seitz

sachverständige

Peter-Kintgen-Straße 2
50935 Köln

info@sv-seitz.de
sv-seitz.de

T. 0221 4992095
F. 0221 4992097

Dipl.-Ing.
Albert M. Seitz

von der Industrie- und Handelskammer zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Verkehrswertgutachten

41 K 022/22

über die Grundstücke
Gemarkung Brühl, Flur 22, Flurstücke 64 und 65

postalisch
Rheinstraße 135
50321 Brühl

Inhaltsverzeichnis

A Vorbemerkung 4

A.1 Auftrag und Auftragsdurchführung 4

A.2 Teilnehmer an den Ortsterminen 7

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung 8

B.1 Eintragungen im Grundbuch 8

B.2 Lage und Verkehrslage 9

B.3 Grundstücksgestalt 9

B.4 Bodenbeschaffenheit 10

B.5 Art und Maß der baulichen Nutzung 11

B.6 Beitragsrechtlicher Zustand 16

B.7 Lasten, Beschränkungen und Rechte 17

B.8 Baubeschreibung 19

B.9 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete 28

C Wertermittlung 29

C.1 Bodenwert 31

C.2 Ertragswertverfahren 35

D Verkehrswert 53

E Anmerkungen 56

E.1 Rundungen bei der Verkehrswertermittlung 56

E.2 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur 57

Anlagen

Anl. 1	Stadtplanauszug	1 Seite
Anl. 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	1 Seite
Anl. 3	Lärmkartierungen NRW (Straßenverkehr 24h)	2 Seiten
Anl. 4	Auskunft aus dem Altlastenkataster	1 Seite
Anl. 5	Straßenanlieger-Bescheinigung	2 Seiten
Anl. 6	Auskunft zur öffentlichen Förderung	1 Seite
Anl. 7	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	2 Seiten
Anl. 8	Gutachten über die bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässige Ausnutzbarkeit	9 Seiten
Anl. 9	Bodengutachten im Bereich des Tankstellengeländes	23 Seiten
Anl. 10	Lichtbilder zur Wertschätzung	15 Seiten

Das Gutachten umfasst insgesamt 115 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 8facher Ausfertigung eingereicht.

A Vorbemerkung

A.1 Auftrag und Auftragsdurchführung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 24.08.2023 vom Amtsgericht Brühl (Abteilung 41) beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß §§ 74 a, 85 a, 114 a ZVG über die Grundstücke

Gemarkung: Brühl, Flur: 22, Flurstücke: 64 und 65

Rheinstraße 135
50321 Brühl

zu erstatten.

Nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) lautet die Definition des Verkehrswertes:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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."

Die Wertermittlung erfolgt zum:

- Wertermittlungsstichtag 21.05.2026
- Tag der Ortsbesichtigung 21.05.2026
- Qualitätsstichtag 21.05.2026

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Rechte bestehen bleiben, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 ZVG Ersatzwerte fest.

Die Wertermittlung wird entsprechend den Regularien der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) durchgeführt.

Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

› vom Amtsgericht Brühl:

» unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.08.2023
» Bewilligung vom 18.06.2015 zu UR-Nr. 1777/2015
» Gutachten[1] des Sachverständigen Dipl.-Ing. Rolf Kunz (Wertermittlungsstichtag 11.06.2022)

› von den zuständigen Ämtern und Fachdienststellen:

» Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vom 02.10.2023
» Lärmkartierung NRW als Online-Auskunft[2]
» Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 16.10.2023
» Straßenanlieger-Bescheinigung vom 12.10.2023
» Auskunft zur öffentlichen Förderung vom 02.10.2023
» Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.10.2023
» Bauakten der Stadt Brühl

› vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Hajo Lühring:

» Gutachten[3] über die bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässige Ausnutzbarkeit der Grundstücke[4] vom 05.06.2024

› vom öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten (Sachgebiet 2) Dipl.-Geol. Bernd Braun:

» Bodengutachten[3] im Bereich des Tankstellengeländes[5] vom 10.02.2026

---

1 Das Wertgutachten wurde im Rahmen eines privaten Auftrages im Jahr 2022 erstellt. Für die Grundlagenermittlung des hier vorliegenden Verkehrswertgutachtens im Zwangsversteigerungsverfahren zum Wertermittlungsstichtag im Mai 2026 wurde das zur Verfügung gestellte Gutachten nicht herangezogen.

2 Abrufdatum: 20.05.2026; abrufbar unter: https://www.geoportal.nrw/?activetab=map#

3 Der Inhalt des Gutachtens kann durch den Sachverständigen aufgrund fehlender Fachkenntnis nicht auf Richtigkeit geprüft werden. Für die Richtigkeit der Inhalte des externen Berichts kann vom Sachverständigen daher keine Haftung übernommen werden.

4 Mit Schreiben vom 12.04.2024 des Amtsgerichts Brühl ist der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur Hajo Lühring mit der Einschätzung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässigen Ausnutzbarkeit beauftragt worden.

5 Mit Schreiben vom 12.04.2024 des Amtsgerichts Brühl ist der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Bernd Braun mit einem Bodengutachten im Bereich des Tankstellengeländes beauftragt worden.

› von den Beteiligten:

» Mietvertrag bzgl. des südlichen Grundstücksteils (ohne Anlage) vom 31.10.1973/20.05.1974
» Schriftsatz vom 14.09.2022 zur Anpassung der Miete
» Schriftsatz vom 25.04.2025 hinsichtlich der Inanspruchnahme des Optionsrechts bis 31.12.2028
» Mietvertrag bzgl. Obergeschoss des Einfamilienhauses vom 26.03.2008
» Änderungsvereinbarung vom 15.06.2022 zum Mietvertrag

Grundlage der Wertschätzung bilden die anlässlich der Ortstermine am 13.01.2024 und 21.05.2026 getroffenen Feststellungen.

