

Wertermittlung

Hagenweg 20/20A in 37081 Göttingen



Marion Talmeier	Staatlich geprüfte Betriebswirtin (Wohnungswirtschaft und Realkredit)
	Auktionatorin
Mobil: +49 (0)175 56 58 9 01 talmeier@immorentabel.de	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 International Appraiser (DIA) für die Bewertung von internationalen Immobilien

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 ²
Grundbuchbezirk:	Amtsgericht Göttingen
Grundbuchblatt:	22332 (Teileigentumsgrundbuch)
Miteigentumsanteile:	10/ 100.000stel an dem Grundstück
Sondereigentum:	PKW-Einstellplatz in der Tiefgarage, Nr. 182

Die Sachverständige hat am 15.11.2025 für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag **15.11.2025** den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes mit

300,- €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
1 Allgemeine Angaben.....	4
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
2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes.....	6
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	12
2.5 Entwicklungszustand.....	12
2.6 Bauliche Anlagen.....	12
3 Ermittlung des Verkehrswertes.....	15
3.1 Grundlagen	15
3.1.1 Definition des Verkehrswertes.....	15
3.1.2 Kaufpreissammlung	15
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften.....	15
3.1.4 Literatur.....	15
3.2 Wertermittlungsverfahren	16

3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	16
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren.....	16
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
3.3	Bodenwert.....	17
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	19
3.5	Vergleichswertverfahren.....	20
3.6	Ertragswertverfahren	20
3.7	Verkehrswert.....	22

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Göttingen
Aktenzeichen:	NZS 75 K 16/24 (75 K 9/25)
Auftragseingang:	18.08.2025
Verwendungszweck:	Gutachten zum Zweck der Wertermittlung in der Zwangsversteigerungssache aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Göttingen vom 07.07.2025
Beschluss Amtsgericht:	Göttingen vom 07.07.2025: es ist die Zwangsversteigerung angeordnet. Gem. § 74 a Abs. 5 ZVG soll ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Ortsbesichtigung durch die Sachverständige am:	15. November 2025 von 10:45 Uhr bis 11:00 Uhr
Besonderheiten bei der Ortsbesichtigung:	Gem. Rücksprache mit dem für dieses Verfahren zuständigen Rechtspfleger wird das Objekt lediglich von außen besichtigt; fehlende Informationen zum aktuellen Zustand der Eigentumswohnung werden bei der Bewertung nach Aktenlage unterstellt.
Besonderheiten bei der Erstellung des Gutachtens:	Es wird auf das Gutachten vom 25.11.2024 (NZS K 16/24) Bezug genommen; das Verfahren 75 K 9/25 wurde zu dem Verfahren 75 K 16/24 verbunden.
Weitere Teilnehmer:	--- keine---

1.2 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der **15. November 2025** (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 (15.11.2025).

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 25.000,- 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 2025
Hinweis: das Berichtsjahr des jeweiligen Grundstücksmarktberichtes bezieht sich immer auf das Vorjahr.
- Auskunft Altlastenverzeichnis (siehe Gutachten vom 25.11.2024)
- Auskunft Baulastenverzeichnis (siehe Gutachten vom 25.11.2024)
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Informationen aus der Bauakte (Flächenberechnungen, Grundrisse, Baubeschreibung)
- Informationen des Hausverwalters (Energieausweis, Kopie aktueller Wirtschaftsplan, Kopie Hausgeldabrechnung 2022 nebst Heizkostenabrechnung, Beschlussammlung ab 05/2021)
- Liegenschaftskarte (siehe Gutachten vom 25.11.2024)
- Grundbuchauszug Blatt 22332
- 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 15.11.2025 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 Kommunalabgabengesetz 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 22332 sind Eintragungen (lfd. Nr. 1 – 3) vorhanden. Lfd. Nr. 1 wurde bereits gelöscht. Unter lfd. Nr. 2 ist ein Sanierungsverfahren eingetragen, deren Wert einfluss sich beim Bodenwert unter Punkt 3.3 widerspiegelt. Unter lfd. Nr. 3 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 das Abstellen von PKW nutzbar; gem. eMail der Verwalterin vom 29.09.2025 ist der Stellplatz zum Stichtag nicht vermietet.

Das Wertermittlungsobjekt war somit zum Stichtag unvermietet; 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 übersandt. Am 29.09.2025 wurden Kopien des aktuellen Wirtschaftsplans, der letzten Hausgeldabrechnung und der Beschlussammlung 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 und aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt 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.

