständige)



**Ausfertigungen:**

- |                     |           |
|---------------------|-----------|
| 1. Auftraggeber:    | 4-fach    |
| 2. Auftraggeber:    | pdf-Datei |
| 3. Sachverständige: | 1-fach    |

Anlage I: Übersichtskarte



Anlage II: Detailkarte





## Anlage IV: Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis



---

<p>STADT GÖTTINGEN   37070 GÖTTINGEN Per E-Mail</p> <p><b>Firma</b> ImmoRentabel z. H. Frau Marion Talmeier Leinestraße 37 37073 Göttingen</p>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><b>Fachdienst</b></td> <td style="width: 50%;"><b>Umwelt</b></td> </tr> <tr> <td><b>Dienstgebäude</b></td> <td>Neues Rathaus</td> </tr> <tr> <td><b>Auskunft erteilt</b></td> <td>Frau Schmidt</td> </tr> <tr> <td><b>Zimmer</b></td> <td>1230</td> </tr> <tr> <td><b>Telefon-Durchwahl</b></td> <td>(0551) 400 - 2096</td> </tr> <tr> <td><b>Fax-Durchwahl</b></td> <td>(0551) 400 - 2982</td> </tr> <tr> <td><b>E-Mail</b></td> <td>Mal.Schmidt@goettingen.de</td> </tr> </table>	<b>Fachdienst</b>	<b>Umwelt</b>	<b>Dienstgebäude</b>	Neues Rathaus	<b>Auskunft erteilt</b>	Frau Schmidt	<b>Zimmer</b>	1230	<b>Telefon-Durchwahl</b>	(0551) 400 - 2096	<b>Fax-Durchwahl</b>	(0551) 400 - 2982	<b>E-Mail</b>	Mal.Schmidt@goettingen.de
<b>Fachdienst</b>	<b>Umwelt</b>														
<b>Dienstgebäude</b>	Neues Rathaus														
<b>Auskunft erteilt</b>	Frau Schmidt														
<b>Zimmer</b>	1230														
<b>Telefon-Durchwahl</b>	(0551) 400 - 2096														
<b>Fax-Durchwahl</b>	(0551) 400 - 2982														
<b>E-Mail</b>	Mal.Schmidt@goettingen.de														

---

<b>Datum und Zeichen Ihres Schreibens</b>	<b>Mein Zeichen (in der Antwort bitte angeben)</b>	<b>Datum</b>
24.09.2024	68.2-Sch	01.10.2024

**Auskünfte nach dem Umweltinformationsgesetz aus dem Verdachtsflächenkataster der Stadt Göttingen**  
hier: Ihre Anfrage bzgl. Auszug aus dem Altlastenverzeichnis für das Grundstück:  
**Hagenweg 20/20A, Gemarkung Göttingen, Flur 2, Flurstück 5/4**

Sehr geehrte Frau Talmeier,

mit Ihrem Schreiben vom 24.09.2024 haben Sie beim Fachdienst Umwelt der Stadt Göttingen um einen Auszug aus dem Kataster für Altlasten zu dem o.g. Grundstück gebeten.

Das Grundstück wurde mittels des Verdachtsflächenkatasters der Stadt Göttingen (siehe dazu: Erläuterungen zur Datenquelle) überprüft.

Konkrete Hinweise auf Kontaminationen des Bodens liegen für das Flurstück nicht vor. Lokale Verunreinigungen des Bodens auf Grund unsachgemäßen Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen durch Ablagerung von Abfall sowie Abstellen von Autowracks können nicht ausgeschlossen werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



(Schmidt)

---

	<p>Hiroshimaplatz 1-4 37063 Göttingen Postfach 3831 37028 Göttingen</p>	<p><b>Telefon:</b> (0551) 400-0 <b>Telefax:</b> (0551) 400-2296 <b>Internet:</b> www.goettingen.de <b>E-Mail:</b> stadt@goettingen.de <b>UstNr.:</b> 20/200/24084 <b>Int.Nr.:</b> DE115303707</p>	<p><b>Bankverbindungen der Stadtkasse:</b> Sparkasse Göttingen, IBAN: DE56 2605 0001 0000 0000 42 BIC: NOLADE21GOE Postbank Hannover, IBAN: DE83 2501 0030 0004 5253 02 BIC: PBNKDEFF250 031-01100-017 DE115303707</p>
---	---	---	--

Anlage V: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis:

		<b>STADT GÖTTINGEN</b> DIE OBERBÜRGERMEISTERIN
STADT GÖTTINGEN   37070 GÖTTINGEN		<b>Fachdienst</b> <b>Bauordnung, Denkmalschutz u. Archäologie</b>
ImmoRentabel vertr. durch Frau Marion Talmeier Leinestraße 37		Sprechzeiten: Mo und Mi 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr Donnerstag 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr
37073 Göttingen		<b>Sachbearbeiter/in:</b> Herr Kurth <b>Telefon</b> 0551/400-3925 <b>e-mail</b> bauordnung@goettingen.de
		<b>Datum</b> 07.10.2024

**Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**  
**Ihr Schreiben vom 24.09.2024**

**Aktenzeichen** 63/0977/2024/BLA  
**Grundstück** Hagenweg 20 / 20 a, Göttingen  
**Gemarkung** Stadt Göttingen  
**Flur** 2, **Flurstück:** 5/4

Sehr geehrte Frau Talmeier,

für das/die o.g. Grundstück(e) sind im Baulastenverzeichnis der Stadt Göttingen weder Baulasten noch Begünstigungen eingetragen.  
Die Übersendung eines beglaubigten Auszuges aus dem Baulastenverzeichnis erübrigt sich somit und wird stattdessen durch dieses **Negativzeugnis** ersetzt.

