Zusammenfassung Gutachten

über den **Verkehrswert / Marktwert** (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

BRÜNIG
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Andrea Brünig
Betriebswirtin VWA

Ö. b. u. v. Sachverständige
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK Köln)

MRICS
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors as Chartered Valuation Surveyor

DIAZert (LF)
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/IEC 17024

REV
Recognised European Valuer (TEGoVA)

für das mit einem Bürogebäude und drei Büropavillons bebaute Grundstück Campusallee 10, 10 a, 10 b, 10 c, 51379 Leverkusen - Opladen

Amtsgericht Leverkusen, Grundbuch von Opladen, Gemarkung Opladen, Blatt 8385, Flur 8, Flurstück 251

Leverkusen, den 28.02.2025
Unser Zeichen: 7324065
Aktenzeichen Gericht: 42 K 17/24

Der **Verkehrswert / Marktwert** wird zum Stichtag 03.12.2024 geschätzt auf **3.162.000 €**

Dies ist eine verkürzte Version des vom Amtsgericht in Auftrag gegebenen Verkehrswertgutachtens. Die Zusammenfassung zeigt lediglich die wichtigsten wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjektes auf. Das Original-Gutachten inkl. aller Anlagen und Fotos liegt beim Amtsgericht zur Einsicht aus.

SV-Büro Brünig · Auf der Ohmer 20 · 51381 Leverkusen · Tel: 0 21 71 - 74 34 292 · Fax: 0 21 71 - 74 34 290
Kontakt · E-Mail: mail@sv-buero-bruenig.de · Web: www.sv-buero-bruenig.de
Bankverbindung · Stadt-Sparkasse Langenfeld · IBAN: DE 59 3755 1780 0000 1044 55 · BIC: WELADED1LAF · Umsatzsteuernr.: 201/5725/1200

1 Vorbemerkungen

1.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck

Gegenstand des Gutachtens, Adresse:	Zu bewerten ist das mit einem Bürogebäude und drei Büropavillons bebaute Grundstück Campusallee 10, 10 a, 10 b, 10 c, 51379 Leverkusen - Opladen.
Auftraggeber:	AmtsgerichtAmtsgericht Leverkusen, Gerichtstraße 9, 51379 Leverkusen.
Aktenzeichen des Auftraggebers:	42 K 17/24.
Auftragsinhalt und Verwendungszweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswerts zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Es wird darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Wertermittlungsfall die Vorschriften des § 5 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung nicht greifen. § 5 Abs. 2 ImmoWertV gibt vor, dass und wie bestimmte Belastungen in Abt. II des Grundbuchs in der Wertermittlung zu berücksichtigten sind. Das Zwangsversteigerungsgesetz gibt jedoch vor, diese Belastungen außer Acht zu lassen, da der Rechtspfleger ggf. im Versteigerungstermin Ersatzwerte angeben wird. Das Gutachten kann somit lediglich zum Zwecke der Zwangsversteigerung genutzt werden.
Tag der Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung fand am 03.12.2024 um 9:00 Uhr statt.
Beendigung der Recherche:	05.02.2025.
Wertermittlungsstichtag:	**03.12.2024.**
Qualitätsstichtag:	**03.12.2024.**

2 Grundstücksmerkmale

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

2.1.1 Lagebeschreibung

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen.
Kreis:	Kreisfreie Stadt.
Stadt:	Leverkusen.
Stadtteil:	Opladen - mit ca. 23.400 Einwohnern.
Infrastruktur:	Leverkusen ist über diverse Landesstraßen sowie die Autobahnen A 1, A 3, A 4 und A 59 gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Gleiches gilt für den öffentlichen Nahverkehr mit diversen Bahn- (S-Bahn, Regionalbahn und über Köln IC-Bahnen) und Busverbindungen. Im Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Leverkusen über alle gängigen Schularten und deckt vollständig den aperiodischen Bedarf der Bewohner sowie die ärztliche Versorgun.
Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich auf der Ostseite der Neuen Bahnstadt und dort an der südlichen Grenze zum Stadtteil Quettingen.
Campusallee:	Die Straße des Bewertungsobjekts ist eine Durchgangsstraße und Anliegerstraße. Das Grundstück befindet sich auf der XXXseite.
Wohn- bzw. Geschäftslage / Lagequalität:	Als Wohnlage nicht geeignet; als Geschäftslage gut geeignet.
Umgebungsbebauung:	Zwei- und dreigeschossige Bürohäuser sowie Gewerbehallen ähnlicher Höhe.

2.1.2 Gestalt und Form

Zuschnitt und Topografie:	Niveaugleiches, trapezförmiges und - aus Sicht der Straße - nach Nord-Osten ausgerichtetes Grundstück mit einer Straßenfront von ca. 35 m (Campusallee) und ca. 40 m (Am Handwerkerhof) und einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 31 m bis 41 m. Es handelt sich um ein Eckgrundstück.

2.1.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück ist über die Campusallee und die Straße Am Handwerkerhof erschlossen. Es handelt sich um öffentliche, vollständig fertiggestellte Straßen.
Vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse in der Straße:	In der Straße liegen Kanal, Fernwärme, Wasser, Strom, Telefon und Glasfaserkabel.

Abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch sind für die vorhandenen Erschließungsmaßnahmen abgerechnet und bezahlt. Die Kommunalabgaben nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) für den Schmutz- und / oder Regenwasserkanal sind ebenfalls abgerechnet und bezahlt. Es sind jedoch grundsätzlich Ausbaubeiträge nach § 8 KAG NW zu zahlen, wenn die Straße nachmalig hergestellt, verbessert oder erweitert werden sollte.
Grenzverhältnisse / nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten:	Das Objekt ist ein freistehendes Gebäude.
Immissionen / benachbarte, störende Betriebe / sonstige Beeinträchtigungen:	Keine.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Grundbuch

Grundbuchdaten: Der vom Amtsgericht bei Auftragserteilung mitgesandte, unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 01.07.2024 dient diesem Gutachten als Grundlage.

Die Grundakte wurde vom Sachverständigenbüro nicht eingesehen.