Die Beteiligten wurden von den Ortsterminen in Kenntnis gesetzt; zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt.

Nicht alle Gebäudeteile wurden besichtigt bzw. untersucht. Eine verbindliche Beschaffenheitsbeschreibung und -beurteilung setzt eine detaillierte Untersuchung eines Bauschadenssachverständigen voraus.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt. Eine Bescheinigung über die Zustands- und Funktionsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 61 Abs. 2 des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen (LWG) und ein Energieausweis nach ENEV bzw. GEG liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Die baulichen Anlagen, die Tankstellentechnik und die Außenanlagen der Tankstelle sind nicht Gegenstand des Gutachtens. Diese stehen aufgrund der Vereinbarungen im Mietvertrag gemäß § 95 BGB im Eigentum der Mieterin und sind entsprechend nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks nach § 94 BGB.

Hinweis: Die Gutachtenerstellung sowie die Bestandsaufnahme erfolgen persönlich durch den Sachverständigen unter Einbeziehung qualifizierter Fachkräfte aus den Bereichen Geodäsie und Architektur (Dipl.-Ing., M. Sc.). Diese verfügen über einschlägige Praxiserfahrung in der Verkehrswertermittlung. Unterstützende Tätigkeiten, wie die Aufbereitung von Dokumentationen, Daten- und Textverarbeitung, die Erarbeitung interner Entwurfsfassungen sowie untergeordnete Assistenzarbeiten, fallen in den Bereich der Zuarbeit. In diesem Zusammenhang wird auf § 10 der Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammer zu Köln verwiesen.

A.2 Teilnehmer an den Ortsterminen

Ortstermin am 16.01.2024

› für die Antragstellerin	Frau XXX
	Herr Rechtsanwalt XXX
› für die Antragsgegnerinnen	Frau XXX
› für die weiteren Beteiligten	Frau XXX
	Frau XXX
› als Mitarbeiter des Sachverständigen	Herr Dipl.-Ing. Thomas Henkel
› für den Sachverständigen	der Unterzeichner

Ortstermin am 21.05.2026

› für die Antragstellerin	Frau XXX
› für die Antragsgegnerinnen	Frau XXX
› für die weiteren Beteiligten	Frau XXX
› für den Sachverständigen	der Unterzeichner

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Die Bewertungsgrundstücke sind eingetragen im:

Grundbuch von:	Brühl
Blatt:	1762
Amtsgericht:	Brühl

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung:	Brühl	
Flur:	22	
Flurstücke:	64	Straße, Wesselinger Straße
		Größe: 5 m²
	65	Gebäude- und Freifläche, Gewerbe, Untere Mühle 135
		Größe: 2.127 m²

Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.08.2023 hat vorgelegen. Bezüglich der Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) und der Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) wird verwiesen auf Ziffer B.7, Seite 17f des Gutachtens.

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Brühl im östlichen Bereich des Stadtgebietes als Eckgrundstück auf der Nordseite der Rheinstraße (L184) und der Westseite der Wesselinger Straße.

Die umliegende Bebauung wird geprägt durch eine ein- und zweigeschossige Bebauung mit überwiegend gewerblicher Nutzung (Handel, Handwerk, Dienstleistungen) in teils offener teils geschlossener Bauweise. Vereinzelt sind Wohnnutzungen vorhanden. Das Brühler Stadtzentrum ist ca. zwei Kilometer entfernt. Südlich grenzen an die Rheinstraße landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Bei der Rheinstraße handelt es sich um eine Hauptverkehrsstraße (gleichzeitig Zubringer zur Bundesautobahn 553). Hier besteht zeitweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen insbesondere in den berufsbedingten Spitzenzeiten, vgl. hierzu auch Lärmkarte im Anlagenteil des Gutachtens.

Schulen verschiedener Bildungsrichtungen befinden sich im Umkreis von ca. zwei Kilometer Entfernung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Umkreis von ca. 1.000 Meter Entfernung vorhanden.

Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch Busverbindungen im Nahbereich gewährleistet. Der Bahnhof Brühl mit Anschluss an das Streckennetz der Regionalbahn ist ca. 1.000 Meter entfernt. Darüber hinaus besteht Anschluss an die Stadtbahn in ca. zwei Kilometer Entfernung.

Straßenverbindungen zu den Haupt- und Nebenzentren sind über ein gut ausgebautes Straßensystem vorhanden. Die nächstgelegene Anschlussmöglichkeit an das Bundesautobahnnetz besteht in ca. 500 Meter Entfernung an der Anschlussstelle Brühl-Ost an die Bundesautobahn 553 mit Anschluss am Autobahnkreuz Bliesheim an die Bundesautobahnen 1 und 61.

Die Wohnlage ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren, jedoch mit Nachteilen aufgrund der Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehrslärm auf der Rheinstraße, der Tankstelle auf dem südlichen Grundstücksteil und der Gewerbebetriebe im Umfeld. Insgesamt handelt es sich um eine verkehrsgünstige Lage; das Bewertungsobjekt ist auch für Ortsunkundige leicht auffindbar. Die Geschäftslage insgesamt ist untergeordnet.

B.3 Grundstücksgestalt

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 65 weist einen annähernd rechteckigen Zuschnitt auf mit Straßenfrontbreiten von ca. 39 Metern zur Rheinstraße und ca. 51 Metern zur Wesselinger Straße. Das Flurstück 64 bildet einen Teilbereich der Wesselinger Straße. Das Areal ist eben; die Grundstücke liegen in etwa auf Straßenniveau.

Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigefügten Katasterplan ersichtlich. Die Grundstücke sind darin gekennzeichnet.

B.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde keine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes durchgeführt.