Bei der Ortsbesichtigung konnte festgestellt werden, dass in der nicht verschlossenen Tiefgarage PKW-Stellplätze vorhanden sind.

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 Wertermittlungstichtag. 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 VII: 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/(m²*a); dies entspricht einem energetisch nicht wesentlich modernisiertem Gebäude.

Für die Bewertung eines PKW-Stellplatzes sind die (veralteten) Angaben aus dem Energieausweis nicht relevant.

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. Grundstücksmarktbericht):	70 Jahre
Alter am Stichtag 15.11.2025 Baujahr ca. 1974:	51 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer:	29 Jahre
Verkürzte Restnutzungsdauer (siehe Abschnitt 2.1.3):	5 Jahre

Die verkürzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 5 Jahren ist eine Prognose für das Wertermittlungsobjekt 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 Wertermittlungsstichtag 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, 2025
<u>Kleiber digital, aktuelle Auflage (2025)</u>	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Wertermittler-Portal Reguvis Fachmedien GmbH
<u>Homepage der Stadt Göttingen</u>	https://www.goettingen.de/portal/meldungen/stadt-goettingen-wird-mehrheitseigentuerin-im-hagenweg-20-900003287-25480.html

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 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** und das **Vergleichswertverfahren** kommen 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 01.01.2025 von 210,- EUR/m² 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 10/ 100.000stel ist, kann eine Anpassung des Bodenrichtwertes wegen einer möglichen Sanierung nicht hinreichend begründet werden.

Anlage VIII: 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 15.11.2025:

Berechnung des Bodenwertes für Stellplatz Nr. 182 gem. Aufteilungsplan:			
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 15.11.2025, Stichtag: 01.01.2025			
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 ²		
angepasst:	210,00 EUR/ m ²		
Grundstücksgröße:	3.671,00 m ²		
Bodenwert:	770.910,00 EUR	zum Stichtag 15.11.2025	
MEA PP	10,000 /100.000stel		
Anteiliger Bodenwert	77 EUR		
Anteiliger Bodenwert rd.	80 EUR	zum Stichtag 15.11.2025	

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss 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 Wertermittlungstichtag 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 (höherer Mietausfall)	-20%
- negatives Image I(als Problemimmobilie bekannt)	-20%
- unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand	-20%
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-60%

3.5 Vergleichswertverfahren

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

Anlage IX: Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktbericht 2025

Das Vergleichswertverfahren kommt nicht zur Anwendung, da keine Vergleichsfaktoren für Stellplätze von Eigentumswohnungen vom Gutachterausschuss abgeleitet und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht worden sind.

3.6 Ertragswertverfahren

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

Für eine einheitliche Betrachtung des Wertermittlungsobjekt in den Verfahren 75 K 9/25 und 75 K 16/24 wird der gleiche Liegenschaftszins wie im Gutachten vom 25.11.2024 gewählt und in Höhe von 2,1 % angesetzt. Die ausführlichen Erläuterung finden sich in Abschnitt 3.6 des Gutachtens vom 25.11.2024.

Als marktüblicher Ansatz für einen Stellplatz in dem Wertermittlungsobjekt wird eine monatliche Miete in Höhe von 25,- EUR gewählt. Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus der ImmoWertV.

Weiter sind das negative Image, der unterdurchschnittliche Erhaltungszustand sowie eine schlechte Vermietbarkeit (=höherer Mietausfall) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal anzusetzen.

Berechnung des Ertragswertes (Modell gem. ImmoWertV), Stellplatz Nr.182:

Ermittlung des Ertragswertes bei Anwendung des allgemeinen Ertragswertverfahrens:			
jährlicher marktüblicher Rohertrag Wohnungen			0,00 EUR
jährlicher marktüblicher Rohertrag Stellplätze			300,00 EUR
jährlicher marktüblicher Rohertrag gesamt			300,00 EUR
Verwaltungskosten ETW (je Einheit 420,-- EUR)			0,00 EUR
Verwaltungskosten Stellplätze (je Einheit 47,00 EUR)			47,00 EUR
Instandhaltungskosten Wohnung (13,80 EUR/ m ²)			0,00 EUR
Instandhaltungskosten Garage/Einstellplatz (106,- EUR/ je Einheit)			106,00 EUR
Mietausfallwagnis 2% vom Rohertrag Wohnungen			0,00 EUR
Bewirtschaftungskosten (gem. ImmoWertV)	./.		153,00 EUR
jährlicher Reinertrag			147,00 EUR
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)			
2,10% von	80,00 EUR	./.	1,68 EUR
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			145,32 EUR
Kapitalisierungsfaktor	(5 Jahre, 2,10%)	x	4,6998
Ertragswert der baulichen Anlagen			682,98 EUR
Bodenwert ohne Berücksichtigung der selbständig nutzbaren Teilfläche		+	80,00 EUR
vorläufiger Ertragswert			762,98 EUR
zusätzliche Marktanpassung		+/-	0,00 EUR
marktangepasster vorläufiger Ertragswert			762,98 EUR
Besondere objektspezifische Merkmale (BOG)			-457,79 EUR
- besondere Ertragsverhältnisse (höherer Mietausfall)	-20%		-152,60 EUR
- Baumängel/ Bauschäden			0,00 EUR
- negatives Image (als Problemimmobilie bekannt)	-20%		-152,60 EUR
- unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand	-20%		-152,60 EUR
- Freilegungskosten			0,00 EUR
- Bodenverunreinigungen			0,00 EUR
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen			0,00 EUR
Ertragswert			305,19 EUR
Ertragswert nach ImmoWertV gerundet			300,00 EUR

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 15.11.2025 beim Ertragswert (300,- €) durch marktübliche Mieten, die verkürzte Restnutzungsdauer sowie den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen und dem Liegenschaftszins berücksichtigt. Der Ertragswert ist der Verfahrenswert, 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 **15.11.2025** mit

300,- €

(in Worten: dreihundert Euro).

Das Gutachten für das Wertermittlungsobjekt wurde von mir persönlich erstellt.

Göttingen, den 15. November 2025



Marion Talmeier (Sachverständige)



Ausfertigungen:

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

Anlage I: Übersichtskarte



Anlage II: Detailkarte



Anlage IV: Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis



STADT GÖTTINGEN | 37070 GÖTTINGEN

Per E-Mail

Firma
ImmoRentabel
z. H. Frau Marion Talmeier
Leinestraße 37
37073 Göttingen

Fachdienst	Umwelt
Dienstgebäude	Neues Rathaus
Auskunft erteilt	Frau Schmidt
Zimmer	1230
Telefon-Durchwahl	(0551) 400 - 2096
Fax-Durchwahl	(0551) 400 - 2982
E-Mail	Mai.Schmidt@goettingen.de

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens

24.09.2024

Mein Zeichen
(in der Antwort bitte angeben)

68.2-Sch

Datum

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)



Hiroshimaplatz 1-4
37083 Göttingen
Postfach 3831
37028 Göttingen

Telefon: (0551) 400-0
Telefax: (0551) 400-2298
Internet: www.goettingen.de
E-Mail: stadt@goettingen.de
UstNr.: 20/200/24084
Hst.IDNr.: DF115303707

Bankverbindungen der Stadtkasse:
Sparkasse Göttingen,
IBAN: DE56 2505 0001 0000 0000 42 BIC: NOLADE21GOE
Postbank Hannover,
IBAN: DE83 2501 0030 0004 5253 02 BIC: PBNKDEFF250
Gäuhiner-ID: DF3677700000007683

Anlage V: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis:

C STADT GÖTTINGEN DIE OBERBÜRGERMEISTERIN	Fachdienst Bauordnung, Denkmalschutz u. Archäologie Sprechzeiten: Mo und Mi 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr Donnerstag 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr
STADT GÖTTINGEN 37070 GÖTTINGEN ImmoRentabel vertr. durch Frau Marion Talmeier Leinestraße 37 37073 Göttingen	Sachbearbeiter/in: Herr Kurth Telefon 0551/400-3925 e-mail bauordnung@goettingen.de Datum 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	
C GÖTTINGEN STADT, DIE WISSEN SCHAFFT	Hiroshimaplatz 1-4 37083 Göttingen Postfach 3931 37028 Göttingen Telefon: (0551) 400-0 Internet: www.goettingen.de Bankverbindungen der Stadtkasse: Sparkasse Göttingen, Kto.-Nr. 42 (BLZ 260 500 01) IBAN: DE56 2605 0001 0000 0000 42 SWIFT / BIC: NOLADE21GOE Postgirokonto Hannover, Kto.-Nr. 45 25-302 (BLZ 250 100 30) IBAN: DE83 2501 0030 0004 5253 02 SWIFT / BIC: PBNKDEFF250