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht	Bezirk	Blatt	Gemarkung
Leverkusen	Opladen	8385	Opladen

Nr.	Flur	Flurstück	Nutzung gemäß Grundbuch	Größe
1	8	251	Gebäude- und Freifläche, Campusallee 10, 10 a, 10 b, 10 c	1.404 m²
Grundstücksgröße:				**1.404 m²**

Rechte im Bestandsverzeichnis:	Keine Eintragung.
Grundbuchlich in Abt. II gesicherte Lasten und Beschränkungen:	Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldungsrecht) - mit eingeschränktem Ausübungsrecht - für die DB Netz Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main; eingetragen am 15.12.2010. Lfd. Nr. 2: Rückauflassungsvormerkung für die Stadt Leverkusen; eingetragen am 19.10.2017. Lfd. Nr. 4: Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsrecht für das Gebäude Campusallee 10 zum Betrieb eines Büros für Softwareentwicklung und -vertrieb, Kommunikationsleistungen) für

	die XXX GmbH[1], Düsseldorf; eingetragen am 24.07.2023. Lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (42 K 17/24); eingetragen am 25.06.2024. Lfd. Nr. 6: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (42 K L 5/24); eingetragen am 25.06.2024. Die Belastungen in Abteilung II werden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Der Rechtspfleger wird bei Durchführung der Versteigerung ggf. einen Ersatzwert nach den §§ 50 - 51 Zwangsversteigerungsgesetz festsetzen.
Anmerkung zu Abt. III:	Schuldverhältnisse werden im Gutachten nicht berücksichtigt, da der Rechtspfleger im Versteigerungstermin angibt, welche Rechte zu übernehmen sind.

2.2.2 Planungs- und baurechtliche Situation

Planungsrechtlich zulässige Nutzung:	Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 172 B/II nbs:o Campus und Gewerbe mit den Festsetzungen: GE 2.5, 0,8, 1,6, 75 m, LEK t 60, LEK n 45, d. h. Gewerbegebiet Nr. 2.5 (Bestimmungen siehe in den Anlagen), gewerbliche Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 1,6, einer Gebäudehöhe von maximal 75 m über NHN, einem Lärmpegel tagsüber von max. 60 dB und nachts von max. 45 dB. Der Bebauungsplan erlangte am 16.03.2015 Rechtskraft. Mit Datum vom 15.05.2017 trat die erste Änderung des Bebauungsplans in Kraft, welche jedoch keine Auswirkung auf das Bewertungsgrundstück hat.

2.2.3 Entwicklungszustand

Entwicklungsstufe:	Erschlossenes, geordnetes, erschließungsbeitragsfreies und kommunalabgabenfreies, baureifes Land.

2.2.4 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Derzeitige Nutzung:	3-geschossiges Bürogebäude sowie drei Büropavillons.
Zukünftige, wirtschaftlichste Folgenutzung:	3-geschossiges Bürogebäude sowie drei Büropavillons.

2.2.5 Miet- bzw. Pachtverhältnisse

Miet- bzw. Pachtverhältnisse:	Das Bürogebäude ist komplett vermietet. Pavillon Nr. 10 a war zum Wertermittlungsstichtag vermietet, jedoch war der Mietvertrag bereits zum 31.12.2024 gekündigt. Pavillon Nr. 10 b stand zum Besichtigungstag leer. Pavillon Nr. 10 c ist von der gleichen Mieterin angemietet, wie das Bürogebäude.

[1] Aus Datenschutzgründen wird der Name dieser privaten Gesellschaft hier nicht genannt.

3 Die Gebäude

3.1 Gebäudebeschreibung 1. Hauptgebäude - Bürogebäude

3.1.1 Bauweise, Baukonzeption, Baujahr

Art des Gebäudes:	Freistehendes, nicht unterkellertes, 3-geschossiges Bürogebäude mit Flachdach; flexibel als ein, zwei oder drei Einheiten nutzbar.
Art des Konstruktionssystems:	Wandbausystem.
Art der Hauptbaustoffe:	Massivbaukonstruktion - vermutlich aus Beton, Hohlblocksteinen, Leichtbeton, Kalksandsteinen, Porenbeton.
Art der Gebäudeerrichtung:	Vermutlich Mauerwerksbau.
Bauakte:	Die Bauzeichnungen aus der Bauakte der Stadt Leverkusen datieren aus dem Jahre 2020. Die Bauakte wurde vom Sachverständigenbüro am 05.02.2025 eingesehen. Es wurden Fotos angefertigt (auszugsweise). Eine Baubeschreibung befand sich jedoch nicht in der Akte.
Historie:	Nach Auskunft des Geschäftsführers der Mieterin sowie den Angaben in der Bauakte ergibt sich in etwa folgende Entwicklung:

Erstellung der Baupläne:	05.11.2020
Baugenehmigung:	14.04.2021
Rohbauabnahme:	unbekannt
Schluss- bzw. Gebrauchsabnahme:	noch nicht erfolgt
Gestattung der vorzeitigen Nutzung:	15.07.2022
Ursprungsbaujahr[2]:	2022

3.1.2 Ausstattung und Ausführung

Fassade:	Vermutlich Mauerwerk oder Fertigteile mit Wärmedämmverbundsystem sowie Putz und weißem Anstrich.
Dach:	Flachdach mit Folieneindeckung und Wärmedämmung; eine Dachkuppel im Bereich des Treppenhauses.
Keller:	Nicht vorhanden.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken.
Hauseingangsbereich:	Es gibt zwei Hauseingänge. Ein Eingang von der Campusallee zum Empfangsbereich, welcher aus einer anthrazitfarbenen Aluminiumtür mit Kunststoffbeschichtung und Klarglas und Edelstahlgriff im Stil der Fenster besteht; rechts und links jeweils ein Seitenteil mit Klarglas; ebenerdiger Eingang; keine Klingel;

[2] Der Begriff des Baujahres ist nicht definiert. In der Regel wird das Jahr der Fertigstellung als Baujahr angenommen (gemäß OLG Hamm und den Finanzverwaltungen). Mittlerweile hat die ImmoWertA diese Definition übernommen.