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Die zuständige Fachdienststelle – Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde (Rhein-Erft-Kreis) – führt mit Schreiben vom 16.10.2023 aus: *„Die Prüfung ergab, dass es sich bei dem angefragten Grundstück um den Betriebsstandort einer Tankstelle handelt. Im Rahmen von Umbaumaßnahmen im Jahr 1992 wurden punktuelle Verunreinigungen mit Kohlenwasserstoffen festgestellt. Diese wurden ausgekoffert und sachgemäß entsorgt. 1995 wurde eine Bodenverunreinigung im Bereich der LKW-Zapfsäule aufgrund einer fehlenden Spritzwand festgestellt. Das verunreinigte Erdreich wurde ausgekoffert und sachgemäß entsorgt. Anschließend wurde eine Spritzwand installiert. Aufgrund der Schadensfälle und der langjährigen Nutzungshistorie kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass nutzungsbedingt punktuelle Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Weitere Informationen liegen mir bisher nicht vor."*

Mit Schreiben vom 12.04.2024 des Amtsgerichts Brühl ist der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Dipl.-Geol. Bernd Braun mit einem Bodengutachten im Bereich des Tankstellengeländes beauftragt worden. In seinem Gutachten vom 10.02.2026 führt der Sachverständige Braun auf Seite 23 aus:

„Organoleptische Auffälligkeiten als Hinweis auf ggf. vorhandene Bodenverunreinigungen wurden lediglich am Ansatzpunkt RKS 13a als MKW/BTEX-Geruch festgestellt. Analytisch wurde hierbei ein lokaler und geringfügig erhöhter BTEX-Gehalt ermittelt, der aus Sicht des vorbeugenden Umweltschutzes unbedenklich ist.

Ausweislich der durchgeführten Untersuchungen zeigen die untersuchten Bodenproben ausnahmslos unbedenkliche Befunde.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durchgeführten Untersuchungen keine Hinweise auf schutzgutbezogene Gefährdungen oder einen Sanierungsbedarf zeigen.

Hierbei wurde vorausgesetzt, dass die […] nach Beendigung des Betriebs alle ober- und unterirdischen Betriebseinrichtungen rückbaut und die somit entstanden Hohlräume mit umwelttechnisch unbedenklichem und bautechnisch tragfähigem Material sach- und fachgerecht verfüllt."

B.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

B.5.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Auf dem südlichen Grundstücksteil ist mit der Erschließung von der Rheinstraße und der Wesselinger Straße eine Tankstelle angeordnet, vgl. hierzu Ausführungen zu Ziffer B.8.1, Seite 19f des Gutachtens. Auf dem nördlichen Grundstücksteil sind ein Einfamilienwohnhaus -bestehend aus Unterkellerung und zwei Vollgeschossen mit darüberliegendem ausgebautem Dachgeschoss- sowie eine Einzelgarage in Leichtbauweise angeordnet, die über den südlichen Grundstücksteil (Tankstelle) erschlossen werden.

Bei der vorhandenen Bebauung beträgt das Maß der baulichen Nutzung:

GRZ = ca. 0,18 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = ca. 0,23 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

In der hier angegebenen Geschossflächenzahl sind auch die wertrelevanten Geschossflächen im ausgebauten Dachgeschoss, die nach dem Bauplanungsrecht in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben, berücksichtigt.

B.5.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem[6] der Stadt Brühl liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 04.09 „Verlegung K 7“, der seit dem 30.09.1999 u.a. mit folgenden Festsetzungen rechtsverbindlich sind:

Art der baulichen Nutzung:	MI (Mischgebiet)
Geschosszahl:	II
Bauweise:	offen
GRZ:	0,6
GFZ:	1,2

Die Baugrenzen sind festgesetzt.

Mit Schreiben vom 12.04.2024 des Amtsgerichts Brühl ist der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur Hajo Lühring mit der Einschätzung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässigen Ausnutzbarkeit beauftragt worden. Lühring führt in seinem Gutachten vom 05.06.2024 hierzu aus:

[6] Abrufdatum: 20.05.2026; abrufbar unter: https://www.o-sp.de/bruehl/plan?pid=38737&L1=5

„B) Planungsrechtliche Situation

Da die Grundstücke im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB liegt (hier: B-Plan 04.09. ‚Verlegung der K7' der Stadt Brühl), richtet sich die planungsrechtliche Bebaubarkeit der Grundstücke ausschließlich nach den in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und nicht nach § 34 BauGB (Einfügungsgebot im unbeplanten Innenbereich).

Für das Grundstück Flurstück 65 ist durch den Bebauungsplan die Nutzungsart MI (allgemeines Wohngebiet gemäß § 6 BauNVO 1990) bei offener Bauweise ausgewiesen.

Für das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Es ist ein Baufenster durch Baugrenzen definiert. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf 2 begrenzt. Für die Höhe der baulichen Anlagen wurde keine Festlegung getroffen. Hinsichtlich der Lärmbelastung wurden für Teile des Baugrundstückes passive Schallschutzmaßnahmen zur Bauausführung im Bebauungsplan festgelegt.

Das Flurstück 64 ist vollständig als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und entzieht sich somit jeglicher baulichen Nutzbarkeit oder auch einer Anrechenbarkeit als Grundstücksfläche für GRZ/GFZ-Auswertungen.

Die Erschließung des Grundstückes Flurstück 65 ist im Sinne des bundesrechtlichen und auch des landesrechtlichen Begriffes offenkundig gesichert, da dieses Grundstück unmittelbar an einer öffentlichen Straße liegt, in der auch die Ver- und Entsorgungsmedien liegen.

Für das Grundstück Flurstück 64 ist die Erschließungsfrage unerheblich, da dieses Flurstück gemäß der Darstellung des Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist.

C) Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß Auskunft des Fachbereiches Bauen und Umwelt der Stadt Brühl vom 05.10.2023 sind Baulasten auf den Flurstücken 64 und 65 nicht eingetragen.