Diese Amtshandlung ist gebührenpflichtig.  
Bitte überweisen Sie die Gebühr, die Sie dem beigefügten Kostenbescheid entnehmen können, unter Angabe des Buchungszeichens auf eines der unten angegebenen Konten der Stadtkasse.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

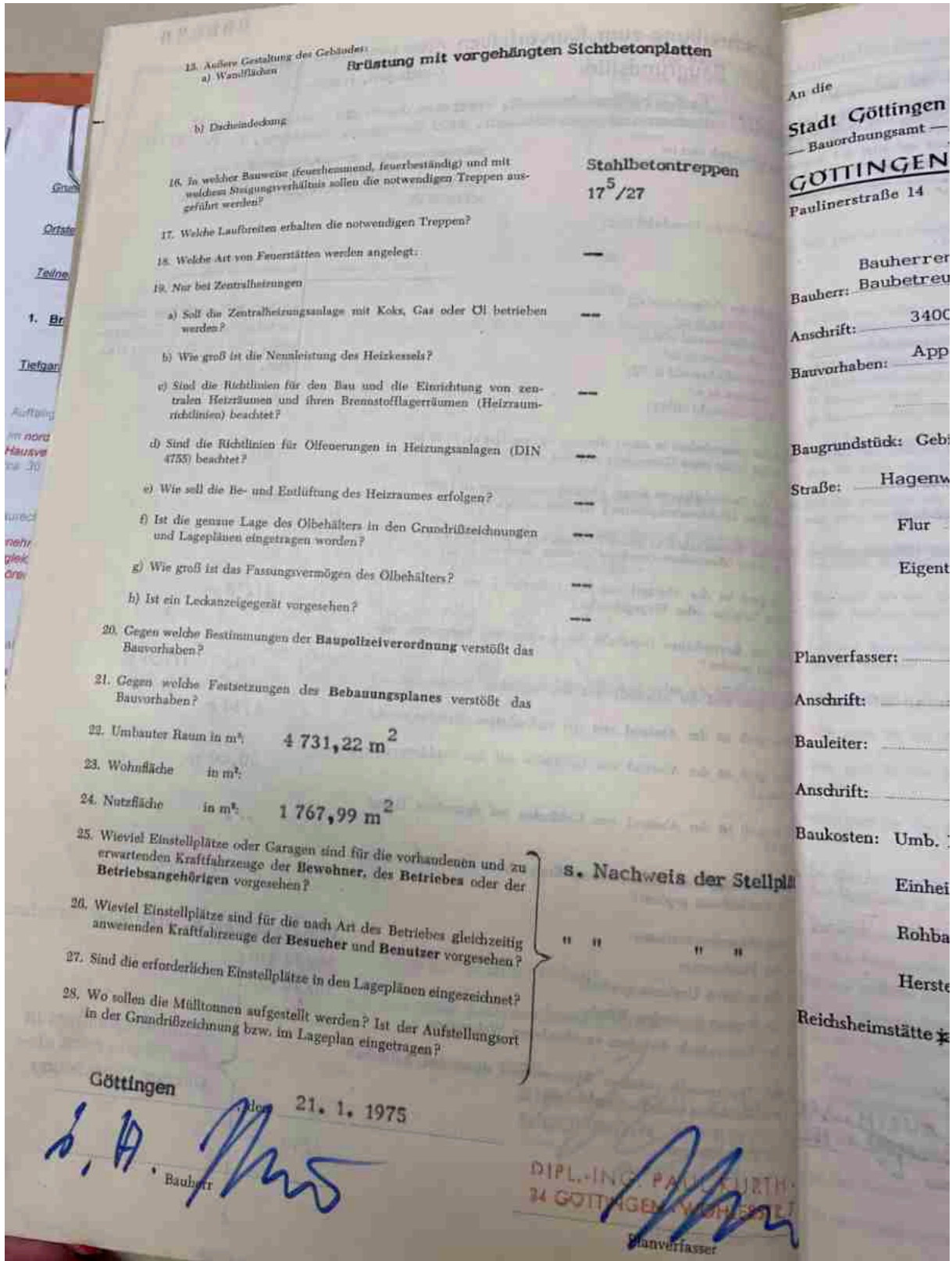
  
(Kurth)