	keine Eingangsüberdachung; Briefkastenanlage links neben dem Eingang mit sechs Briefkästen. Im linken Seitenteil hat man mit Klebefolie den Namen des Gebäudes (CUBE) angebracht. Darunter befinden sich die Namen der im Gebäude ansässigen Betriebe (derzeit über 40). Ein ebensolches Eingangselement befindet sich rückwärtig und erschließt das Treppenhaus. Zudem ist seitlich zur Straße Am Handwerkerhof eine Fenstertür vorhanden.
Treppenhaus:	Dreiläufige, gerade Betontreppe mit Natursteinstufen, Metallgeländer und Edelstahlhandlauf. Die Treppenhäuser werden jeweils mit einem den Eingangstüren ähnelnden Element aus Glastür und Seitenteil abgeschlossen. Dies führt dazu, dass zum einen Brandschutzvorgaben eingehalten werden und zum anderen die drei Etagen separat genutzt bzw. vermietet werden können. Allerdings werden die beiden oberen Etagen dann rückwärtig erschlossen, was bei Kundenverkehr zu Missverständnissen führen kann, da Kunden in der Regel den Haupteingang wählen werden.
Personenaufzug:	Personenaufzug der Marke Schmitt und Sohn Elevators. Der Aufzug ist jedoch nicht an das Treppenhaus angeschlossen, sondern befindet sich an der linken Hausseite am Ende des Flurs. Bei einer separaten Vermietung der Einheiten besteht somit keine Verwendung für ihn.
Fenster:	Anthrazitfarbene Kunststofffenster (von innen weiß) mit Wärmedämmverglasung; in der Regel mit Dreh-/Kippbeschlägen; im Erdgeschoss abschließbar; elektrisch betriebene Jalousien aus Aluminium (ebenfalls anthrazit) im Erdgeschoss komplett, in den Obergeschossen lediglich zur Straße hin; ausschließlich raumhohe Verglasung mit kunststoffbeschichteten Fensterbänken außen (ebenfalls anthrazit). Da eine Beschattung in den Obergeschossen lediglich zur Straße hin möglich ist, hat die Mieterin teilweise hochwertige Beschattungsmöglichkeiten geschaffen.
Heizung:	Die Neue Bahnstadt Opladen verfügt über ein eigenes Heizkraftwerk, welches mit Biogas betrieben wird und das gesamte Viertel versorgt.
Kühltechnik:	Das Gebäude ist klimatisiert.
Innentüren:	Weiße, kunststoffbeschichtete Holztüren in ebensolchen Zargen.
Fußböden:	Hochwertige Teppichböden; in den Sanitärbereichen Fliesen.
Innenansichten der Wände und Decken:	Wände: Putz mit weißem Anstrich. Decken: Putz mit weißem Anstrich.
Elektroinstallationen:	Je nach Größe verfügen die Räume über ein oder mehrere

	Lichtauslässe; im Treppenhaus auch Wandauslässe. Zudem sind in den Büroräumen Steckdosen sowie Kommunikationsanschlüsse in der heute üblichen Ausführung vorhanden. Das Gebäude ist netzwerkverkabelt (CAT 7).
Heizkörper:	Fußbodenheizung mit Raumthermostaten. Separate Wärmemengenzähler für die drei Etagen sind vorhanden.
Sanitärinstallationen:	Je Ebene zwei Sanitärbereiche (Damen und Herren) mit hängender Toilette und Waschbecken; Böden großformatig mit grauen Natursteinfliesen belegt; Wände ca. 1,2 m hoch großformatig sandfarben gefliest; Sanitärobjekte in weiß; Belüftung über elektrischen Lüfter. Im Erdgeschoss befindet sich ein drittes WC in gleicher Ausführung. Separate Wassermengenzähler für die drei Etagen sind vorhanden.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserversorgung erfolgt sowohl in den Küchen als auch in den Toiletten über Untertischgeräte.
Küchenausstattung:	Die Küchen sind mit Teppichböden ausgelegt. Fliesenspiegel sind nicht vorhanden. Die Kücheneinrichtungen stehen im Eigentum der Mieterin.
Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen:	Keine.
Außenanschlüsse am Gebäude:	Lichtauslässe im vorderen und hinteren Hausbereich. Wasseranschluss im vorderen Hausbereich.
Werterhöhende Investitionen Dritter, sonstige wertbeeinflussende Umstände:	Ein Großteil der Innenausstattung wurde von der Mieterin eingebracht und steht daher in deren Eigentum. Hierbei handelt es sich vor allem um die Teppichböden, die Leuchten, den Empfangsbereich, Einbauschränke und Regale, die Küchenausstattungen[3], ein Großteil der Beschattungsmöglichkeiten in den Obergeschossen.

3.1.3 Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Nutzungseinheiten:	Flexibel als ein bis drei Gewerbeeinheiten nutzbar.
Raumaufteilung:	Erdgeschoss: Empfang, Treppenhaus, Flur linker Hand mit Technikraum, Aufzug und drei Büroräumen, Flur rechter Hand mit drei Büroräumen, Küche und drei Sanitärräumen. 1. Obergeschoss: Treppenhaus, Flur mit Aufzug, sieben Büroräume, Sozialraum mit Küche und zwei Sanitärräume.

[3] Bei der Ortsbesichtigung wurde angegeben, dass die Küchenausstattung im Eigentum der Mieterin steht. Gemäß Mietvertrag steht sie im Eigentum des Grundstückseigentümers. Jedoch wurde der Mietvertag mehr als ein Jahr vor Übergabe des Objektes an die Mieterin und während der Neubauphase des Objektes erstellt. Insofern sind Änderungen nicht ausgeschlossen.

	2. Obergeschoss: Treppenhaus, Flur mit Aufzug, sieben Büroräume, Sozialraum mit Küche und zwei Sanitärräume.
Grundrissgestaltung:	Die Grundrisse sind nur bedingt zweckmäßig. Bei einer Komplettvermietung des Gebäudes, so wie sie derzeit besteht, sind die Grundrisse zweckmäßig. Bei einer separaten Vermietung der drei Etagen, die technisch gesehen problemlos möglich ist, ergeben sich einige Makel im Grundriss. Die beiden oberen Etagen werden dann lediglich rückwärtig erschlossen, was bei Kundenverkehr zu Missverständnissen führen kann, da Kunden in der Regel den Haupteingang wählen werden. Ist dort der Empfang nicht besetzt, ist der Zugang verschlossen. Zudem ist der Aufzug nicht an das Treppenhaus angeschlossen, sondern befindet sich an der linken Hausseite am Ende des Flurs. Bei einer separaten Vermietung der Einheiten besteht somit keine Verwendung für ihn.
Lichte Raumhöhen:	Gemäß den Bauplänen 3,10 m.
Belichtungsverhältnisse:	Die Belichtung erfolgt über bodentiefe Fenster.
Belüftungsmöglichkeiten:	Die Belüftung erfolgt in der Regel über übliche Fenster mit Dreh-/Kippmechanismus. Die Sanitärbereiche verfügen über elektrisch betriebene Lüfter.