Die Berechnung der Abstandsflächen richtet sich nach der aktuellen Landesbauordnung und ist nicht durch Festsetzungen des Bebauungsplanes modifiziert worden.

Die Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze ist gemäß § 48 Abs. 1 BauO NRW anhand der am 26.05.2022 in Kraft getretenen Stellplatzsatzung der Stadt Brühl zu ermitteln.

D) Grundbuchsituation

Im Grundbuch von Brühl, Blatt 1762 sind in Abteilung II insgesamt 3 Eintragungen vorhanden:

- *lfde Nr. 3: Nacherbschaftsanordnung*
- *lfde Nr. 4: Bedingte und befristete beschränkte pers. Dienstbarkeit (Tankstellenrecht)*
- *lfde Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk*

Die Eintragungen lfde. Nr. 3 und 5 sind einer Umnutzung/Neubebauung nicht hinderlich. Die Eintragung lfde Nr. 4 steht privatrechtlich einer Umnutzung/Neubebauung im Wege. Eine baurechtliche Hinderung besteht durch die Eintragung lfde Nr. 4 aber nicht. Daher wird im Weiteren davon ausgegangen, dass zwischen dem von der Dienstbarkeit Begünstigten und dem Belasteten eine positive Einigung hinsichtlich einer Umnutzung/Neubebauung gefunden würde bzw. mit Ablauf der Befristung der Dienstbarkeit sich die Fragestellung erübrigt.

Flurstück 65 ist mit 2.127 m^2 und Flurstück 64 mit 5 m^2 gebucht.

E) Berechnung der baurechtlich zulässigen Ausnutzung

Die theoretisch mögliche planungs- und bauordnungsrechtskonforme Ausnutzbarkeit wird im Folgenden betrachtet unter der Annahme, dass die aktuelle Nutzung als Tankstelle nicht mehr weiterverfolgt und sämtliche bestehende Bebauung niedergelegt wird.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes wären bei der grundbuchlich nachgewiesenen Fläche des Flurstückes 65 (Flurstück 64 ist wie in Abschnitt A dargelegt nicht baulich nutzbar) von 2.127 m^2 und der Festsetzung der GRZ von 0,6 eine überbaubare Grundfläche von ca. 1.276,2 m^2 (sogenannte GRZ I nach §19 Abs. 2 BauNVO) und mit der GFZ 1,2 eine bauplanungsrechtliche Bruttogeschossfläche von 2.552,4 m^2 möglich. Gemäß der Festsetzung des Bebauungsplanes zur Zahl der Vollgeschosse und einer gleichzeitig fehlenden Höhenbeschränkung im Bebauungsplan ist darüber hinaus noch zusätzliche Fläche in einem Nichtvollgeschoß möglich, die sich nicht auf die Berechnung der tatsächlichen planungsrechtlichen GFZ auswirkt, jedoch die wertrelevante GFZ erhöht.

Die Definition eines Nichtvollgeschosses in der hier gemäß Angabe im Bebauungsplan anzuwendenden BauO NRW findet sich in § 2 Abs. 5. Ein als Dachgeschoß mit geneigten Dachflächen ausgebildetes Nichtvollgeschoß wäre demnach mit maximal 75 % seiner eigenen Grundfläche anzusetzen, also mit ca. (0,75 x 1.276,2 m^2 =) 957,15 m^2•

Gegenzuprüfen ist, ob ein solches Dachgeschoß abstandsflächenrechtlich umsetzbar ist. Die BauO NRW schreibt einen Mindestgrenzabstand von 3,00 m bei einer offenen Bauweise vor (§ 6 BauO NRW). Die Abstandsfläche muss zudem auf dem Baugrundstück selber liegen oder in Form einer Baulast gesichert werden, sofern nicht eine beidseitige Grenzbebauung entstünde.

Eine Grenzbebauung ist nur möglich, wenn entweder an eine bestehende Grenzbebauung angebaut würde oder der Grenznachbar die bei fehlender Grenzbebauung anfallende Abstandsfläche im Rahmen einer Baulast übernähme. Da eine Baulastbestellung aber die Mitwirkung des Eigentümers des zu belastenden Grundstückes voraussetzt, kann diese Möglichkeit nicht mit hinreichender Sicherheit als realisierbar angenommen werden. Der Anbau an eine bestehende Grenzbebauung wiederum darf nicht zu einer Gebäudefront von 50 oder mehr Metern führen, da dann qua definitionem eine geschlossene Bauweise vorläge, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zufolge jedoch nicht zulässig ist. Um hier also eine möglichst hohe Ausnutzbarkeit sicher realisieren zu können, ist von der nördlichen und von der westlichen Nachbargrenze somit der Mindestgrenzabstand einzuhalten.

Ausgehend von einer Raumhöhe von 3,00 Metern für Büronutzungen, einer Deckenstärke von üblicherweise 0,25 m und einer ebenerdigen Zugänglichkeit (barrierefrei) ergäbe sich bei einer zweigeschossigen Bebauung eine Wandhöhe von 6,5 m. Da bei dem anzuwendenden Abstandsflächenfaktor 0,4 eine Wandhöhe von 7,5 Metern gegeben sein müsste, um eine rechnerische Abstandsfläche von (0,4 x 7,5 =) 3,00 m zu erzielen ist offensichtlich, dass noch genügend Höhenentwicklung verfügbar ist, um ein Dachgeschoß mit geneigten Dachflächen und einer Drempelhöhe von ca. 60 bis 70 cm aufzusetzen.

Es spricht hier also abstandsflächenrechtlich und planungsrechtlich nichts dagegen, ein Nichtvollgeschoß auf einen 2-geschossigen Baukörper aufzusetzen.