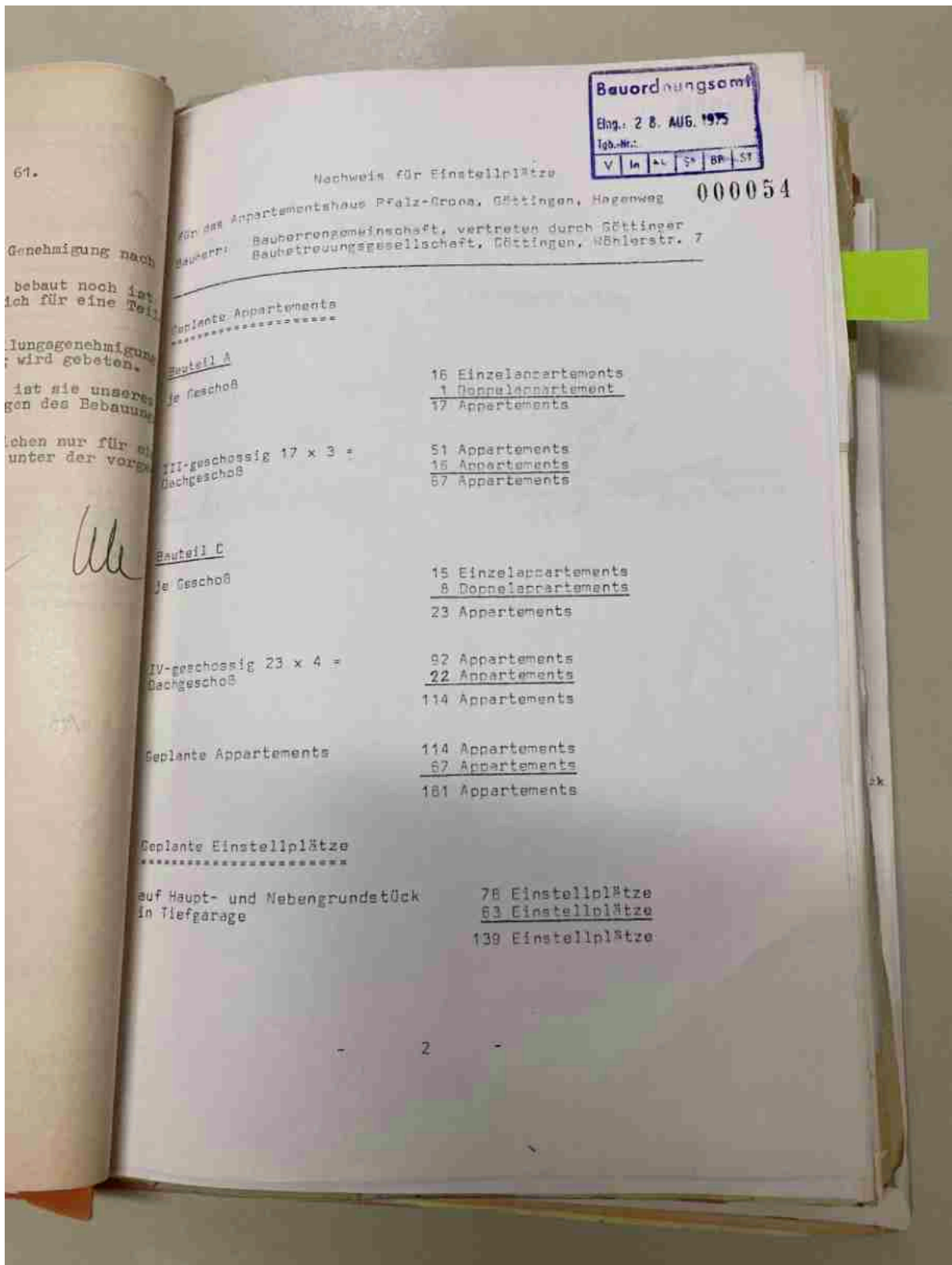
Anlage  
Kostenbescheid

---

 <b>GÖTTINGEN</b> STADT, DIE WISSEN SCHAFFT	Hiroshimaplatz 1-4 37083 Göttingen Postfach 3831 37028 Göttingen	<b>Telefon:</b> (0551) 400-0 <b>Internet:</b> www.goettingen.de	Bankverbindungen der Stadtkasse: Sparkasse Göttingen, Kto.-Nr. 42 (BLZ 260 500 01) <b>IBAN: DE56 2605 0001 0000 0000 42</b> SWIFT / BIC: NOLADE21GOT Postgirokonto Hannover, Kto.-Nr. 45 25-302 (BLZ 250 100 30) <b>IBAN: DE83 2501 0030 0004 5253 02</b> SWIFT / BIC: PBNKDEFF250
---	---	--	--







**Bauordnungsamt**  
 Eing.: 28. AUG. 1975  
 Tgb.-Nr.:  
 V In AL Sp BR ST

000054

Nachweis für Einstellplätze

für das Appartementshaus Pfalz-Croos, Göttingen, Hagenweg  
 Bauherr: Bauherrengemeinschaft, vertreten durch Göttinger  
 Baubetreuungsgesellschaft, Göttingen, Köhlerstr. 7

61.  
 Genehmigung nach  
 bebaut noch ist  
 ich für eine Teil  
 lungsgenehmigung  
 wird gebeten.  
 ist sie unseren  
 gen des Bebauungs