15. Äußere Gestaltung des Gebäudes:
a) Wandflächen
b) Dacheindeckung

16. In welcher Bauweise (feuerhemmend, feuerbeständig) und mit welchem Steigungsverhältnis sollen die notwendigen Treppen ausgeführt werden?
Stahlbetontreppen
17⁵/27

17. Welche Laufbreiten erhalten die notwendigen Treppen?

18. Welche Art von Feuerstätten werden angelegt? ---

19. Nur bei Zentralheizungen
a) Soll die Zentralheizungsanlage mit Koks, Gas oder Öl betrieben werden? ---
b) Wie groß ist die Nennleistung des Heizkessels? ---
c) Sind die Richtlinien für den Bau und die Einrichtung von zentralen Heizräumen und ihren Brennstofflagerräumen (Heizraumrichtlinien) beachtet? ---
d) Sind die Richtlinien für Ölfeuerungen in Heizungsanlagen (DIN 4755) beachtet? ---
e) Wie soll die Be- und Entlüftung des Heizraumes erfolgen? ---
f) Ist die genaue Lage des Ölbehälters in den Grundrisszeichnungen und Lageplänen eingetragen worden? ---
g) Wie groß ist das Fassungsvermögen des Ölbehälters? ---
h) Ist ein Leckanzeigergerät vorgesehen? ---

20. Gegen welche Bestimmungen der Baupolizeiverordnung verstößt das Bauvorhaben?

21. Gegen welche Festsetzungen des Bebauungsplanes verstößt das Bauvorhaben?

22. Umbauter Raum in m²: 4 731,22 m²

23. Wohnfläche in m²:

24. Nutzfläche in m²: 1 767,99 m²

25. Wieviel Einstellplätze oder Garagen sind für die vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der Bewohner, des Betriebes oder der Betriebsangehörigen vorgesehen?

26. Wieviel Einstellplätze sind für die nach Art des Betriebes gleichzeitig anwesenden Kraftfahrzeuge der Besucher und Benutzer vorgesehen?

27. Sind die erforderlichen Einstellplätze in den Lageplänen eingezeichnet?

28. Wo sollen die Mülltonnen aufgestellt werden? Ist der Aufstellungsort in der Grundrisszeichnung bzw. im Lageplan eingetragen?

Göttingen, den 21. 1. 1975

S. A. [Signature] Bauherr

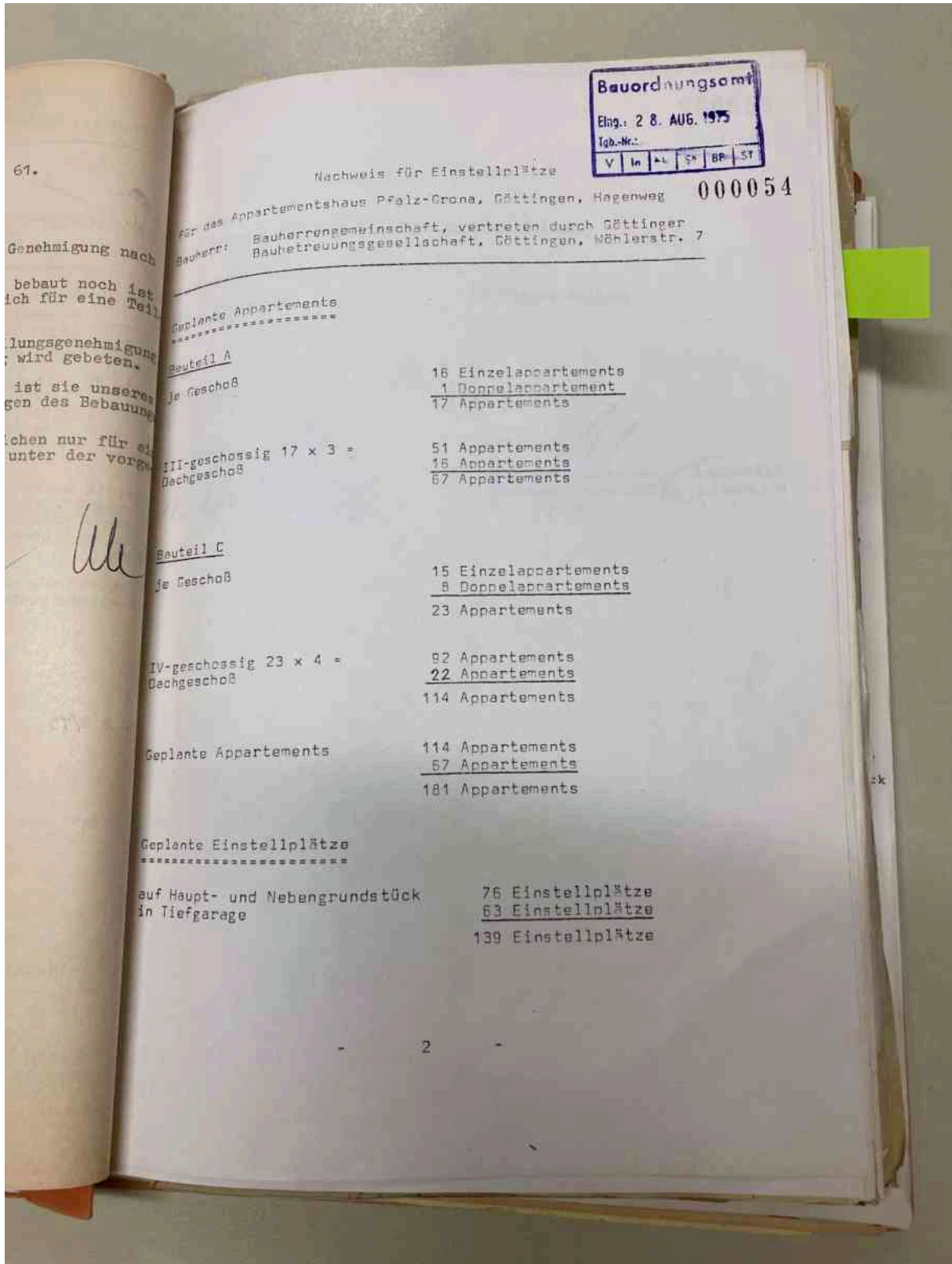
DIPL.-ING. PAUL KURTH
34 GÖTTINGEN [Signature]
Planverfasser

