

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



GUTACHTEN

Gemeinsame Briefannahme
Landgericht, Amtsgericht
Arbeitsgericht Göttingen

23. OKT. 2024 -LG-

.....fach.....Bd.....Hft

.....Anl.....€ Schenk

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 m²
Grundstück:	7.968 m², Gewerbegebiet



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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
1. Allgemeine Angaben	4
1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2. Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1. Lage	5
2.1.1. Großräumige Lage	5
2.1.2. Kleinräumige Lage	5
2.2. Gestalt und Form	5
2.3. Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4. Privatrechtliche Situation	6
2.5. Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	7
3.1. Zweifamilienwohnhaus	8
3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.1.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	8
3.1.3. Gebäudekonstruktion	8
3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand	9
3.1.6. Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	9
3.2. Außenanlagen	10
4. Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1. Grundstücksdaten	10
4.2. Bodenwertermittlung	11
4.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	11
4.2.2. Bodenwertberechnung	11
4.3. Ertragswertermittlung	13
4.3.1. Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	13
4.3.2. Ertragswertberechnung	14
4.3.3. Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung	14

4.4.	Sachwertermittlung	17
4.4.1.	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.4.2.	Sachwertberechnung	18
4.4.3.	Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung	19
4.5.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	22
4.5.1.	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	22
4.5.2.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
4.5.4.	Verkehrswert	23
5.	Anlagen	24
5.1.	Auszug aus der Liegenschaftskarte	24
5.2.	Bruttogrund- und Nutzflächen	25
5.3.	Bauzeichnungen	28
5.4.	Behördenauskünfte	32
5.5.	Fotodokumentation	33

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

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, Hintern Hamberge, Größe 7.968 m²

1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Göttingen
Auftrag vom: 01.07.2024
Eigentümer: datenschutzrechtliche Angaben werden dem Amtsgericht in einem gesonderten Begleitschreiben mitgeteilt

1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag: 31.07.2024
Tag der Ortsbesichtigung: 31.07.2024
Teilnehmer am Ortstermin: die Eigentümerin, der Sachverständige und dessen Mitarbeiterin
Ablauf der Ortstermin: die Verfahrensbeteiligten wurden über den anberaumten Ortstermin informiert; die Eigentümerin bestätigte den Ortstermin und war zum anberaumten Zeitpunkt anwesend, sodass das Bewertungsobjekt vollständig in Begleitung der Eigentümerin begutachtet werden konnte, diese informierte ausführlich über die Historie und den Besonderheiten des Bewertungsobjektes; die Begutachtung wurde seitens des Sachverständigen bildlich dokumentiert

Herangezogene Unterlagen,

Erkundungen, Informationen: - örtliche Fachinformationen und Bodenrichtwertauskünfte des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen
- Auszug aus der Liegenschaftskarte über die Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
- Baulastenauskunft über den Landkreis Göttingen
- Grundbuch über das Amtsgericht Göttingen

- Bauunterlagen, Baubeschreibungen, Nutzflächenberechnungen vom Eigentümer
- Fotodokumentation vom Bausachverständigenbüro angefertigt

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

2.1.1. Großräumige Lage

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

2.1.2. Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	sehr gute Gewerbelage am nördlichen Ortsrand von Rosdorf in einem noch jungen Gewerbegebiet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Gewerbegebiet am Ortsrand mit ausschließlich gewerblicher Bebauung
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie/ geografische Ausrichtung:	für Gewerbe gute geografische Ausrichtung und unmittelbare Straßenanbindung

2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form:	rechteckige Grundstücksform
Profil:	eben

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/-ausbau: Siekweg – zweispurig asphaltierte Straße ohne Gehweg
Anschlüsse an Ver- und
Entsorgungsleitungen: voll erschlossen; elektr. Strom, Telefon, Internet, Trinkwasser sowie
Kanalanschlüsse Regen- und Schmutzwasser aus öffentl. Ver- und
Entsorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: keine wertmaßgeblichen bekannt
Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich): tragfähiger Baugrund

2.4. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen: keine
Anmerkung: keine
Bodenordnungsverfahren: keins
nicht eingetragene Rechte und
Lasten: nicht bekannt

2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Bau- und Altlastenverzeichnis: wurden nicht eingesehen
Denkmalschutz: kein Baudenkmal

Bauplanungsrecht

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

Bauordnungsrecht

keine wertbeeinflussenden Besonderheiten

2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

Die Bruttogrund- als auch der Nutzflächen wurden den Bauunterlagen entnommen.