3.1.4 Zustand

Ausstattung:	Im Durchschnitt gehobene Ausstattung.
Pflegezustand:	Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, neuwertigen Zustand.
Baumängel:	Keine ersichtlichen.
Bauschäden und Maßnahmen, die zu Investitionen führen:	Gemäß Angaben des Geschäftsführers der Mieterin funktioniert die Heizung nicht einwandfrei, d. h. sie lässt sich nicht regulieren, weder über die Raumthermostate noch im Technikraum über die Anlage selbst. Demgemäß warm sind die Räume, was zu unnötig hohen Energiekosten führt. Auch einige Jalousien sind nicht funktionsfähig. Des Weiteren mussten nach einem Wasserschaden Löcher in die Böden der Sanitärräume im Erdgeschoss gebohrt werden, welche bisher nicht verschlossen wurden. Für die aufgezeigten Maßnahmen wird ein Wertabschlag[4] in Höhe von 5.000 € vorgenommen und bei der Bewertung unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ in Ansatz gebracht.

[4] Siehe die Erläuterungen unter Punkt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**.

3.1.5 Energetischer und technischer Zustand

Energetische Ausstattung:	Die energetische Ausstattung entspricht dem aktuellen Standard. Die Neue Bahnstadt Opladen verfügt über ein eigenes Heizkraftwerk, welches mit Biogas betrieben wird und das gesamte Viertel versorgt. Fassade, Fenster und Dach sind gemäß den Vorschriften im Baujahr gedämmt. Jedoch sind technische Einrichtungen wie Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung oder Regenwasseraufbereitung nicht vorhanden; für die Nutzung als Bürogebäude aber auch nicht notwendig und rentierlich. Lüftungsanlage oder Photovoltaikanlage sind jedoch nicht vorhanden. Auch Dachbegrünungen oder versickerungsfähige Versiegelungsflächen sind nicht vorhanden.
Energieausweis:	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) bestimmt in den §§ 79 – 88 die Vorschriften für die Erstellung von Energieausweisen. Demgemäß sind Energieausweise für Neubauten sowie Energieausweise für Bestandsgebäude bei Verkauf und Neuvermietung von Nöten. Es sind bedarfs- und verbrauchsorientierte Energieausweise zu unterscheiden. Der bedarfsorientierte Energieausweis ist immer zulässig, verbrauchsorientierte Energieausweise sind nur in Ausnahmefällen zulässig. Ein Wärmebedarfsausweis konnte nicht vorgelegt werden. Es wurde auch keiner in der Bauakte der Stadt Leverkusen vorgefunden. Insofern können der Endenergiebedarf[5] und der Primärenergiebedarf[6] hier nicht genannt werden. Es handelt sich jedoch nicht um ein Passivhaus[7], da z. B. keine Lüftungsanlage vorhanden ist.
Forderungen der Bundesimmissionsschutz-Verordnung:	Aufgrund des Anschlusses an das Biogas-Heizkraftwerk der Neuen Bahnstadt Opladen werden keine Immissionen ausgestoßen.
Forderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG):	§ 47 Gebäudeenergiegesetz (Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes) - auszugsweise (1) Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt.

[5] Der Endenergiebedarf ist die berechnete jährliche Energiemenge, die bei deutschlandweit gemittelten Klimaverhältnissen zur Deckung des Heizwärmebedarfs, des Trinkwasserwärmebedarfs sowie des technischen Lüftungs- und Kühlungsbedarfs einschließlich der Verluste der Anlagentechnik benötigt wird; dies bezogen auf die normierte Rauminnentemperatur. Wie groß diese Energiemenge tatsächlich ist, hängt von den Lebensgewohnheiten der Gebäudebenutzer und den jeweiligen örtlichen Klimaverhältnissen ab. Rückschlüsse auf die energietechnischen Qualitäten eines Gebäudes sind auch anhand von dokumentiertem Strom-, Öl-, Gas-, etc. Verbrauch möglich.

[6] Der Primärenergiebedarf berücksichtigt neben dem Endenergiebedarf für Heizung und Warmwasser auch die Verluste, die von der Gewinnung des Energieträgers an seiner Quelle über Aufbereitung und Transport bis zum Gebäude und der Verteilung sowie Speicherung im Gebäude anfallen. Man kann ihn auch als die Umweltwirkung eines Gebäudes bezeichnen.

[7] https://www.wegatech.de/ratgeber/passivhaus/

(2) Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 1 durch Dämmung in Deckenzwischenräumen ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke im Rahmen dieser Maßnahmen aus technischen Gründen begrenzt, so gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke eingebaut wird, wobei ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,035 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten ist. Abweichend von Satz 1 ist ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,045 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten, soweit Dämmmaterialien in Hohlräume eingeblasen oder Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet werden. Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 2 als Zwischensparrendämmung ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke wegen einer innenseitigen Bekleidung oder der Sparrenhöhe begrenzt, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.
(3) ...
(4) ...

Das Dach ist gedämmt.

Die Heizungsleitungen in unbeheizten Räumen sind gedämmt.

Nachhaltigkeit und ESG:[8]

Nachhaltigkeit entspricht dem englischen Begriff ESG, der für Environmental – Social – Governance steht. Der Nachhaltigkeitsgedankte betrachtet den Energieverbrauch des gesamten Gebäudezyklus, von Planung über Herstellung, Transport, Lagerung, Modernisierung, Verkauf bis hin zur Entsorgung des Gebäudes.
Insofern ist Nachhaltigkeit in Bezug auf Gebäude zunächst in die Sparten Umwelt, Soziales und Unternehmensführung zu unterteilten.

Im Zuge der Immobilienbewertung spielen
- Umweltqualität / Ressourcenschonung,
- erneuerbare Energien, Energieeffizienz, Wassermanagement,
- Baustoffe, technische und bauliche Qualität,
- Sicherstellung der Gesundheit der Nutzer,
- funktionale Qualität / heutige und künftige Nutzungsanforderungen,
- Zugänglichkeit und Mobilitätsangebot in der Umgebung,
- ökonomische Qualität / geringe Bewirtschaftungskosten

eine besondere Rolle.

Die Neue Bahnstadt Opladen gilt als nachhaltig. Wie genau die vorgenannten Punkte in Bezug auf das zu bewertende Gebäude bei der Planung und Bauausführung berücksichtigt wurden, konnte jedoch nicht in Erfahrung gebracht werden.