An die
Stadt Göttingen
Bauordnungsamt
GÖTTINGEN
Paulinerstraße 14

Bauherr: [Signature]
Baubetreuer: [Signature]
Anschritt: 3400
Bauvorhaben: App

Baugrundstück: Geb
Straße: Hagenw
Flur
Eigent

Planverfasser: [Signature]
Anschritt: [Signature]
Bauleiter: [Signature]
Anschritt: [Signature]
Baukosten: Umb.
Einheit
Rohba
Herste
Reichsheimstätte *



Anlage VII: Bilder Wertermittlungsobjekt:

Hagenweg 20/ 20a - Außenansicht





Außenansicht - Blick auf Tiefgarage



Anlage VIII: Bodenrichtwerte



GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Northheim

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 05500066
Teilmarkt: Bauland
Bodenrichtwert: 210 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Verfahrensgrund: Soziale Stadt
Entwicklungs- und Sanierungszusatz: Sanierungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
Beitrags- und abgabereicherlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl: III
Wertrelevante Geschossflächenzahl: 0,7
Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris.umrate/umretabs/2025/0590120_wgfz.pdf
Veröffentlicht am: 01.03.2025

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft und die Umrechnungstabellen können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=51.54856&lng=9.91362&zoom=17.008&telmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01>



GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Northheim

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Hagenweg 20, 37081 Göttingen, Niedersachs
Gemarkung: 6519 (Göttingen), Flur: 2, Flurstück: 5/4



© LGIN © GeoFasis-DE / BKG

Anlage IX: Vergleichsfaktoren (nicht anwendbar)

**Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen
- Göttingen u. Orte: Bovenden, Eddighausen, Rosdorf -
(Baujahre: ab 1950)**

Stichprobenübersicht und Normobjekt

↓ Modellbeschreibung

Stichprobe: 589 Kauffälle

Merkmal	Min.	Max.	Median	Normobjekt
Kaufzeitpunkt	2021	2024	2022	01.07.2024
Bodenrichtwert [€/m ²]	155	620	330	300
Modernisierungsgrad				4
Baujahr	1955	2020	1972	1980
Wohnfläche [m ²]	37	125	67	70
Garage	nicht vorhanden			
Stellplätze	nicht vorhanden			

Vergleichswert Normobjekt (s.o.)

Wohnflächenpreis: 2.190 €/m²

Standardabweichung: ± 448 €/m²

Die Diagramme beziehen sich auf ein Normobjekt.

Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Vergleichsfaktoren.