Geplante Apartments  
 =====

Teil A

1. Geschoß

16 Einzelappartements  
1 Doppelappartement  
 17 Apartments

III-geschossig 17 x 3 =  
 Dachgeschoß

51 Apartments  
16 Apartments  
 67 Apartments

Teil C

1. Geschoß

15 Einzelappartements  
8 Doppelappartements  
 23 Apartments

IV-geschossig 23 x 4 =  
 Dachgeschoß

92 Apartments  
22 Apartments  
 114 Apartments

Geplante Apartments

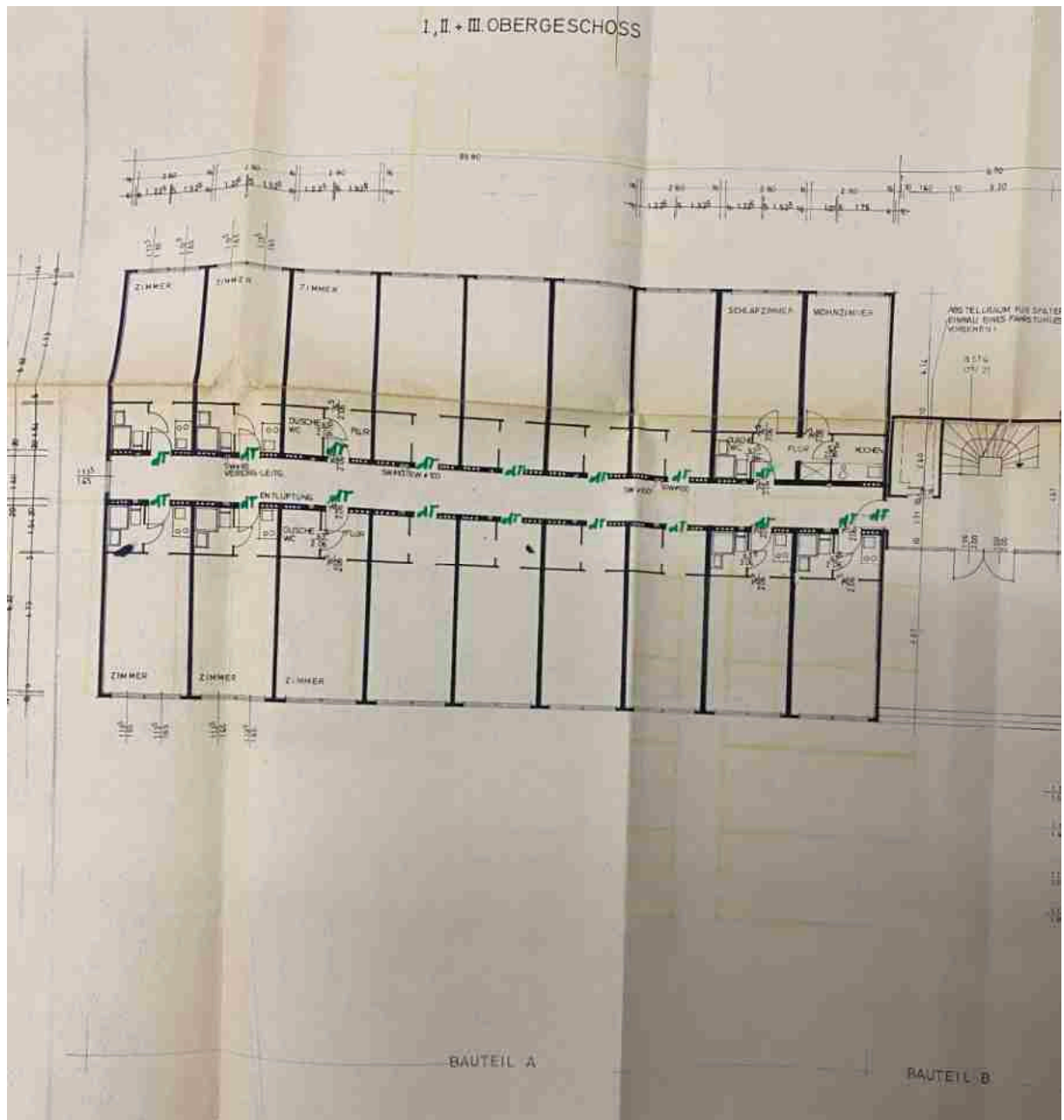
114 Apartments  
67 Apartments  
 181 Apartments

Geplante Einstellplätze  
 =====

auf Haupt- und Nebengrundstück  
 in Tiefgarage

78 Einstellplätze  
63 Einstellplätze  
 139 Einstellplätze

Anlage VII: Grundriss



Anlage VIII: Wohnflächenberechnung

- 3 - 4

Ein - Zimmerappartement Nr. 2 - 8/ 35 - 41

Zimmer	4,48 × 2,79	= 12,50 m <sup>2</sup>
Kochen / Flur	1,49 × 1,54	= 2,29 m <sup>2</sup>
Dusche / WC	1,25 × 1,54	= 1,93 m <sup>2</sup>
Loggia	2,79 × 1,22 × 0,5	= 1,70 m <sup>2</sup>
		18,42 m <sup>2</sup>
14	× 18,42 m <sup>2</sup>	= <u>257,88 m<sup>2</sup></u>
Erdgeschoß insgesamt		= <u>331,68 m<sup>2</sup></u>