Barrierefreiheit:

Bisher ist nicht definiert, was Barrierefreiheit im Einzelnen bedeutet. Es gibt jedoch einige Anhaltspunkte:
Barrierefreiheit in Bezug auf den Zugang zum Gebäude und zu allen Etagen: Im vorliegenden Fall ist das Gebäude barrierefrei zugänglich. Auch die Etagen sind über den Aufzug barrierefrei erreichbar, jedoch nur, wenn alle Etage von demselben Mieter genutzt werden.

[8] Nachhaltige Entwicklung ist eine Entwicklung, die die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt, ohne zu riskieren, dass künftige Generationen ihre eigenen Bedürfnisse nicht befriedigen können.

Barrierefreiheit in Bezug auf Türöffnungen (mind. 90 cm und schwellenfrei): Das Bewertungsobjekt bietet in Bezug auf die Türöffnungen Barrierefreiheit.
Barrierefreiheit in Bezug auf Bewegungsflächen (mind. 1,50 m x 1,50 m in allen Räumen): Mit Ausnahme der Sanitärräume ist diese Freiheit gegeben. Die Sanitärräume führen jedoch dazu, dass ein Rollstuhlfahrer nicht im Gebäude arbeiten kann.
Nachrüstungsmöglichkeiten: Eine Nachrüstung wäre im Erdgeschoss möglich, da sich dort drei Toiletten befinden. Zwei nebeneinanderliegende könnten zu einer sogenannten Behinderten-Toilette umgebaut werden. Diese hätte dann Innenmaße von ca. 2,59 m x 1,87 m (Rohbaumaß). Dies könnte auch in den Obergeschossen erfolgen, verstößt aber gegen baurechtliche Vorschriften für Bürogebäude, da dann je Etage nur eine Toilette vorhanden ist.

3.2 Gebäudebeschreibung 2. Hauptgebäude - drei Büropavillons

3.2.1 Bauweise, Baukonzeption, Baujahr

Art des Gebäudes:	Drei freistehende, nicht unterkellerte, 1-geschossige Büropavillons mit Flachdächern. Die Pavillons stehen hinter dem Bürogebäude. Vom Grundsatz her sieht jeder Pavillon wie drei aneinandergesetzte Fertiggaragen mit Fenster- bzw. Eingangsfront anstatt Garagentoren aus.
Art des Konstruktionssystems:	Systembauweise.
Art der Hauptbaustoffe:	Massivbaukonstruktion - vermutlich aus Fertigteilen.
Bauakte:	Die Bauzeichnungen aus der Bauakte der Stadt Leverkusen datieren aus dem Jahre 2020. Die Bauakte wurde vom Sachverständigenbüro am 05.02.2025 eingesehen. Es wurden Fotos angefertigt (auszugsweise). Eine Baubeschreibung befand sich jedoch nicht in der Akte.
Historie:	Nach Auskunft des Geschäftsführers der Mieterin sowie den Angaben in der Bauakte ergibt sich in etwa folgende Entwicklung:

Erstellung der Baupläne:	05.11.2020
Baugenehmigung:	14.04.2021
Rohbauabnahme:	unbekannt
Schluss- bzw. Gebrauchsabnahme:	noch nicht erfolgt
Gestattung der vorzeitigen Nutzung:	15.07.2022
Ursprungsbaujahr[9]:	2022

[9] Der Begriff des Baujahres ist nicht definiert. In der Regel wird das Jahr der Fertigstellung als Baujahr angenommen (gemäß OLG Hamm und den Finanzverwaltungen). Mittlerweile hat die ImmoWertA diese Definition übernommen.

3.2.2 Ausstattung und Ausführung

Fassade:	Vermutlich Fertigteile mit Wärmedämmverbundsystem sowie Putz und weißem Anstrich.
Dach:	Flachdach mit Folieneindeckung und Wärmedämmung.
Keller:	Nicht vorhanden.
Geschossdecken:	Vermutlich Fertigteildecke.
Hauseingangsbereich:	Zweiflügelige anthrazitfarbene Aluminiumtür mit Kunststoff-beschichtung und Klarglas im Stil der Fenster; links jeweils ein schmales Seitenteil mit Klarglas; ebensolches Oberlicht; ebenerdiger Eingang; keine Klingel; schmale Eingangsüberdachung durch Dachüberstand; keine Briefkästen.
Fenster:	Anthrazitfarbene Kunststofffenster (von innen weiß) mit Wärmedämmverglasung; zum Hof hin nicht zu öffnen, rückwärtig mit Dreh-/Kippbeschlägen; zum Hof hin raumhohe Verglasung, rückwärtig übliche Fenstergröße; zum Hof hin keine Beschattungsmöglichkeiten, rückwärtig handbetriebene Kunststoffrollläden.
Heizung:	Die Gebäude sind nicht an ein zentrales Heizsystem angeschlossen.
Kühltechnik:	Die Gebäude sind klimatisiert.
Innentüren:	Weiße, kunststoffbeschichtete Holztüren in ebensolchen Zargen.
Fußböden:	Laminat.
Innenansichten der Wände und Decken:	Wände: Putz mit weißem Anstrich. Decken: Putz mit weißem Anstrich.
Elektroinstallationen:	Je nach Größe verfügen die Räume über ein oder zwei Lichtauslässe. Zudem sind in den Büroräumen Steckdosen vorhanden. Es wurden von Vermieterseite keine EDV- oder Telekommunikationsverkabelungen eingebaut. Sollten solche in einem oder allen Pavillons vorhanden sein, wurden sie mieterseits eingebaut.
Heizkörper:	Es sind Elektroheizköper vorhanden.
Sanitärinstallationen:	Je Pavillon zwei Sanitärbereiche mit Stand-Toilette und Waschbecken (eines mit zusätzlichem Urinal); Böden mit Laminat ausgelegt; Wände ohne Fliesenspiegel; Sanitärobjekte in weiß; Belüftung über Fenster. Wassermengenzähler sind vorhanden.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserversorgung erfolgt sowohl in den Küchen als auch in den Toiletten über Untertischgeräte.
Küchenausstattung:	Die Küchen sind mit Laminat ausgelegt. Fliesenspiegel sind nicht vorhanden. Die Spülen sind vermutlich Bestandteil der Pavillons.

Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen:	Klimageräte.
Außenanschlüsse an den Gebäuden:	Keine.
Werterhöhende Investitionen Dritter, sonstige wertbeeinflussende Umstände:	Unbekannt, vermutlich keine.