Wie bereits oben dargelegt, wäre eine überbaute Fläche (GR 1) von 1.276,2 m² zulässig. Das Baufenster des Bebauungsplanes umfasst eine deutlich größere Fläche von ca. 1.475 m², sodass die zulässige Grundfläche auch aus diesem Aspekt heraus ausnutzbar wäre. Unter Berücksichtigung der notwendigen Mindestabstandsflächen von 3,00 m zu den Nachbarflurstücken 150 und 134 ergäbe sich eine Fläche von ca. 1.300 m² innerhalb des Baufensters, die ohne Abstandsflächenverstoß bebaubar wäre. Dies Fläche ist in der Anlage begrenzt durch die beiden violett strichlierten 3-m-Linien parallel zu den Grenzen der Nachbarflurstücke 134 und 150 sowie die straßenseitigen Baugrenzen des Bebauungsplanes.

In der Anlage ist exemplarisch eine Bebauung in rot eingetragen, die 1.261 m² umfasst. Dies ist geschuldet der Tatsache, dass eine strenge Rechtwinkligkeit eingehalten wird. Diese Rechtwinkligkeit ist architektonisch nicht zwingend. Die fehlenden· 15,2 m² bis zur maximal zulässigen GR sind grundsätzlich im Rahmen einer Architektenplanung durch Wandversprünge im Westen und Norden entlang der 3-m-Linien zu erzielen. Wesentlich ist, dass die Grundfläche von 1.276,2 m² baurechtskonform erzielbar ist.

Ausgehend davon, dass eine GR von ca. 1.276,2 m² realisierbar ist und neben den beiden Vollgeschossen ein als Dachgeschoß ausgeformtes Nichtvollgeschoß errichtet werden kann, ergibt sich hieraus eine wertrelevante GF von ca. (2 x 1.276,2) + (1.276,2 x 0, 75 =) 3.509 m²

Daraus berechnet sich die wertrelevante GFZ zu (3.509 m² /2.127 m² =) 1,6497.

Als Nutzungsmöglichkeit kann davon ausgegangen werden, dass im Dachgeschoß eine Wohnnutzung gemäß der Festsetzung MI zulässig ist, im EG und 1. OG allerdings eine gewerbliche Nutzung oder Büronutzung priorisiert wird, da in diesen beiden Etagen die Belichtung von Wohnräumen angesichts der der Gebäudeausdehnung kritisch ist Gegebenenfalls wären Atriumhöfe zu projektieren, die jedoch erhebliche Nutzflächenanteile in Anspruch nehmen würden und daher das Kosten-Nutzen-Verhältnis über Gebühr belasten würden. Darüberhinaus ist eine übermäßige Wohnnutzung in einem MI-Gebiet planungsrechtlich bedenklich, da damit der Gebietscharakter kippen könnte und so zur Schädigung des Bebauungsplanes führen könnte.

Das Baurecht kennt jedoch noch weitere Eckwerte, die hier hinterfragt werden müssen:

- *Zum einen ist auch der Gesamtversiegelungsgrad zu berücksichtigen. Dieser ist durch §19 Abs. 4 BauNVO mit maximal 80 % vorgegeben. Diese sogenannte GRZ II ergibt hier eine maximal versiegelbare Fläche von ca. (2.127 m² x 0,8 =) 1.701,6 m². Abzüglich der maximalen Gebäudegrundfläche stünden somit noch ca. (1701,6 - 1.275,2 =) 426,4 m² für Nebenanlagen wie*

Stellplätze, Zugänge, Tiefgarageneinfahrt etc. zur Verfügung. In der Anlage sind exemplarisch Flächen für eine Tiefgarageneinfahrt für 2-Spurverkehr, 3 Zugangsflächen für 3 Eingänge sowie überdachte Fahrradstellplätze und deren Zugänge eingetragen. Diese exemplarischen Außen-/Nebenanlagen überdecken eine Fläche von zusammen ca. 100 m².

› *Zum anderen sind die erforderlichen Stellplätze (PKW und Fahrrad) auf der Basis der gültigen Ortssatzung ebenfalls nachzuweisen. Mit dem Ansatz, dass im Dachgeschoss in Übereinstimmung mit der BauNVO Wohnungen untergebracht werden und in den beiden Vollgeschossen ausschließlich Büros, Praxen u.ä., ergeben sich gemäß der Brühler Stellplatzsatzung für die Wohnnutzung bei ca. 1.276 m² Bruttofläche etwa 13 PKW-Stellplätze und ca. 39 Fahrradstellplätze und für die sonstige gewerbliche Nutzung Büro etc. bei eine Nettonutzfläche von ca. (2 x 1.276,2 x 0,75=) 1.914,3 m² ein PKW-Stellplatzbedarf von ca. 48 PKW-Stellplätzen und ein Fahrradstellplatzbedarf von ca. 48 Fahrradstellplätzen. Zusammen somit ca. 61 PKW-Stellplätze und ca. 87 Fahrradstellplätze. Selbst bei Anwendung des möglichen Reduzierungsschlüssels von 30 % verbleiben 43 PKW-Stellplätze und 61 Fahrradstellplätze. Bei einem Flächenbedarf von ca. 35 m² (Erfahrungswert) für PKW-Stellplätze in Tiefgaragen (pro Stellplatz inklusive des Anteils an Rangier-/Fahr- und sonstigen notwendigen Flächen für eine ordnungsgemäße Stellplatznutzung) wären allein für die PKW-Stellplätze mindestens (43 x 35 =) 1.505 m² Flächenbedarf gegeben. Hinzu kämen Parkflächen für die Fahrräder, Lager und Abstellräume sowie Technikräume, die üblicherweise in den Kellergeschossen angeordnet werden Es wird somit eine zweigeschossige Tiefgaragen-/Kellersituation als realistische Option angesehen werden müssen, um diese letztlich hohe Zahl an Stellplätzen auch nutzerkonform anbieten zu können. Eine Ablösung eines größeren Anteiles der Stellplätze ist zwar denkbar, wird aber hinsichtlich der Vermarktung/Vermietung der Büro- und Wohneinheiten mangels ausreichender Stellplatzversorgung nicht als sinnvoll erachtet werden müssen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der Flächenbedarf durch die Notwendigkeit von PKW- und Fahrradstellplätzen erheblich ist und oftmals bei größeren Objekten nur durch Tiefgaragen gedeckt werden kann und nicht durch Parkmöglichkeiten in den Außenanlagen. Hier ist für einen Investor immer die Kosten-Nutzen-Analyse für die mögliche realisierbare Nutzfläche im Verhältnis zu zusätzlichen Tiefgaragenkosten durchzuführen.*