1. Obergeschoß

Ein - Zimmerappartement Nr. 43/51/70/78

Zimmer	4,50 <sup>5</sup> × 2,79 <sup>5</sup>	= 12,58 m <sup>2</sup>
Kochen / Flur	1,49 × 1,54	= 2,30 m <sup>2</sup>
Dusche / WC	1,25 × 1,54	= 1,93 m <sup>2</sup>
Loggia	2,79 <sup>5</sup> × 1,22 × 0,5	= 1,70 m <sup>2</sup>
		18,51 m <sup>2</sup>
4	× 18,51	= 74,04 m <sup>2</sup>

Ein - Zimmerappartement Nr. 44 - 50/ 71 - 77

Zimmer	4,50 × 2,79	= 12,56 m <sup>2</sup>
Kochen / Flur	1,49 × 1,54	= 2,29 m <sup>2</sup>
Dusche / WC	1,25 × 1,54	= 1,93 m <sup>2</sup>
Loggia	2,79 × 1,22 × 0,5	= 1,70 m <sup>2</sup>
		18,48 m <sup>2</sup>
14	× 18,48	= <u>258,72 m<sup>2</sup></u>
1. Obergeschoß insgesamt		= <u>332,76 m<sup>2</sup></u>

Anlage IX: Bilder Wertermittlungsobjekt:

**Hagenweg 20/ 20a - Außenansicht**











**Außenansicht - Blick auf Tiefgarage**



Anlage X: Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 31.07.2018 1

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Hagenweg 20 / 20a, 37081 Göttingen
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude	1973
Baujahr Anlagentechnik	1997
Anzahl Wohnungen	165
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	4.356 m <sup>2</sup>
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Gebäudefoto (freiwillig)

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 4**).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch:  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

**Erich Lillie**  
 Büro für Gebäude - Energieberater  
 Im Dorfwinkel 3  
 37191 Katlenburg-Lindau

*Energieberatung Lillie*  
**Dipl. Ing. FH Erich Lillie**  
 Im Dorfwinkel 3  
 37191 Katlenburg-Lindau  
 OT Berka  
 Tel. 0 55 52 99 91 830  
 Fax 0 55 52 99 91 034

31.07.2008 

Datum Unterschrift des Ausstellers

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

---

### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

#### Energiebedarf

---

#### Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV

Primärenergiebedarf: Gebäudefläche (m²) <input type="text"/> Wärmeverlustkoeffizient (W/m²K) <input type="text"/>	Energieeffizienzwert des Gebäudes (kWh/m²a) <input type="text"/>
--	--

---

#### Endenergiebedarf

Primärenergiebedarf (kWh/m²a) <input type="text"/>	Endenergiebedarf (kWh/m²a) <input type="text"/>
--	---

---

#### Sonstige Angaben

Gebäude ist als Wohngebäude genehmigt

Gebäude ist als Wohngebäude genehmigt

Heizung:  Wärmepumpe  Solarthermie  Biomasse  Kessel

Lüftungssystem:  Lüftung ohne Wärmerückgewinnung  Lüftung mit Wärmerückgewinnung

#### Vergleichswerte Endenergiebedarf

---

#### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Der Energieausweis wird durch die Energieeffizienzklasse (EEK) und die Endenergiebedarfswerte (kWh/m²a) dargestellt. Die Energieeffizienzklasse (EEK) ist ein Maß für die Energieeffizienz des Gebäudes. Die Endenergiebedarfswerte (kWh/m²a) sind die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien (z. B. Heizung, Lüftung, Warmwasserbereitung, Kühlung, Warmwasser, etc.).

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

---

### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

#### Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude: 378.6 kWh/m²a

---

#### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieart	Zeitraum		Energieverbrauch (kWh)	Anzahl Messungen (Menge)	Energieeffizienzklasse (EEK)	Energieeffizienzklasse (EEK) (je 12 Monate)	
	von	bis				Heizung	Warmwasser
Gas	01.01.2023	31.12.2023	1.900.000	1	3	3	3
Gas	01.01.2022	31.12.2022	1.900.000	1	3	3	3
Gas	01.01.2021	31.12.2021	1.900.000	1	3	3	3

Durchschnitt: 378,6

---

#### Vergleichswerte Endenergiebedarf

Die Vergleichswerte sind die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien (z. B. Heizung, Lüftung, Warmwasserbereitung, Kühlung, Warmwasser, etc.).

---

#### Erläuterungen zum Verfahren

Die Angaben zum Energieverbrauch des Gebäudes sind die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien (z. B. Heizung, Lüftung, Warmwasserbereitung, Kühlung, Warmwasser, etc.).

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

---

### Erläuterungen

4

#### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird durch die Energieeffizienzklasse (EEK) und die Endenergiebedarfswerte (kWh/m²a) dargestellt. Die Energieeffizienzklasse (EEK) ist ein Maß für die Energieeffizienz des Gebäudes. Die Endenergiebedarfswerte (kWh/m²a) sind die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien (z. B. Heizung, Lüftung, Warmwasserbereitung, Kühlung, Warmwasser, etc.).

---

#### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf ist die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes als Energieeffizienzklasse (EEK) dargestellt. Die Energieeffizienzklasse (EEK) ist ein Maß für die Energieeffizienz des Gebäudes. Die Endenergiebedarfswerte (kWh/m²a) sind die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien (z. B. Heizung, Lüftung, Warmwasserbereitung, Kühlung, Warmwasser, etc.).

