

EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten in der Zwangsversteigerungssache 75 K 9/24
des Amtsgericht Göttingen
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Büro- und Produktionsgebäude
Adresse:	Siekweg 12, 37124 Rosdorf
Baujahr:	2020
Nutzflächen:	5.973 m ²
Grundstück:	7.968 m ² , Gewerbegebiet



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 31.07.2024 mit
rd. **9.070.000 €** ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts: Büro- und Produktionsgebäude mit Büro-, Fertigungs- und klimatisierten Messraumflächen

Objektadresse: Siekweg 12, 37124 Rosdorf

Grundbuchangaben: Grundbuch von Rosdorf Blatt 3644, Gemarkung Rosdorf, Flur 22, Flurstück 143, Hinterm Hamberge, Größe 7.968 m²

2. Lage und Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Niedersachsen

Stadt/Gemeinde: Rosdorf mit fast kleinstädtischem Charakter hat rd. 6.600 Einwohner und ist Kernort der gleichnamigen Gemeinde; mit unmittelbarer Nähe zum Oberzentrum Göttingen sehr beliebter Wohnort mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und ein begehrtes Gebiet für die Ansiedlung von Gewerbe

überörtliche Anbindung: sehr gute Verkehrslage, mit direktem Anschluss an die Bundesautobahn 7

innerörtliche Lage: sehr gute Gewerbelage am nördlichen Ortsrand von Rosdorf in einem noch jungen Gewerbegebiet

Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil: Gewerbegebiet am Ortsrand mit ausschließlich gewerblicher

Beeinträchtigungen: keine

geografische Ausrichtung: für Gewerbe gute geografische Ausrichtung und unmittelbare Straßenanbindung

Gestalt/ Form/ Profil: rechteckige Grundstücksform, eben

Straßenart/-ausbau: Siekweg – zweispurig asphaltierte Straße ohne Gehweg

Erschließung: voll erschlossen; elektr. Strom, Internet, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung

Grenzverhältnisse: keine wertmaßgeblichen bekannt

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)

grundbuchlich gesicherte Belastungen: keine

Lasten: keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen; kein Kulturdenkmal; keine Kontaminationen des Bodens; sonst keine nicht eingetragenen Lasten und Rechte bekannt

Bebauungsplan: Bebauungsplan Nr. 0218 „Siekanger Mitte“; Gewerbegebiet (GE); GRZ 0,7; GFZ 1,0

3. Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

Gebäudeart: Büro- und Produktionsgebäude mit eingeschossiger Montagehalle mit Messraum, Lagerflächen, Zerspanung und Meisterbüros sowie dreigeschossigem Verwaltungstrakt mit Büros, Konferenz- und Sozialräumen

Baujahr: 2020

Modernisierungen: keine

Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre (aufgrund der werthohen Beschaffenheit <u>und</u> der Beurteilung als Bürohaus und Produktionswerkstatt)		
Restnutzungsdauer:	56 Jahre		
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wesentlichen		
Außenansicht:	dunkelgraue Aluminium-Glattbleche, Glasfassade, Stahl-Iso-Wand-elemente, Strukturputz mit weißem Anstrich		
Bruttogrundfläche:	6.669 m²		
Nutzflächen:	Erdgeschoss:	Büro: 480 m², Montage-/ Werkstatthalle: 4.030 m²	
	1. Obergeschoss:	Büro: 471 m², Büro/ Halle: 521 m²	
	2. Obergeschoss:	Büro: 471 m²	
Konstruktionsart:	Mauerwerk-/ Stahl- und Stahlbetonkonstruktion		
Geschosse:	ein-, zwei- und dreigeschossig; Erd-, 1. und 2. Obergeschoss		
Fundamente:	Stahlbeton-Streifen- und Einzelfundamente sowie Stahlbeton-bodenplatte		
Außenwände:	Stahlbetonfertigteile, Kalksandstein-Mauerwerk; mit Wärme-dämmverbundsystem		
Innenwände:	Kalksandstein-Mauerwerk; Stahlbetonwände; Stahl-Iso-Wand-elemente (demontierbar); Büro-Trennwandsysteme		
Geschossdecken:	Stahlbetondecken (Filigrandecken)		
Treppen:	Stahlbetontreppen und Stahltreppen		
Fenster:	Aluminiumelemente mit Glasfüllung, isolierverglast		
Dachkonstruktion:	Stahlbetonkonstruktion mit Dämmung, Kunststoff-Dachabdichtungssystem sowie Trapezblech oder Gründach		
Dachform:	Flachdach		
Balkon/Terrasse:	großzügige Dachterrasse mit rd. 120 m² Nutzfläche vorhanden		
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz		
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung		
Elektroinstallation:	hochmodernes Leitungs- und Schaltersystem sowie technische Anlagen; überwiegend mit Bewegungsmelder		
Heizung:	Fußbodenheizung und Lüftungsschächte über eine Kaskaden-wärmepumpenanlage mit 5 Wärmepumpen zum Heizen und Kühlen		
Bodenbeläge:	Stahlbetonsohle; schwimmender Estrich mit Fliesen und Teppich		
Wandbekleidung:	geputzt mit Anstrich, sanitäre Anlagen gefliest		
Deckenbekleidung:	im Bürobereich mit Mineralfaserplatten		
Türen:	Aluminiumelemente mit Glasfüllung sowie Holztüren und Stahlblechtüren; überwiegend mit elektronischem Schließzylinder als Bestandteil der Schließ- und Alarmanlage		
Sanitäre Einrichtungen:	neuwertige WC-, Umkleide- und Duschanlagen		
Küchenausstattung:	Teeküchen in jeweils technisch guter Ausstattung vorhanden		
Ausstattung:	ausschließlich neuwertiger Zustand; modernster bautechnischer Ausstattungsstandard		

Besondere Bauteile:	hochwertiges Energiekonzept durch moderne vollelektronische Be- und Entlüftungsanlage, Druckluftherzeugungsanlage und Photovoltaikanlage sowie zur Temperaturregulierung Betonkern-aktivierung der Decken und Sohlen
Besonnung/ Belichtung:	im Bürobereich sehr gute natürliche Belichtung, im Hallenbereich mäßige natürliche Belichtung
Bauschäden/ Baumängel:	keine ersichtlichen, keine bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt; sehr spezielle hochmoderne technische Einrichtungen und Anlagen, die für übliche Gewerbetreibende bezüglich des Raumklimas nicht maßgeblich von Bedarf sind
energetischer Gebäudezustand:	energieeffizientes Gebäude; die Anforderungen der Energieeinsparverordnung aus 2014 sind laut Energieeinsparnachweis vom 16.04.2018 erfüllt; das Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG) wird eingehalten; der Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2 ist erfüllt; die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz nach DIN 4108-2 werden eingehalten
Bau- und Unterhaltungszustand:	insgesamt neuwertiger Roh- und Ausbauzustand
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	keine, nur übliche Abzüge über die Baualtersklasse
Außenanlagen:	Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; asphaltierte Zufahrt zu den gepflasterten Pkw-Stellflächen; gepflasterte Zuwegung/ Freifläche hinter dem Betriebsgebäude mit überdachter Raucherecke und Containerstellplatz; gepflegte Grünanlagen; keine Einfriedung

4. Verkehrswert

9.070.000 € zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2024