3.2.3 Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Nutzungseinheiten:	Jeder Pavillon ist separat nutzbar.
Raumaufteilung:	Empfang / Büro, zweiter Büroraum, Pantryküche, zwei Sanitärräume.
Grundrissgestaltung:	Die Grundrisse sind zweckmäßig, wobei der hintere Bereich des linken Büroraums und der komplette rechte Büroraum lediglich eine Breite von 2,52 m haben.
Lichte Raumhöhen:	Gemäß den Bauplänen 2,50 m.
Belichtungsverhältnisse:	Zum Hof hin eine große Fensterfläche über die gesamte Pavillonbreite, rückwärtig übliche Fenstergrößen.
Belüftungsmöglichkeiten:	Die Fenster zum Hof können nicht geöffnet werden, lediglich die Eingangstür sowie die rückwärtigen Fenster.

3.2.4 Zustand

Ausstattung:	Im Durchschnitt mittlere Ausstattung.
Pflegezustand:	Die Pavillons befinden sich in einem gepflegten, neuwertigen Zustand.
Baumängel:	Keine ersichtlichen.
Bauschäden und Maßnahmen, die zu Investitionen führen:	Keine ersichtlichen.

3.2.5 Energetischer und technischer Zustand

Energetische Ausstattung:	Die Pavillons entsprechen dem aktuellen Wärmedämmstandard und sind klimatisiert. Es sind jedoch keine technischen Einrichtungen wie Wärmepumpe, Lüftungsanlage, Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung, Regenwasseraufbereitung oder Photovoltaikanlage vorhanden. Auch Dachbegrünungen sind nicht vorhanden.
Energieausweis:	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) bestimmt in den §§ 79 – 88 die Vorschriften für die Erstellung von Energieausweisen. Demgemäß sind Energieausweise für Neubauten sowie Energieausweise für Bestandsgebäude bei Verkauf und Neuvermietung von Nöten. Es sind bedarfs- und verbrauchsorientierte

Energieausweise zu unterscheiden. Der bedarfsorientierte Energieausweis ist immer zulässig, verbrauchsorientierte Energieausweise sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

Ein Wärmebedarfsausweis konnte nicht vorgelegt werden. Es wurde auch keiner in der Bauakte der Stadt Leverkusen vorgefunden.
Insofern können der Endenergiebedarf[10] und der Primärenergiebedarf[11] hier nicht genannt werden.

Forderungen der Bundesimmissionsschutz-Verordnung:

Entfallen, da elektrisch geheizt wird.

Forderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG):

§ 47 Gebäudeenergiegesetz (Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes) - auszugsweise
(1) Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt.
(2) Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 1 durch Dämmung in Deckenzwischenräumen ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke im Rahmen dieser Maßnahmen aus technischen Gründen begrenzt, so gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke eingebaut wird, wobei ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,035 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten ist. Abweichend von Satz 1 ist ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,045 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten, soweit Dämmmaterialien in Hohlräume eingeblasen oder Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet werden. Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 2 als Zwischensparrendämmung ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke wegen einer innenseitigen Bekleidung oder der Sparrenhöhe begrenzt, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.
(3) ...
(4) ...

Die Dächer sind gedämmt.

Barrierefreiheit:

Bisher ist nicht definiert, was Barrierefreiheit im Einzelnen bedeutet. Es gibt jedoch einige Anhaltspunkte:

[10] Der Endenergiebedarf ist die berechnete jährliche Energiemenge, die bei deutschlandweit gemittelten Klimaverhältnissen zur Deckung des Heizwärmebedarfs, des Trinkwasserwärmebedarfs sowie des technischen Lüftungs- und Kühlungsbedarfs einschließlich der Verluste der Anlagentechnik benötigt wird; dies bezogen auf die normierte Rauminnentemperatur. Wie groß diese Energiemenge tatsächlich ist, hängt von den Lebensgewohnheiten der Gebäudebenutzer und den jeweiligen örtlichen Klimaverhältnissen ab. Rückschlüsse auf die energietechnischen Qualitäten eines Gebäudes sind auch anhand von dokumentiertem Strom-, Öl-, Gas-, etc. Verbrauch möglich.

[11] Der Primärenergiebedarf berücksichtigt neben dem Endenergiebedarf für Heizung und Warmwasser auch die Verluste, die von der Gewinnung des Energieträgers an seiner Quelle über Aufbereitung und Transport bis zum Gebäude und der Verteilung sowie Speicherung im Gebäude anfallen. Man kann ihn auch als die Umweltwirkung eines Gebäudes bezeichnen.

Barrierefreiheit in Bezug auf den Zugang zu den Pavillons: Die Pavillons sind barrierefrei zugänglich.
Barrierefreiheit in Bezug auf Türöffnungen (mind. 90 cm und schwellenfrei): Das Bewertungsobjekt bietet in Bezug auf die Türöffnungen keine Barrierefreiheit.
Barrierefreiheit in Bezug auf Bewegungsflächen (mind. 1,50 m x 1,50 m in allen Räumen): In den Pantryküchen und den Sanitärräumen ist diese Freiheit nicht gegeben.
Nachrüstungsmöglichkeiten: Eine Nachrüstung in Bezug auf Sanitärräume und Pantryküchen ist nicht bzw. lediglich mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand möglich.

3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Das Bürogebäude ist an Kanal, Fernwärme, Wasser, Strom, Telefon und Glasfaserkabel angeschlossen. Die Büropavillons sind an Kanal, Wasser und Strom angeschlossen, jedoch über das Hauptgebäude.
Außenanschlüsse auf dem Grundstück:	Keine.
Befestigte Flächen:	Nahezu die gesamte Grundstücksfläche ist mit Verbundsteinpflaster befestigt. Lediglich zur Campusallee, neben dem Hauptgebäude und hinter den Pavillons befinden sich Rasenflächen. Es wurden 14 PKW-Stellplätze angelegt.
Einfriedungen:	Vorne und seitlich keine bzw. lediglich ein Kantstein. Rückwärtig ist ein ca. 1,8 m hoher Metallzaun vorhanden, welcher zur Straße Am Handwerkerhof auch den Mülltonnenplatz einfriedet.
Gartenanlage und Aufwuchs:	Rasen.