---

#### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf ist die Energieeffizienzklasse (EEK) dargestellt. Die Energieeffizienzklasse (EEK) ist ein Maß für die Energieeffizienz des Gebäudes. Die Endenergiebedarfswerte (kWh/m²a) sind die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien (z. B. Heizung, Lüftung, Warmwasserbereitung, Kühlung, Warmwasser, etc.).

---

#### Energieeffizienzklasse des Gebäudes - Seite 2

Die Energieeffizienzklasse (EEK) ist ein Maß für die Energieeffizienz des Gebäudes. Die Energieeffizienzklasse (EEK) ist ein Maß für die Energieeffizienz des Gebäudes. Die Endenergiebedarfswerte (kWh/m²a) sind die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien (z. B. Heizung, Lüftung, Warmwasserbereitung, Kühlung, Warmwasser, etc.).

---

#### Energieverbrauchskennwert - Seite 3

Der Energieverbrauchskennwert (EKC) ist ein Maß für die Energieeffizienz des Gebäudes. Die Energieeffizienzklasse (EEK) ist ein Maß für die Energieeffizienz des Gebäudes. Die Endenergiebedarfswerte (kWh/m²a) sind die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien (z. B. Heizung, Lüftung, Warmwasserbereitung, Kühlung, Warmwasser, etc.).

---

#### Gemischter gemittelter Gebäude

Die Energieeffizienzklasse (EEK) ist ein Maß für die Energieeffizienz des Gebäudes. Die Energieeffizienzklasse (EEK) ist ein Maß für die Energieeffizienz des Gebäudes. Die Endenergiebedarfswerte (kWh/m²a) sind die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien (z. B. Heizung, Lüftung, Warmwasserbereitung, Kühlung, Warmwasser, etc.).

## Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung (EnEV)

---

### Gebäude

Name: Hagenweg 20 / 20a, 37081 Göttingen Hauptnutzung: Mehrfamilienhaus

---

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

1 ist erforderlich  
2 ist nicht erforderlich

Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Maßnahmenbeschreibung
1	Isolierung des Außenwandbereichs	Isolierung der Außenwand mit Dämmstärke 12 cm
2	Isolierung des Dachbereichs	Isolierung des Dachbereichs mit Dämmstärke 12 cm
3	Außenputz	Außenputz mit Dämmstärke 8 cm
4	Fenster/Tür	Austausch der Fenster/Tür mit U-Wert 1,1/1,7 kWh/m²K
5	Wärmepumpe	Einbau einer Wärmepumpe, 5 kW Heizleistung
6		
7		
8		

---

### Beispielhafter Variantenvergleich

	ist	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß EnEV	378,6	378,6	378,6
Primärenergiebedarf (kWh/m²a)	378,6	378,6	378,6
Endenergiebedarf (kWh/m²a)	378,6	378,6	378,6
Energieeffizienzklasse (EEK)	3	3	3
Endenergiebedarf (kWh/m²a)	378,6	378,6	378,6
Endenergiebedarf (kWh/m²a)	378,6	378,6	378,6
Endenergiebedarf (kWh/m²a)	378,6	378,6	378,6

---

Zustellort:  
Erich Lilo  
Büro für Gebäude - Energieberater  
Im Dornikel 3  
37191 Katenburg-Lindau