Das nördlich gelegene Bestandsgebäude IISD wird bei der Betrachtung als Abbruch gesehen, da eine Erhaltung und Weiternutzung dieses Gebäudes eine erhebliche Einschränkung der Ausnutzung des Grundstückes darstellt. Dies ist begründet darin, dass die Abstandsflächen von Gebäuden sich - bis auf wenige hier nicht relevante Ausnahmen - nicht überschneiden dürfen und somit vom Bestandsgebäude und der Neuprojektierung jeweils 3,00 m Abstandsfläche einzuhalten ist, in Summe also 6,00 m zwischen den Gebäudewänden liegen müssen. In der Anlage ist als rot-strichlierte Linie die sich aus einem Erhalt des IISD-Gebäudes ergebende Wand eines Neubaues dargestellt. Die rot-strichliert-schraffierte Fläche wäre dann mit einer Grundfläche von ca. 246 m² und damit einer Bruttofläche über 2 Voll- und ein Nichtvollgeschoß von ca. (246 x 2,75 =) 676,5 m² unverhältnismäßig hoch. Offenkundig wäre ein Erhalt dieses Bestandsgebäudes für eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes sehr hinderlich.

F) Ergebnis

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Ausnutzbarkeit ergibt sich somit wie folgt:

› *Auf dem Flurstück 65 ist eine genehmigungsfähige Bebauung in Übereinstimmung mit den bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Vorgaben ohne Nachbarbeteiligung möglich. Eine Mischnutzung (Dachgeschoß Wohnen, Erd- und Obergeschoß Büro/Verwaltung/Praxen etc.) ist durch die B-Planfestsetzungen möglich und auch umsetzbar.*

Die Stellplatzversorgung wird mit einer zweigeschossigen Tiefgaragenlösung möglich sein.

Die Nettonutzflächen belaufen sich auf exemplarisch:

» *Dachgeschoß (Wohnen) ca. (1.276,2 x 0, 75 x 0, 75 =) 718 m²*
» *Erd- und 1.Obergeschoß (Büro etc.) ca. (2 x 1.2786,2 x 0, 75 =) 1.914,3 m²*

Die wertrelevante GFZ für das Flurstück 65 ergibt sich zu ca. 1,65 bei einer wertrelevanten GF von ca. 3.509 m².

› *Auf dem Flurstück 64 ist keinerlei bauliche Nutzung zulässig.*

Schlussendlich ist darauf hinzuweisen, dass sämtliche Berechnungen auf pauschalierten Annahmen beruhen, die erkennbar generalisiert sind und durch entsprechende zukünftige architektonische Konkretisierungen, bauplanungsrechtliche Maßnahmen bzw. Bauantrags-und Baugenehmigungssituationen durchaus auch andere Ausfüllungen erhalten könnten."

B.6 Beitragsrechtlicher Zustand

Das Bewertungsgrundstück wird von den öffentlichen Erschließungsanlagen „Rheinstraße" und „Wesselinger Straße" erschlossen.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Fachbereich Tiefbau-Infrastruktur (Stadt Brühl) - vom 12.10.2023 fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr an.

B.7 Lasten, Beschränkungen und Rechte

Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) des Grundbuchs

Laut Grundbuchauszug bestehen im Bestandsverzeichnis (Rechte) keine Eintragungen.

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs

lfd. Nrn. 1 und 2
gelöscht

lfd. Nr. 3
Nacherbschaft ist angeordnet. Nacherben der befreiten Vorerben sind deren jeweiligen leiblichen Abkömmlinge nach Stämmen zu gleichen Teilen. Eingetragen am 16. Oktober 2000.

lfd. Nr. 4 (betroffen nur Flurstück 65)
Bedingte und befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Tankstellenrecht) für […]. Bezug: Bewilligung vom 18.06.2015 (UR-Nr. 1777/2015, Notar Dr. Dieter Stöhr, Kerpen). Eingetragen am 25.06.2015.

lfd. Nr. 5
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 41 K 022/22). Eingetragen am 02.02.2023.

Dem Nacherbenvermerk in Abteilung II/3 und dem Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II/5 werden keine eigenen Werteinflüsse beigemessen.

Hinsichtlich der Eintragung in Abteilung II/4 wird in der Bewilligung vom 18.06.2015 zu UR-Nr. 1777/2015 u.a. ausgeführt: *„Hierdurch bestelle(n) wir der […] an einem unserer in Brühl, Untere Mühle 135 belegenen, im Grundbuch von Brühl Blatt 1762 eingetragenen Grundstücke, und zwar an dem Flurstück 65 (lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses) eine bedingte und befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit, nach welcher der […] das alleinige Recht zusteht, auf dem vorgenannten Grundstück Motorentreib- und Schmierstoffe jeder Art zu vertreiben sowie das Grundstück zum Betrieb einer Tankstelle und der damit verbundenen Einrichtungen zu benutzen und die entsprechenden Anlagen zu errichten und zu erhalten, solange ein Vertragsverhältnis mit ihr oder ihren Rechtsnachfolgern besteht, mindestens jedoch bis zum 31.12.2022. Die weiteren dort eingetragenen Flurstücke gelten als nicht belastet. Die […] ist berechtigt, die Ausübung der Dienstbarkeit einem Dritten ganz oder zum Teil zu überlassen.“*

Der Eintragung in Abteilung II/4 wird kein Werteinfluss beigemessen. Die Dienstbarkeit ist befristet auf die Dauer des Mietverhältnisses, vgl. Ziffer B.9, Seite 28.