2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

derzeitige Nutzung: Montagehalle mit Fertigungs- und Lagerflächen sowie Verwaltungstrakt mit Büros, Konferenz- und Sozialräumen, spezialisiert auf die Herstellung von Sondermaschinen und Fertigungsanlagen (High Speed Mess- und Fräsmaschinen) im Bereich Messtechnik

nachhaltige Nutzung: wie bisher; aufgrund der Gebäudekonstruktion und seinem Schließsystem können Gebäudeteile/ Büro- und Verwaltungsräume separat fremd vermietet werden

3. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Orts-besichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1. Büro- und Produktionsgebäude

3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

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-Wandelemente, Strukturputz mit weißem Anstrich

3.1.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Bruttogrundfläche:	6.669 m ²
Nutzflächen:	Erdgeschoss: Büro: 480 m ² , Montage-/ Werkstatthalle: 4.030 m ² 1. Obergeschoss: Büro: 471 m ² , Büro/ Halle: 521 m ² 2. Obergeschoss: Büro: 471 m ²

⇒ die ermittelten Nutz- und Bruttogrundflächen sind Zirkamaße; die Bruttogrund- und Nutzflächen wurden den Bauunterlagen entnommen; die Gebäudemaße wurden vor Ort hinreichend auf Plausibilität überprüft; sie dienen nur dieser Wertermittlung

3.1.3. Gebäudekonstruktion

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 (demonitierbar); 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 m ² Nutzfläche vorhanden

3.1.4. **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

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

3.1.5. **Raumausstattungen und Ausbauzustand**

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

3.1.6. **Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes, Grundstücksmerkmale**

Besondere Bauteile/ Anlagen:	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: wirtschaftliche	keine ersichtlichen, keine bekannt
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-Wärmegesetz (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 Unterhaltungs- zustand:	insgesamt neuwertiger Roh- und Ausbauzustand
besondere objektspezifische	
Grundstücksmerkmale:	keine, nur übliche Abzüge über die Baualtersklasse

3.2. 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. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Büro- und Produktionsgebäude bebaute Grundstück in 37124 Rosdorf, Siekweg 12 zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2024 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rosdorf	3644	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rosdorf	22	143	7.968 m²

4.2. Bodenwertermittlung

4.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, als wenn das Grundstück unbebaut wäre (§40 ImmoWertV).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§40 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtages vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde bzw. dem Bodenrichtwert (§13 ImmoWertV)

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 13 ImmoWertV sowie § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes (vgl. § 13 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2. Bodenwertberechnung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 50,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	GE (Gewerbegebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 31.07.2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= GE (Gewerbegebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= 7.968 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 50,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 50,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	31.07.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,05	Zulage für direkte Anbindung an den Siekweg
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 52,50 €/m ²	
Fläche (m ²)		7.968,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	GE (Gewerbegebiet)	GE (Gewerbegebiet)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 52,50 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 52,50 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 52,50 €/m ²	
Fläche	× 7.968,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 418.320,00 € rd. 418.320,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2024 insgesamt 418.320 €.

4.3. Ertragswertermittlung

4.3.1. Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag.

Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 14 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grundes und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.3.2. Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Büro- und Produk- tionsgebäude	Kfz.-Stellplätze		48,00	10,00	480,00	5.760,00
	Werkstätte EG	4.030,00		9,00	36.270,00	435.240,00
	Büro EG	480,00		7,50	3.600,00	43.200,00
	Büro 2. OG	471,00		7,50	3.532,50	42.390,00
	Büro 1. OG	521,00		7,50	3.907,50	46.890,00
	Halle					
	Büro 1. OG	471,00		7,50	3.532,50	42.390,00
Summe		5.973,00	48,00		51.322,50	615.870,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	615.870,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (11,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	– 67.745,70 €
jährlicher Reinertrag	= 548.124,30 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,80 % von 418.320,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 24.262,56 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 523.861,74 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 5,80\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 56$ Jahren Restnutzungsdauer	× 16,508
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.647.909,60 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 418.320,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 9.066.229,60 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 9.066.229,60 €
	rd. 9.070.000 €

4.3.3. Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die

tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Die hier erzielbare Miete wurde auf Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzter Grundstücke aus dem Immobilienmarktbericht 2021 des Landkreises Göttingen, über Internetrecherchen und der eigenen Mietpreissammlung ermittelt.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Im Bewertungsfall wurde der Liegenschaftszinssatz objektspezifisch über den Immobilienmarktbericht 2021 für den Landkreis Göttingen mit 5,80 % abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (Anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Erst der Reinertrag verschafft dem Eigentümer des Grundstücks die erwartete Verzinsung des Kapitals, das sich im Vermögenswert des Grundstücks (Verkehrswert) ausdrückt. Aus dem Jahresrohertrag sind daher die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten, soweit sie nicht durch besondere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien), die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten sind die Grundsätze der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zugrunde zu legen.

Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Grundstück entfallenden Reinertragsanteiles rechnerisch im Barwertfaktor berücksichtigt.

Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

- 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung
(Stand 01.01.2024 – nach jährlicher Anpassung)

Die Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Instandhaltungskosten sind maßgeblich von

der baulichen Beschaffenheit und der Ausstattung eines Gebäudes bzw. der Gestaltung der Außenanlagen abhängig. Gebäude bzw. Außenanlagen mit einer guten Beschaffenheit erfordern einen geringeren Aufwand, eine aufwendige Ausstattung, einen höheren Aufwand als der Durchschnitt und umgekehrt. Die Instandhaltungskosten nehmen mit zunehmendem Gebäudealter bzw. Alter der Außenanlagen zu und streuen in den einzelnen Jahren sehr stark. In einigen Jahren fallen sehr niedrige Kosten an, in anderen sehr hohe. Deshalb ist selbst ein mehrjähriger Durchschnitt der am Wertermittlungsobjekt anfallenden Instandhaltungskosten i. d. R. nicht verwendbar.

Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.

- 30 % (von 13,20 € Instandhaltungskosten bei Wohnnutzung) für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt

(Stand 01.01.2024 – nach jährlicher Anpassung)

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

- 4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung
- (Stand 01.01.2024 – nach jährlicher Anpassung)

In den Bewertungsmodellen der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) sind bei einer gewerblichen Nutzung die aufgeführten Regelsätze anzusetzen.

gewerbliche/ geschäftliche Nutzung	Regelsatz (%)	Rohertrag (€)	BWK (€)
Verwaltungskosten	3%	615.870	18.476,10 €
Instandhaltungskosten	30% von 13,20 * 5.973 m ²		23.653,08 €
Mietausfallwagnis	4%	615.870	24.634,80 €
Summe			66.763,98 €

BWK (%) 10,84

Die in der obigen Tabelle ermittelten 66.763,98 € entsprechen ca. 10,84 % des Rohertrages. Unter Abwägung der Objektbesonderheiten werden hier seitens des Sachverständigen die hier anzusetzenden Bewirtschaftungskosten zusammenfassend zu 11 % des Rohertrages gerundet ermittelt.

4.4. Sachwertermittlung

4.4.1. Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist nach wie vor getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 14 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

Objektart, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), Baumängel und Bauschäden und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen.

Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum markt-konformen Sachwert des Grundstücks.

Die Sachwert-(Marktanpassungs-)faktoren werden aus schadensfreien Objekten abgeleitet. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen markt-angepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außen-anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.4.2. Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Büro- und Produktionsgebäude
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	6.669,00 m²
Baupreisindex (BPI) 31.07.2024 (2010 = 100)	185,1
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	1.359,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungstichtag	2.515,51 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	16.775.936,19 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	16.775.936,19 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	56 Jahre
• prozentual	6,67 %
• Betrag	1.118.954,94 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	15.656.981,25 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	15.656.981,25 €

Gebäudesachwerte insgesamt	15.656.981,25 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 72.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 15.728.981,25 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 418.320,00 €
vorläufiger Sachwert	= 16.147.301,25 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,55
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 8.881.015,69 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 8.881.015,69 €
	rd. 8.880.000 €

4.4.3. Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen). Bei der Ermittlung des Verkehrswertes kommt es darauf an, ob und inwieweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr den Wert der Außenanlagen über den Bodenwert hinaus als werterhöhend ansieht.

Hier erfolgt ein gesonderter Wertansatz für die Pkw-Stellflächen, da diese im üblichen Umfang in den NHK 2010 nicht enthalten sind.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
48 Pkw- Stellplätze	72.000,00 €
Summe	72.000,00 €

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlichen wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte oder pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in der Bewertungsliteratur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Im Bewertungsfall sind keine, über die in der ermittelten Bruttogrundfläche (BGF) hinausgehende, kostenanteilmäßig bedeutsame Bauteile zu berücksichtigen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK; hier 2010) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard.

Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Bewertungssachverständige über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag.

Die Standardstufe im hiesigen Bewertungsfall wird als neuwertig und hochmodern eingestuft.

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Gebäudeflächen Bruttogrundflächen – BGF oder Wohn- und Nutzflächen), wurden von mir zusammengestellt. Die Bruttogrund- und Nutzflächen wurden den Bauunterlagen entnommen und vor Ort auf Plausibilität überprüft. Diese Flächenermittlungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 185,1 für Gewerbe).

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in der Fachliteratur verglichen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie sind Bestandteil der NHK 2010 und weichen beim Bewertungsobjekt nicht von den üblichen Größen ab.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert. Die Gesamtnutzungsdauer wird anhand der Modellansätze der ImmoWertV 2021 festgelegt; hier 60 Jahre aufgrund der werthohen Beschaffenheit und der Beurteilung als Bürohaus und Produktionswerkstatt.

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Im Bewertungsfall erfolgt die Ermittlung der Restnutzungsdauer laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021; hier 56 Jahre nach linearer Abschreibung.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich hier keine ins Detail eingehende Bauschadensbegutachtung erfolgen kann (wenn dennoch notwendig, ist dazu die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind; sh. auch unter dem Punkt *besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale*.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichende individuelle Eigenschaften des Bewertungsobjektes. Gemäß § 8 (3) ImmoWertV gehören hierzu bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese können, soweit es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ sind im Anschluss an die Ermittlung des (vorläufigen) Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts zu berücksichtigen (§ 8 (2) ImmoWertV) wenn sie in dem bisherigen Berechnungsgang der Wertermittlungsverfahren noch keine hinreichende Berücksichtigung gefunden haben und es sich um solche Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen. Die Berücksichtigung von Rechten und Belastungen fällt ebenfalls in den Regelungsgehalt des § 8 Abs. 3 ImmoWertV. Im Sachwertverfahren wurden die üblichen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch den Ansatz der Herstellungskosten, der Restnutzungsdauer, der Alterswertminderung und des Sachwertfaktors berücksichtigt; hier keine.

Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors. Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwert-ermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs-)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungs-faktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den

Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren. Der Sachwertfaktor wurde für den Bewertungsfall aus dem Immobilienmarktbericht 2021 des Landkreises Göttingen sowie den Sprengnetter Marktdaten sowie über die Grundstücksmarktbesonderheiten derartiger Objekte abgeleitet; hier 0,55.

4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ertragswert: 9.070.000 €

Sachwert: 8.880.000 €

Die Ergebnisse der Sach- und Ertragswertverfahren differieren nur um ca. 2 %.

4.5.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Neben den in § 7 WertV genannten Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) können auch andere Wertermittlungsverfahren angewandt werden, wenn diese zu sachgerechten Ergebnissen führen und das Wertbild nicht verzerren, was jedoch hier nicht vorgenommen wurde.

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes unbebauter sowie bebauter Grundstücke.

Das Ertragswertverfahren ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).

Das Sachwertverfahren steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigen genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Insbesondere bei Anwendungen des Sach- und Ertragswertverfahrens führen die Verfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert, sondern lediglich zum Ertrags- und Sachwert.

Gewerbebetriebe sind grundsätzlich renditeorientiert und damit die Betreibung deren Baulichkeiten. Daher ist das Ertragswertmodell als das maßgebliche Berechnungsmodell anzusetzen. Dennoch wurde der Sachwert aus Plausibilitätsgründen gleichfalls ermittelt und bestätigt das Ergebnis im Ertragswertverfahren.

4.5.3.

im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Zur Ermittlung eines Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zu Grunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag) und der maßgebliche, der Wertermittlung zu Grunde liegende Zustand des Gebäudes festzustellen (Qualitätsstichtag) und zu beschreiben. In den meisten Wertermittlungsfällen sind der Zustand des Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt auf denselben Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) zu beziehen, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Zustand des Grundstücks maßgebend ist. Bei der Wertermittlung sind alle den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen. Aufwendungen, die aus Anlass der Veräußerung des Grundstücks entstehen, wie Abstandszahlungen, Ersatzleistungen, Steuern oder Gebühren sowie sonstige Umstände, die nur den Preis im einzelnen Falle beeinflussen, namentlich besondere Zahlungsbedingungen, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Der Verkehrswert des in der Zwangsversteigerung im Grundbuch von Rosdorf Blatt 3644 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Rosdorf, Flur 22, Flurstück 143, Hinterm Hamberge

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2024 mit rd.

9.070.000 €

in Worten: Neun Millionen Siebzigtausend Euro
geschätzt.

Heilbad Heiligenstadt, den 21.10.2024

Dipl.-Ing. Ralf Schwabe

5.2. Bruttogrund- und Nutzflächen

Nutzungsart	Bezeichnung	Funktion	Bereich	NRF [m²]
1.OG				
NUF				
	101	Ruheraum	R	18,079
	102	Großraumbüro 2 8 MA	R	84,995
	103	WC-H	R	6,819
	106	Besprechung 1	R	28,030
	107	Großraum 3 14 MA	R	131,779
	108	WC-H	R	6,819
	109	WC D	R	5,002
	111	Assist. d. Geschäftsleitung	R	26,828
	112	Sekretariat	R	15,736
	113	Geschäftsleitung	R	28,056
	114	Besprechungsraum 2	R	42,565
	Summe NUF			394,508
TF				
	110	EDV	R	2,084
	Summe TF			2,084
VF				
	104	Treppenraum 2	R	16,327
	105	Flur 1	R	8,335
	115	Flur 2	R	33,428
	116	Treppenum 1	R	18,732
	Summe VF			74,822
Summe 1.OG				471,414
1.OG Halle				
NUF				
	H101	Besprechung 4	R	29,520
	H106	Archiv / Lager	R	123,560
	H109	Besprechung Galerie	R	38,871
	Summe NUF			191,951
TF				
	H102	Technik 1	R	29,384
	H103	Kompressor	R	15,323
	H105	Heizung/Lüftung/WP	R	136,982
	H107	Server	R	10,208
	H108	BMZ	R	4,467
	H108	Sibe	R	3,298
	H109	Flur BMZ	R	1,840
	H113	Lüftung Büro	S	100,000
	Summe TF			301,685
VF				
	H110	Treppe Messen	R	9,303
	H111	Treppe Werkhalle	R	9,304
	H112	Treppe Lüftung	R	7,987
	Summe VF			27,499
Summe 1.OG Halle				521,955

2.OG

NUF

201	Dachgarten	S	105,855
204	Küche Dachgarten	R	10,824
206	Großraum 4 18 MA	R	150,531
207	WC H.	R	6,657
209	WC D	R	4,960
212	Stuhllager	R	13,054
213	Besprechung 1	R	40,507
214	Besprechung 2	R	57,217
Summe NUF			390,505

TF

208	EDV	R	2,084
Summe TF			2,084

VF

202	Treppenflur	R	4,531
203	Flur 1	R	2,779
203	Treppenraum 2	R	11,585
205	Flur	R	3,478
210	Flur	R	12,490
211	ZBV	R	28,374
215	Treppenraum 1	R	18,153
Summe VF			79,390