3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Resümee:	Freistehendes, nicht unterkellertes, dreigeschossiges Bürogebäude mit Flachdach aus dem Jahre 2022. Das Gebäude kann als eine Einheit oder in drei Einheiten (je Etage eine Einheit) genutzt werden. Das Erdgeschoss besteht aus Empfang, Technikraum, 6 Büroräumen (15 m² bis 25 m²), 3 WC's und einer Küche. Die beiden Obergeschosse teilen sich auf in Flur, Sozialraum mit Küchenzeile, zwei WCs und 7 Büroräumen (18,5 m² bis 30,5 m²). Das Gebäude weist einen gehobenen Ausstattungsstandard auf. Hinter dem Bürogebäude wurden drei Büropavillons in Fertigteilbauweise aufgestellt. Diese sind von der Ausstattung her einfacher und unterteilen sich jeweils in Empfang / Büro, zweiten Büroraum, Pantryküche sowie zwei Toiletten. Lediglich einer der Pavillons konnte von innen besichtigt werden. Zudem befinden sich auf dem Grundstück 14 PKW-Stellplätze.

4 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

4.1 Grundstücksgröße

Das Grundstück hat eine Größe von **1.404 m²**

4.2 Bebaute Fläche

433 m²

4.3 Geschossfläche

979 m²

4.4 Grundflächenzahl (GRZ)

$$\frac{\text{Bebaute Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}} \qquad \frac{433\ m^2}{1.404\ m^2} = \mathbf{0,3}$$

4.5 Geschossflächenzahl (GFZ)

$$\frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} \qquad \frac{979\ m^2}{1.404\ m^2} = \mathbf{0,7}$$

4.6 Nutzflächen

	Haupt-nutzfläche	Neben-nutzfläche	Verkehrs-fläche	Technische Funktionsfläche
Nutzfläche Bürogebäude	439,48 m²	84,10 m²	116,32 m²	13,18 m²
vermietbare Fläche	**rund 640 m²**			
Nutzfläche je Pavillion	34,95 m²	7,24 m²		
vermietbare Fläche	**rund 42 m²**			
vermietbare Fläche für alle drei Pavillins	**126 m²**			
Gesamte vermietbare Fläche	**766 m²**			

4.7 Brutto-Grundfläche (BGF)

Brutto-Grundfläche Bürogebäude: **819 m²**

Brutto-Grundfläche drei Pavillons: **160 m²**

4.8 Rohertrag

Das Bürogebäude und der Pavillon Nr. 10 c sind vermietet.
Der Mietvertrag zum Pavillon Nr. 10 a wurde zum 31.12.2024 gekündigt und wird daher in diesem Gutachten nicht mehr aufgeführt.

Der Pavillon Nr. 10 b steht leer.

Mieteinheit	Art	Fläche	Miete in €/m²	Miete in €/Monat	Miete in €/Jahr
Bürogebäude		640 m²	≈ 16,74 €	10.715,00 €	128.580,00 €
Pavillon	Pavillon a	42 m²	≈ 0,00 €	€	0,00 €
	Pavillon b	42 m²	≈ 0,00 €	€	0,00 €
	Pavillon c	42 m²	≈ 22,62 €	950,00 €	11.400,00 €
12 Stellplätze				840,00 €	10.080,00 €
Tatsächlicher Rohertrag				**12.505,00 €**	**150.060,00 €**

5 Wertermittlung

5.1 Grundsätze der Wertermittlung in Deutschland

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert / Marktwert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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."

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen, d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Es ist jedoch kaum möglich, alle tatsächlichen Eigenschaften einer Immobilie zu erfassen, da z. B. viele Bauteile und verbaute Materialen nicht sichtbar und selbst den Eigentümern vielfach unbekannt sind.

In Deutschland gilt zudem seit 2010[12] die Immobilienwertermittlungsverordnung (kurz **ImmoWertV**), welche letztmalig zum 01.01.2022 überarbeitet wurde. Sie hat faktische Bindungswirkung, wenn ihr weder Rechtsvorschriften noch die konkrete Zweckbestimmung der Verkehrswertermittlung entgegenstehen. Im September 2023 wurden zudem die Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (kurz **ImmoWertA**) erlassen, welche rechtlich gesehen eine Verwaltungsvorschrift darstellen.

Da der Verkehrswert / Marktwert am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren Umsetzungen eines Preisvergleichs. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Für die Wahl des geeigneten Verfahrens kommt es darauf an, die Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) der auf diesem Grundstücksteilmarkt vorrangig tätigen Akteure, d. h. wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer anzunehmen. Es ist aber auch das Verfahren vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen. Für die Wertermittlung erforderliche Daten sind als geeignet anzusehen, wenn sie hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können. Dies kann gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung durch Indexreihen, mit Hilfe von geeigneten Umrechnungskoeffizienten, mittels marktüblicher Zu- und Abschläge oder in anderer Weise erfolgen.

In Nordrhein-Westfalen hat sich bereits vor Jahren die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (AGVGA) zusammengefunden. Diese hat sowohl für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze im Ertragswertverfahren, als auch für die Ableitung der Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren ein einheitliches Modell erstellt und den Gutachterausschüssen im Land zur Vorgabe gemacht.
Durch die im September 2023 verabschiedete ImmoWertA sind die Modelle der AGVGA nicht mehr von Nöten, da die Gutachterausschüsse als Behörde, die Muster-Anwendungshinweise übernehmen müssen. Damit, aber auch schon mit den Modellen der AGVGA, wurde der Spielraum der

[12] Vor 2010 bestanden andere Verordnungen und Richtlinien zur Wertermittlung, welche hier aber nicht mehr zitiert werden und in Teilbereichen lediglich für zurückliegende Wertermittlungsstichtage gelten. Die derzeit erstellten Verkehrswertgutachten fußen teilweise noch auf Daten, welche nach der ImmoWertV 2010 abgeleitet wurden, so dass aufgrund des Grundsatzes der Modellkonformität die ImmoWertV 2021 noch nicht gänzlich zum Tragen kommen kann.

Gutachterausschüsse erheblich verkleinert. Dies macht die abgeleiteten Faktoren bei benachbarten Gutachterausschüssen vergleichbar und verbessert somit das Ergebnis des ausgewerteten Datenmaterials im Allgemeinen.
Dies führt wiederum dazu, dass diese Modelle in unseren Gutachten zur Anwendung kommen, um die statistisch abgeleiteten Daten des Gutachterausschusses nutzen zu können und zu marktkonformen Ergebnissen zu gelangen.