öffentliche Förderung

Das Bewertungsobjekt unterliegt nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Fachbereich Soziales (Stadt Brühl) - vom 02.10.2023 keiner wohnungsrechtlichen Bindung.

Baulasteintragungen

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Fachbereich Bauen und Umwelt (Stadt Brühl) vom 05.10.2023 ist zu Lasten der Bewertungsgrundstücke keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Sonstiges

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Grundstückswert eventuell beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

B.8 Baubeschreibung

B.8.1 Bauart und Baujahr

Auf dem südlichen Grundstücksteil ist mit der Erschließung von der Rheinstraße und der Wesselinger Straße eine Tankstelle angeordnet. Auf dem nördlichen Grundstücksteil sind ein Einfamilienwohnhaus -bestehend aus Unterkellerung und zwei Vollgeschossen mit darüberliegendem ausgebautem Dachgeschoss- sowie eine Einzelgarage in Leichtbauweise angeordnet, die über den südlichen Grundstücksteil (Tankstelle) erschlossen werden.

Die Tankstelle auf dem südlichen Grundstücksteil, das heißt die baulichen Anlagen, die Tankstellentechnik und die Außenanlagen wurden von einem Drittem, hier die XXX errichtet. Der entsprechende Grundstücksteil wurde im Rahmen des Mietvertrages vom 31.10.1973/20.05.1974 für diesen Zweck vermietet, vgl. Ziffer B.9, Seite 28f. Im Mietvertrag wird hierzu unter § 6 ausgeführt: *„Sämtliche von […] oder dem Dritten erstellten Baulichkeiten, Einrichtungen und Anlagen werden nur zu vorübergehendem Zweck für die Dauer des Mietverhältnisses errichtet. Sie verbleiben daher gemäß § 95 BGB Eigentum der […] oder des Dritten, auch soweit sie mit dem Grund und Boden fest verbunden werden."* Im Rahmen des Verkehrswertgutachtens bleiben die baulichen Anlagen der Tankstelle, die Tankstellentechnik und die Außenanlagen der Tankstelle außer Betracht. Die nachstehenden Ausführungen beschränken sich somit auf das auf dem Bewertungsgrundstück Flurstück 65 errichtete Einfamilienhaus.

Mit Schreiben vom 29.09.2023 wurde die zuständige Fachdienststelle der Stadt Brühl um Bereitstellung der Bauakten zu dem Bewertungsobjekt zur Einsicht gebeten. Anlässlich der Einsichtnahme am 07.11.2023 wurden dem Sachverständigen 20 Aktenstücke zu Auswertung vorgelegt. Im Zuge der Auswertung wurde festgestellt, dass die Bauakten lediglich Vorgänge hinsichtlich der Tankstelle beinhalten. Auf die Darstellung wird mit Bezug auf die vorstehenden Ausführungen verzichtet.

Hinsichtlich der Wohnbebauung (Einfamilienhaus) ist sowohl eine chronologische Aufarbeitung des Gebäudebestandes als auch eine Beurteilung der vorhandenen Bebauung hinsichtlich der formellen Legalität nach Aktenlage nicht möglich. Nach Vortrag der an den Ortsterminen anwesenden Antragsgegnerin wurden der rückwärtige nicht unterkellerte Erweiterungsanbau sowie der Wintergarten ohne Baugenehmigung errichtet; ebenfalls konnte keine Baugenehmigung für die Nutzung des Obergeschosses (Kindertagesbetreuung) nachgewiesen werden. Ob weitere Gebäudeteile der vorhandenen Bebauung materiell illegal sind, kann im Rahmen der Wertschätzung nicht beurteilt werden. Hierfür sind Einzelüberprüfungen erforderlich, die im Bedarfsfall im Rahmen einer gebührenpflichtigen Bauvoranfrage gesondert in Auftrag zu geben sind. Eine entsprechende Überprüfung erfolgt nicht im Rahmen der Verkehrswertermittlung, da diese die Anforderung an ein Verkehrswertgutachten bei weitem übersteigt. Entsprechende Unwägbarkeiten und Risiken haben die Bietinteressenten ggf. durch die Reduzierung ihres Gebotes im Zwangsversteigerungstermin selbst zu kalkulieren.

Das Einfamilienwohnhaus wurde soweit bekannt in zwei Bauabschnitten errichtet; dabei wurde der

Hauptbaukörper, bestehend aus Vollunterkellerung, zwei Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss um 1955 errichtet. Im zweiten Bauabschnitt wurden rückwärtiger ein nicht unterkellerter Erweiterungsanbau sowie ein Wintergarten an den Hauptbaukörper angebaut.

Zum Wertermittlungsstichtag im Mai 2026 bestanden innerhalb des Einfamilienwohnhauses zwei Nutzungseinheiten, die sich wie folgt darstellen:

Erdgeschoss: eine Wohnung (an die Wohnung ist das Kellergeschoss angebunden, ebenso werden die Räumlichkeiten im Dachgeschoss mitgenutzt)

Obergeschoss: die Räume im Obergeschoss werden als Kindertagesbetreuungseinrichtung genutzt (abgetrennt im Bereich des Treppenhauses durch einen Trockenbauabschluss mit Abschlusstür zum Treppenraum).