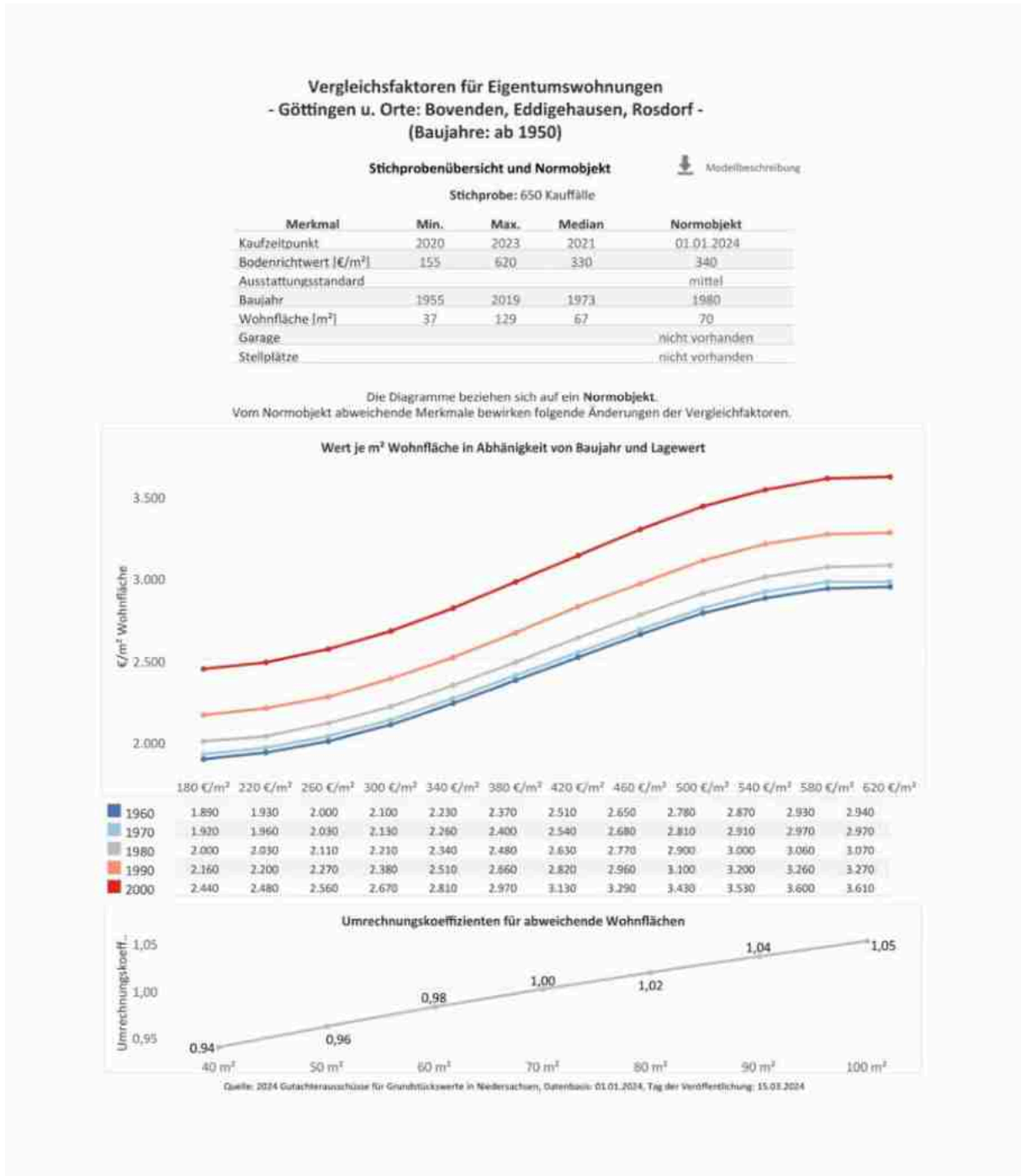
Datum:  
31.07.2020

Zeitraum:  
01.01.2020 bis 31.12.2020

378,6 kWh/m²a



Anlage XII: Vergleichsfaktoren



Anlage XIII: Liegenschaftszinssätze Grundstücksmarktbericht

Grundstücksmarktdaten 2024

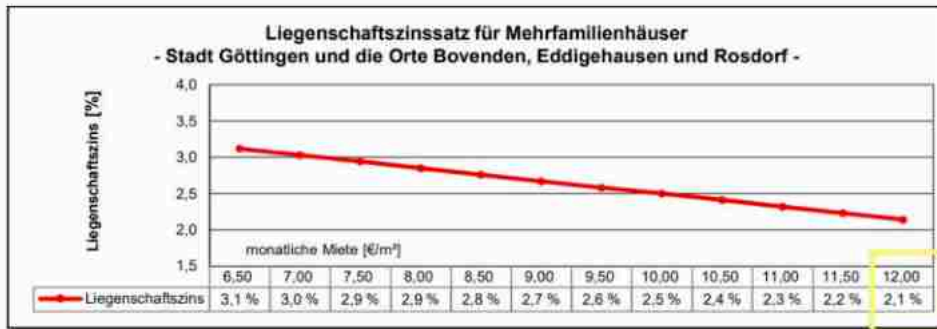
**7.2 Mehrfamilienhäuser in der Stadt Göttingen**

Die nachfolgend dargestellten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren im Stadtgebiet von Göttingen und den angrenzenden Orten Bovenden und Rosdorf wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser	
Kaufzeitpunkt	2019 - 2023
mittlerer Wert	2021
Anzahl der Erwerbsvorgänge	161
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m <sup>2</sup> - 620 €/m <sup>2</sup>
mittlerer Wert	370 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 15
mittlerer Wert	4
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre - 40 Jahre
mittlerer Wert	29 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	6,30 €/m <sup>2</sup> - 12,58 €/m <sup>2</sup>
mittlerer Wert	9,15 €/m <sup>2</sup>
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	1,1 % - 4,1 %
mittlerer Wert	<b>2,5 %</b>
<b>Rohertragsfaktor</b>	13,2 - 26,1
mittlerer Wert	<b>18,3</b>

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsgrößen beziehen sich auf ein typisches Grundstück zum Zeitpunkt 01.01.2024.



Anmerkung: Die Unterschiede im Mietniveau ergeben sich grundsätzlich in Abhängigkeit von der Lage (höheres Bodenrichtwertniveau = höheres Mietniveau).

Anlage XIV: Kosten der Unterkunft (KdU) Stadt Göttingen

Leitfaden

Unterkunftskosten - § 22 SGB II

gültig ab: 12.07.2024

gültig bis:

1.1.3. Abstrakte Angemessenheitsgrenze

Im Landkreis Göttingen sind ab dem 01.08.2023 folgende Bruttokaltmieten als maximal angemessen anzusehen:

Angemessene Wohnfläche (Personenzahl)	Angemessene Unterkunftskosten (in Euro, Bruttokaltmiete) – IWU 2023				
	Vergleichsraum I	Vergleichsraum II	Vergleichsraum III	Vergleichsraum IV	Vergleichsraum V
50 m <sup>2</sup> (1)	511	404	375	416	437
60 m <sup>2</sup> (2)	585	480	461	491	498
75 m <sup>2</sup> (3)	639	539	488	527	558
85 m <sup>2</sup> (4)	744	588	553	538	609
95 m <sup>2</sup> (5)	959	679	654	663	710
105 m <sup>2</sup> (6)	1060	750	723	733	785
115 m <sup>2</sup> (7)	1161	822	792	803	859
125 m <sup>2</sup> (8)	1262	893	861	872	934
135 m <sup>2</sup> (9)	1363	965	929	942	1009
145 m <sup>2</sup> (10)	1464	1036	998	1012	1084

1.1.4. Vergleichsräume ab dem 01.08.2023



Anlage XV: Mieten Grundstücksmarktbericht

Grundstücksmarktdaten 2024

### 11.2 Wohnungsmieten in der Stadt Göttingen

Merktbericht für die Stadt Göttingen			
(Mittlere Mikro/Mietspanne)			
Nettokatmiete in €/m <sup>2</sup>		Ausstattungsmerkmale	
Wohnfläche m <sup>2</sup>	einfach	mittel	gehoben
<b>gehobene Wohnlage</b>			
40 - 80	8,00 - 12,60	8,00 - 12,00	10,70 - 12,60
81 - 120	8,30 - 12,50	7,00 - 12,50	11,20 - 12,60
über 120	7,90 - 11,70	8,00 - 12,00	8,90 - 12,00
<b>gute bis mittlere Wohnlage</b>			
40 - 80	5,00 - 12,60	5,10 - 12,60	8,00 - 12,60
81 - 120	5,50 - 12,30	5,50 - 12,30	7,50 - 12,30
über 120	7,50 - 11,40	7,50 - 11,50	8,60 - 11,50
<b>einfache Wohnlage</b>			
40 - 80	4,70 - 6,80	4,00 - 10,50	7,00 - 10,50
81 - 120	5,30 - 9,00	5,10 - 10,50	7,00 - 10,50
über 120	6,30 - 9,00	7,30 - 10,60	8,50 - 10,50

Die angegebenen Nettokatmieten weisen eine marktübliche Schwankungsbreite auf und können in Einzelfällen auch außerhalb des angegebenen Mietspannen liegen.

Grundstücksmarktdaten 2024

### 11.1 Wohnungsmieten – Allgemeines

Die unterschiedlichen Mieten beziehen sich auf Wohnungen mit mindestens 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Unberücksichtigt wurden sogenannte Nettokatmeter (d. h. Mieten, die keine Anteile an Betriebskosten und weiteren Nebenkosten enthalten). Dieser regelmäßig anfallenden Kosten sind in der folgenden Mietwertes dementsprechend nicht enthalten. Kelleräume, Dachböden, Woch- und Trockenräume sowie Ausstellräume außerhalb der Wohnung gehören nicht zur Wohnfläche.

Das Alter und der Sanierungsstand des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, beeinflussen im Allgemeinen auch die Höhe der Miete. Da diese Gebäudefaktoren nicht durchgängig vorliegen, konnte keine differenzierte Auswertung der Mieten in Bezug auf diese Einflussgrößen erfolgen.

Grundsätzlich sind die Ausstattungsmerkmale der Wohnungen so wie folgt definiert:

**einfach** Doppel- oder Isolierverglasfenster, Zentral-/Etagenheizung oder Einzelofen, Bad oder Dusche, instandhaltendes Altbauobjekt

**mittel** Isolierverglasfenster, Zentral-/Etagenheizung, Bad oder Dusche, zeitgemäße Ausstattung, üblich Instandgehalten

**gehoben** Isolierverglasfenster oder Wärmeschutzfenster, Zentral-/Etagenheizung oder Fußbodenheizung, Bsc und Dusche, Gäst-WC, zeitgemäße und gehobene Ausstattung, mit Balkon/Terrasse

Abweichungen bezüglich der Ausstattungsmerkmale oder Besonderheiten bezüglich der Mikrolage müssen durch zusätzliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Kosten für Garagenstellplätze sind nicht Bestandteil der nachfolgend zusammengestellten Mietwerte.

Für das Berichtsjahr reicht die Anzahl der ausgewerteten Mieten in den überwiegenden Regionen des Zuständigkeitsbereichs nicht aus, um daraus eine statistisch gesicherte Mietpreisentwicklung abzuleiten. Die Angaben in den Mietübersichten stützen sich für auf in der Kaufpreisanalyse des Gutachterausschusses registrierten Mietwerten sowie auch auf ergänzende Angaben und Einzelkürzungen des Gutachterausschusses.

Die allgemeinen publizierten Tendenzen zu höheren Mieten bei Neumietverträgen anhand von Angebotsmieten (tatsächliche Vereinbarung der Miethöhe ist letztlich unbekannt) sind regional noch nicht belegt bzw. wirken sich noch nicht aus. Dementsprechend sind die hier veröffentlichten Mieten für die Prüfung der Marktüblichkeit zum Vergleich geeignet. **Für die Anwendung in Mietenverfahren sind sie nicht vorgesehen.**

Die Vergleichsmieten sind nach Wohnlagen, Ausstattungsstufen und Wohnungsgrößen den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen. Im Einzelfall sind bei der Zuordnung auch Abweichungen innerhalb von Wohnquartieren zu berücksichtigen.