Summe 2.OG

471,979

EG

NUF

001	WC D.	R	3,545
003	Umklekab D	R	7,700
004	Waschen D	R	4,212
005	Umklekab H	R	39,653
007	Waschen H	R	15,845
008	Vorr. WC H.	R	2,889
009	WC H.	R	7,425
012	Cafeteria Raucher	R	15,358
013	Cafeteria	R	60,082
016	Besprechung 1	R	21,274
017	Großraum 1 12 MA	R	135,384
018	WC D.	R	5,496
019	WC H.	R	5,683
020	Empfang/Wartung- 2MA	R	50,300
Summe NUF			384,845

TF

015	EDV	R	1,937
Summe TF			1,937

VF

002	Vorr. Umkl. D	R	3,433
006	Flur	R	19,685
010	Treppenraum 2	R	17,491
011	Windfang	R	14,894
014	Flur	R	13,586
021	Windfang	R	6,965
022	Treppenraum 1	R	17,463
Summe VF			83,517

Summe EG

480,300

EG Halle

NUF

H001	Werkstoff	R	868,603
H002	Lager	R	127,030
H003	Endkontrolle	R	19,004
H004	Büro 1	R	39,730
H005	Anlieferung/Versand	R	222,435
H006	Büro Anlieferung	R	30,110
H008	Zwischenlager	R	240,875
H009	Büro 2	R	37,057
H010	WC H	R	6,987
H011	Vorr. WC H	R	2,823
H012	Messen	R	288,613
H013	Montagehalle	R	2125,002
Summe NUF			4008,869