Alle Verfahren führen bei sachrichtiger Anwendung annähernd zu identischen Werten. Durch die Anwendung mehrerer, voneinander unabhängiger Verfahren werden die Schätzgenauigkeit sowie die Plausibilität des Verkehrswerts verbessert. Im Übrigen greifen die grundsätzlichen Überlegungen des Sachwertverfahrens sowie jene des Ertragswertverfahrens ineinander, da die im Ertragswertverfahren angesetzte Rendite nur auf der Basis einer soliden Substanz erwirtschaftet werden kann. Somit ist der Substanzwert in der Regel ebenso kaufentscheidend bzw. wertbestimmend, wie der zu erzielende Ertrag.

5.2 Eingangswerte für die Bodenwertermittlung

5.2.1 Erläuterungen

Unter dem Bodenwert versteht man den Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks bei üblicher und planungs- sowie bauordnungsrechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit. Es handelt sich damit um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind, d. h. um den Wert, als wäre das Grundstück unbebaut.

5.2.2 Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts

Der vom Gutachterausschuss für Grundstücke in der Lage des Bewertungsobjekts abgeleitete Bodenrichtwert zum 01.01.2024 mit folgender Definition: GE, d. h. Bebauung im Gewerbegebiet, erschließungsbeitragsfrei liegt bei **130,00 €/m²**.

5.2.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

Die Merkmale des vorgenannten Richtwertgrundstücks stimmen mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks bis auf den Wertermittlungsstichtag hinreichend genau überein. Als Ausgangsbasis für die weitere Berechnung wird der vom Gutachterausschuss abgeleitete Wert von 130,00 €/m² verwand, der im Folgenden schrittweise umgerechnet wird.

5.3 Ermittlung des Bodenwerts

5.3.1 Ermittlung des objektspezifisch angepassten, relativen Bodenwerts (€/m²)

Wertbeeinflussende Abweichungen:		
Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2024		130,00 €/m²
Bodenwertsteigerung in Prozent pro Jahr	0,00 %	
Differenz der Tage zwischen Richtwert und Stichtag	337 / 365	0,00 €/m²
Angepasst an die allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag		130,00 €/m²
Objektspezifischer, relativer Bodenwert am Stichtag	**rund**	**130 €/m²**

5.3.2 Ermittlung des absoluten Bodenwerts

Auf der Grundlage des relativen Bodenwerts wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2024 wie folgt berechnet:

Die Grundstücksfläche mit einer Größe von 1.404 m² multipliziert mit dem relativen Bodenwert in Höhe von 130 €/m² hat einen absoluten, objektspezifisch angepassten Bodenwert von **182.520 €**.

Damit wird jeder Quadratmeter der 766 m² Nutzfläche durchschnittlich mit rund 238 € durch den Bodenwert belastet.

Gemäß Urteil des Bundesfinanzhofes vom 15.02.2001 ist im Falle, dass sich mehrere wirtschaftlich getrennt nutzbare Einheiten auf einem Grundstück befinden, der Verkehrswert aus dem Wert des Gesamtgrundstücks abzuleiten. Zur Ermittlung der Einzelwerte der Grundstücksteile ist der Verkehrswert im Verhältnis der Sachwerte aufzuteilen, und zwar in aller Regel nach dem Nutzflächenverhältnis. Demgemäß wird der Bodenwert in Höhe von 182.520 € entsprechend dem Nutzflächenverhältnis aufgeteilt und bei der Ertragswertberechnung den einzelnen Einheiten zugeordnet:
Anteilig entfallen vom absoluten Bodenwert auf das Bürogebäude 82,7 %, das sind rund **150.944 €**.
Auf die Pavillons entfallen anteilig 17,3 %, somit rund **31.576 €**.

5.4 Berechnung des Verfahrenswerts im Ertragswertverfahren / Ertragswert

Der Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert wird zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2024 wie folgt ermittelt:

		Bürogebäude	Büropavillons
Rohertrag		150.000 €	24.840 €
Bewirtschaftungskosten	–	17.480 €	3.657 €
Reinertrag	=	132.520 €	21.183 €
Bodenwertverzinsung			
- 4,70 % vom objektspezifischen Bodenwert 150.944 €	–	7.094 €	
- 4,70 % vom objektspezifischen Bodenwert 31.576 €	–		1.484 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen[13]	=	125.426 €	19.699 €
Barwertfaktor			
- bei 4,70 % Liegenschaftszinssatz und 78 Jahren Restnutzungsdauer	×	20,6850	
- bei 4,70 % Liegenschaftszinssatz und 58 Jahren Restnutzungsdauer	×		19,7941
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	≈	2.594.431 €	389.924 €
Objektspezifischer Bodenwert	+	150.944 €	31.576 €
Vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert nach Marktanpassung	=	2.745.375 €	421.500 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	+/–	0 €	0 €
Vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert	≈	2.745.375 €	421.500 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:			
- Schäden und/oder Maßnahmen, die zu Investitionen führen	–	5.000 €	0 €
Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswerte	≈	2.740.375 €	421.500 €
Summe der Ertragswerte	≈	3.161.875 €	
Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert rund		**3.162.000 €**	

[13] Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist die eigentliche Größe, die es erlaubt, die Rentierlichkeit der Gebäude zu beurteilen. Sollte der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen kleiner Null sein, weist dies in aller Regel auf eine unwirtschaftliche Nutzung hin. Wenn eine Umnutzung nicht möglich ist, ist der Ertragswert im Liquidationswertverfahren zu bestimmen.

6 Verkehrswert / Marktwert

Der Verfahrenswert im Ertragswertverfahren wurde mit 3.162.000 € ermittelt.
Ein Verfahrenswert im Sach- und Vergleichswertverfahren konnte aufgrund der unter Punkt 6.4 erläuterten Gegebenheiten nicht ermittelt werden.

Der Verkehrswert / Marktwert für das mit Bürohäusern bebaute Grundstück Campusallee 10, 10 a, 10 b, 10 c, 51379 Leverkusen - Opladen wird zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2024 geschätzt auf

3.162.000 €

(Dreimillioneneinhundertzweiundsechzigtausend Euro).

Das entspricht bei 766 m² Nutzfläche einem Wert von 4.128 €/m² oder dem 18,1-fachen Jahresrohertrag und dem 20,6-fachen Jahresreinertrag.

Fotos - Ansichten[14]

[14] Aus Datenschutz- und Persönlichkeitsgründen werden in dieser Zusammenfassung keine Innenaufnahmen veröffentlicht.