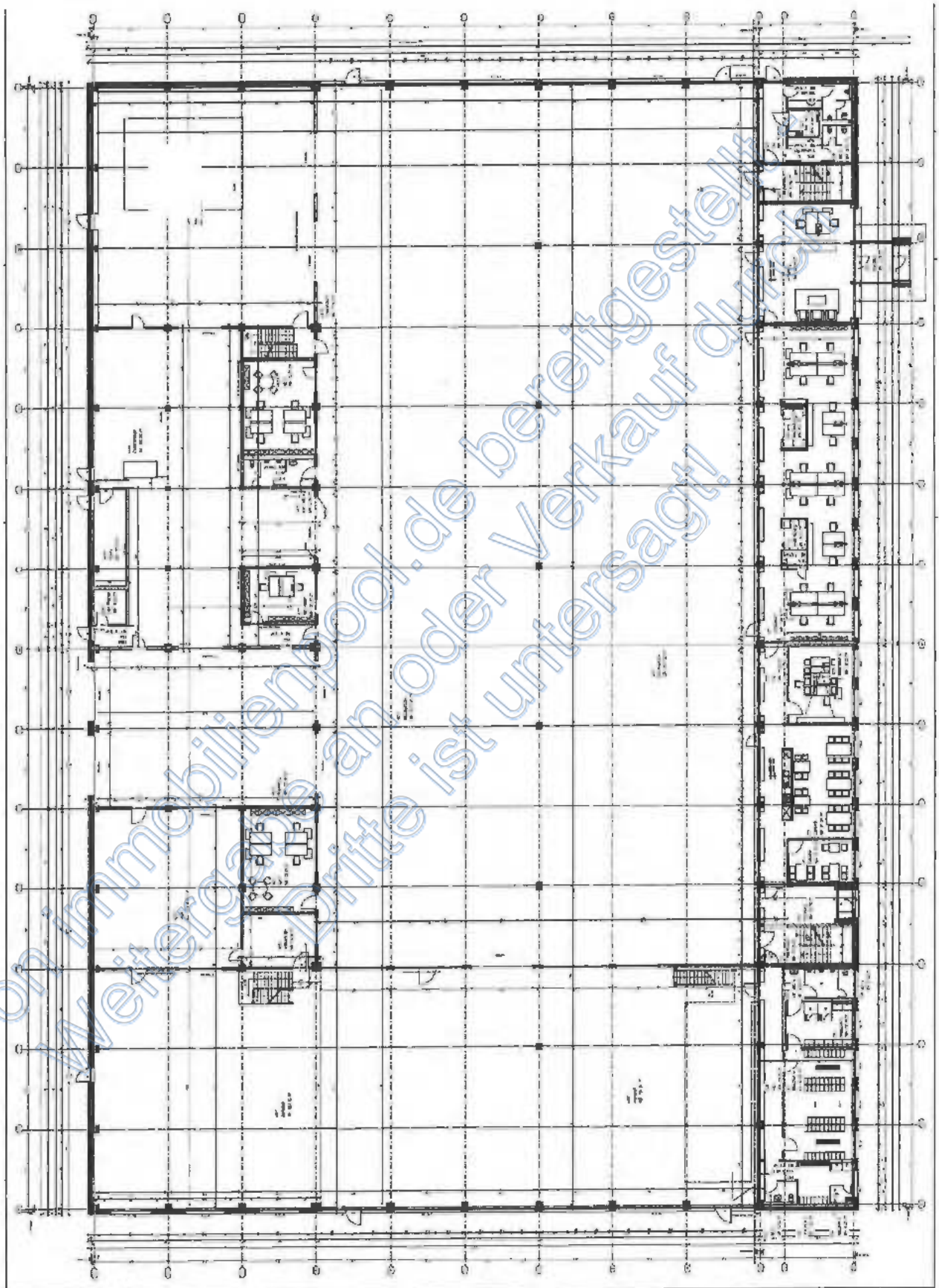
TF

H007	Anschluss	R	8,761
H008	Anschluss 2	R	12,653
Summe TF			21,414

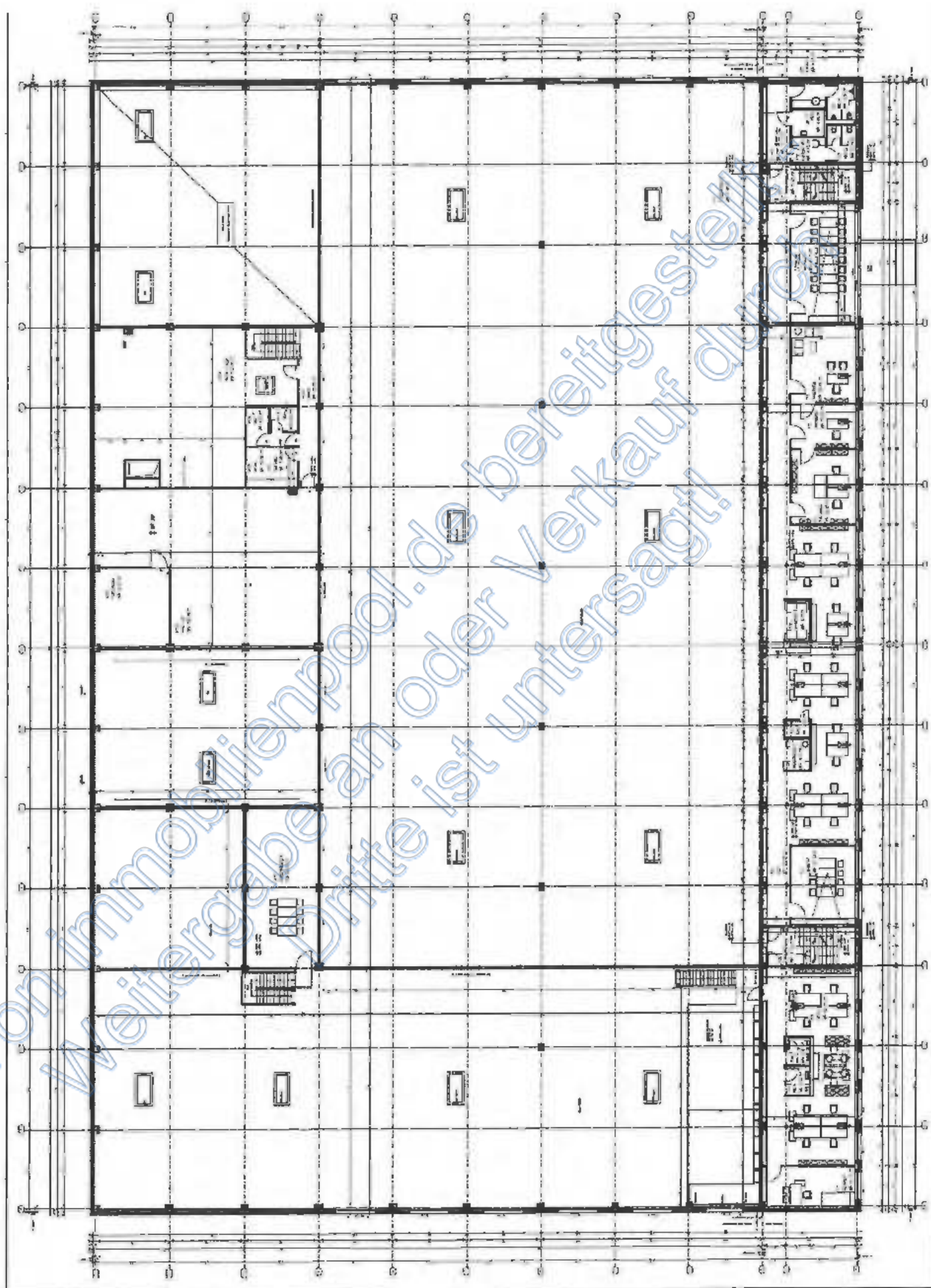
Summe EG Halle

4030,283

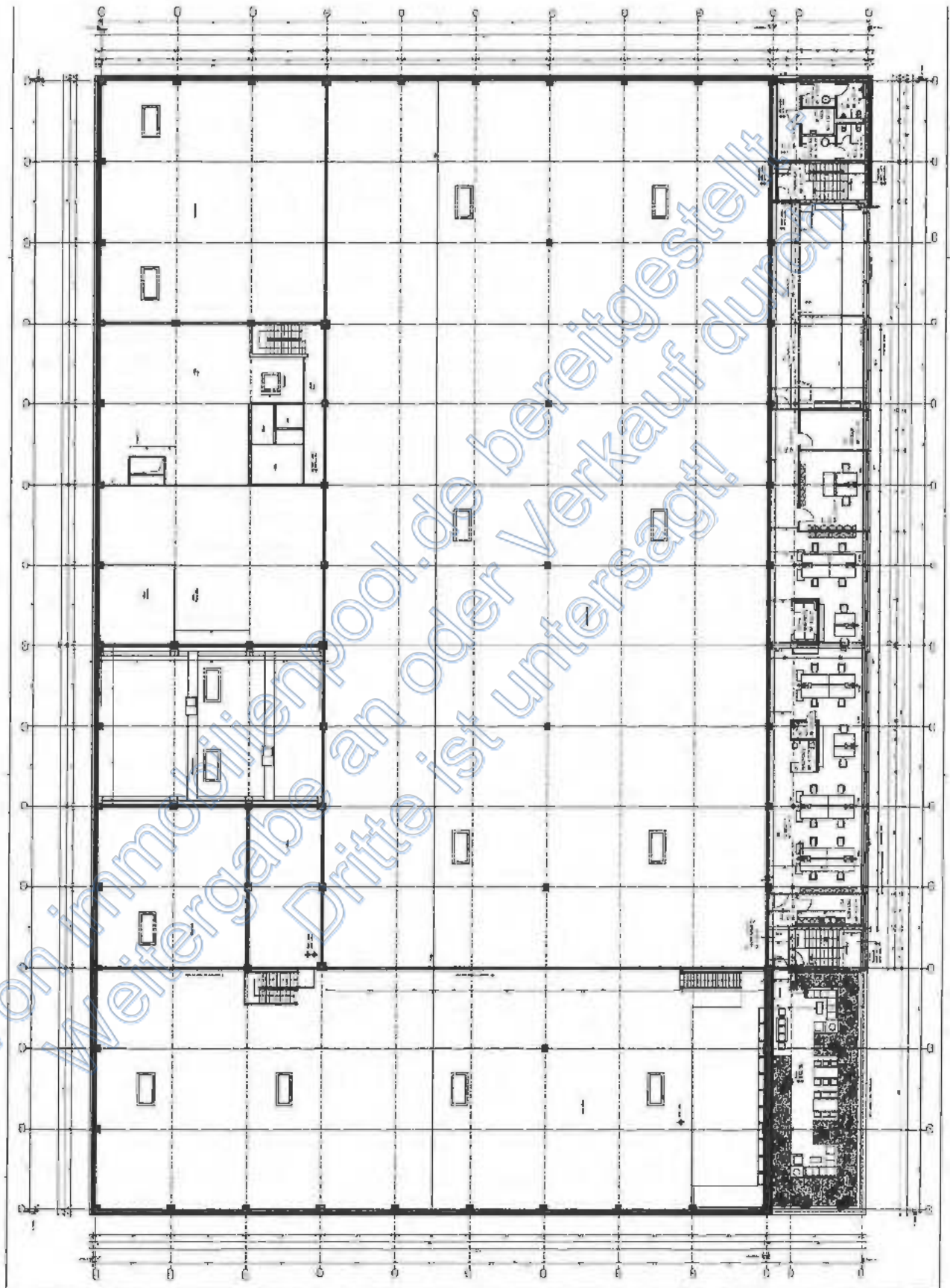
5.3. Bauzeichnungen



Grundriss Erdgeschoss

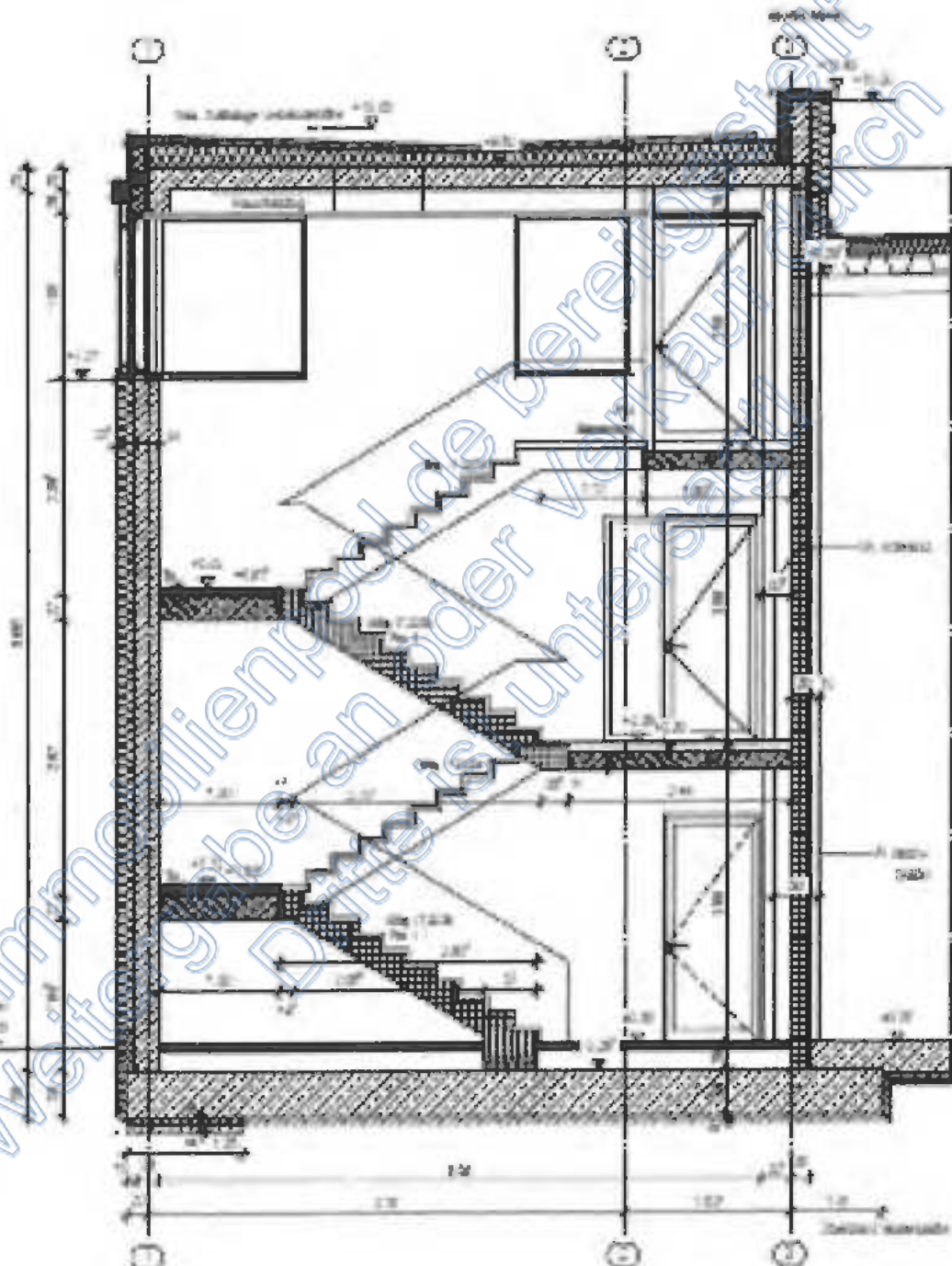


Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss

Service to Transportation



5.4. Behördenauskünfte

Baulastenauskunft

Fachbereich Bauen
Fachdienst Bauaufsicht

LANDKREIS GÖTTINGEN
DER LANDRAT

Postanschrift: Landkreis Göttingen 37370 Göttingen

Bausachverständigenbüro
Christoph-Heinemann-Straße 1d
37308 Heilbad Heiligenstadt

Servicezeiten:
Mo u. Mi 09:00 - 12:00 Uhr
Do 13:30 - 16:00 Uhr

Nutzen Sie unser Angebot
zur Terminabsprache

Göttingen,
19.07.2024

Grundstück Rosdorf, Siekweg 12
Gemarkung Rosdorf, Flur 22, Flurstück 143
Vorhaben Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

E-Mail:

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Ihre Anfrage vom 16.07.2024

Telefon:

Fax:

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Grundstück Gemarkung Rosdorf, Flur 22, Flurstück 143 ist nicht mit
Baulasten belastet.

Für die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis wird eine Gebühr gemäß dem
anliegenden Gebührenerhebungsbescheid erhoben.

Mein Zeichen:
60 - 1741 - 24

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrage

Standort:
Landkreis Göttingen
Reinhäuser Landstraße 4
37083 Göttingen
www.landkreisgoettingen.de

Sparkasse Göttingen
IBAN: DE78 2605 0001 0000 5657 92
BIC: NOLA DE 21 GOE
Sparkasse Osterode am Herz
IBAN: DE02 2535 1015 0003 2044 76
BIC: NOLA DE 21 HZB
Sparkasse Duderstadt
IBAN: DE35 2605 1260 0000 1219 62

5.5. Fotodokumentation



Bild 1

westseitige Straßenansicht
des Büro- und Produktions-
gebäudes mit gepflasterten
Pkw-Stellflächen



Bild 2

großflächige Montagehalle
mit rd. 2.100 m² Produk-
tionsfläche sowie rechts
und links angrenzendem
Büro- und Sozialtrakt



Bild 3

moderne Be- und
Entlüftungsanlage zum
Heizen und Kühlen
innerhalb der Messhalle

Bild 4

Messhalle mit hoch-
sensibler Messtechnik



Bild 5

im nördlichen Gebäudeteil
befindliche Werkstatthalle



Bild 6

repräsentative Toiletten-
anlage



Bild 7

einzelne Büroarbeitsplätze
innerhalb eines so genann-
ten Großraumbüros



Bild 8

... mit weiteren noch
ungenutzten Büroflächen



Bild 9

Besprechungs- und
Konferenzraum



Bild 10

im Flur befindliche
Teeküchen



Bild 11

Technikraum im 2. Ober-
geschoss



Bild 12

Zwischenlager im
Erdgeschoss



Bild 13

gedämmte Schnellaufzore



Bild 14

im Hintergrund befindliche
Anlieferung mit Decken-
laufkränen; Sektionaltore
auch hier gedämmt und mit
Schnellauf



Bild 15

ostseitige Gebäudeansicht
mit gepflasterter Stellfläche
als Raucherterrasse und
Containerstellplatz



Bild 16

Stellfläche für 48 Pkw's mit
direkter Zufahrt zum
Siekweg