Die Einzelgarage in Leichtbauweise wurde -soweit den Beteiligten bekannt- ebenfalls in den 1950er-Jahren errichtet.

Baujahr (soweit bekannt): um 1955

Aufgrund der nicht vorliegenden Genehmigungsunterlagen zum Einfamilienhaus wurde das Baujahr anhand der Auswertung historischer Luftbildaufnahmen plausibilisiert. In der Luftbildaufnahme aus dem Jahr 1954 befindet sich das Einfamilienhaus im Bau, so dass die Baujahrangabe 1955 plausibel ist.

B.8.2 Wohnflächenaufstellung gemäß WoFlV

nach Aufmaß

Erdgeschoss

Zimmer	17,79 m²
Zimmer	14,66 m²
Zimmer	14,21 m²
Zimmer (Anbau)	12,82 m²
Küche	5,34 m²
Diele	5,68 m²
Windfang	1,12 m²
Duschbad/WC	4,27 m²
Wintergarten (beheizbar)	20,22 m²
Wohnfläche Erdgeschoss	96,11 m²

Obergeschoss

Zimmer	18,18 m²
Zimmer	14,80 m²
Zimmer	14,28 m²
Küche	5,45 m²
Flur	4,83 m²
Flur	1,02 m²
Duschbad/WC	4,46 m²
Wohnfläche Obergeschoss	63,02 m²

Dachgeschoss

Zimmer	14,93 m²
Zimmer	11,38 m²
Flur	3,44 m²
Duschbad/WC	3,12 m²
Wohnfläche Dachgeschoss	32,87 m²

Wohnflächen gesamt	**rd. 192 m²**

Hinweis: Bei der vorgenommenen maßlichen Bestandsaufnahme handelt es sich um eine Wohnflächenermittlung mittels Lasermessgerät „Leica Disto“, die für das hier vorliegende Verkehrswertgutachten eine ausreichende Genauigkeit ergibt.

Bei den vorbereitenden Berechnungen zur Wohnfläche hat Herr Dipl.-Ing. Thomas Henkel als Vermessungsingenieur im Sinne von § 10 der Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammer zu Köln mitgewirkt. Die Überprüfung und Nachrechnung der Ergebnisse erfolgten durch den Sachverständigen persönlich.

B.8.3 Grundrissanordnung und Barrierefreiheit

Die Grundrissanordnung ist grundsätzlich nicht ungünstig; gewisse Nachteile bestehen durch ein sogenanntes gefangenes Zimmer im Erdgeschoss des Einfamilienhauses im Bereich des rückwärtigen Erweiterungsanbaus.

Ist eine Wohnung/ein Gebäude barrierefrei entsprechend dem Regelwerk der DIN18040 ausgeführt, werden insbesondere die Bedürfnisse von Menschen mit Sehbehinderung, Blindheit, Hörbehinderung (Gehörlose, Ertaubte und Schwerhörige) oder motorischen Einschränkungen sowie von Personen, die Mobilitätshilfen und Rollstühle benutzen, berücksichtigt. Auch wenn im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens keine umfassende und abschließende Prüfung dahingehend erfolgen kann, ob Barrierefreiheit vorliegt, kann im vorliegenden Fall der Grad der Barrierefreiheit als nicht barrierefrei (üblich bei Bestandsgebäuden) beurteilt werden. Aus sachverständiger Sicht hat zum Wertermittlungsstichtag der Grad der Barrierefreiheit im Wesentlichen keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

B.8.4 Bauweise und Ausstattung

Die Beschreibungen zu den nicht sichtbaren Gebäudeteilen können ohne Bauteilöffnungen verbindlich nicht beurteilt werden. Hierzu zählen die Angaben in der nachstehenden Baubeschreibung u.a. zu Fundamenten und Bodenplatte, den Umfassungswänden, den Innenwänden, den Geschossdecken, sowie der Dachkonstruktion. Entsprechend basieren die Ausführungen im Gutachten hierzu auf Annahmen.

Fundamente und Bodenplatte	entsprechend den statischen Erfordernissen
Umfassungswände Kellergeschoss und Innenwände	Stahlbeton/Mauerwerk
aufgehende Umfassungswände und Innenwände	Mauerwerk
Decken	*Decke über Kellergeschoss* Betonkappendecke *Geschossdecken* Die Zustandsmerkmale der Geschossdecken können örtlich ohne Bauteilöffnungen nicht verbindlich beurteilt werden; es werden Stahlbetondecken unterstellt.

Treppen	*Kellertreppe* Stahlbetontreppenlauf *Geschosstreppe* bauzeittypische Holzwangentreppe mit Holzgeländerkonstruktion
Außenfronten	Reibeputz mit Außenanstrich (Dispersionsfarbanstrich)
Dach	Satteldach als zimmermannmäßige Holzkonstruktion abgebunden; Eindeckung der geneigten Dachflächen mit Rheinlandziegeln *Dachentwässerung* Regenrinnen und Fallrohre in Zink
Fenster	Aluminiumfenster mit Isolierverglasungen; das Herstelljahr der Fensteranlagen konnte nicht recherchiert werden; nach stichprobenweiser Überprüfung der Baujahrmarkierungen in den Glasabstandsleisten konnten unterschiedliche Baujahre aus den 2000er-Jahren festgestellt werden. Nach Angaben der Antragsgegnerin wurden hier die Verglasungen erneuert, so dass kein Rückschluss auf das Herstelljahr der Blend- und Flügelrahmenprofile der Fensteranlagen möglich ist. An dieser Stelle wären weitere Recherchen erforderlich; aus sachverständiger Sicht hat dieser Sachverhalt jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts. *Abschluss der Fenstertüranlage zum Wintergarten* Kunststoffrahmentüren mit Isolierverglasung
Türen	*Hauseingangstüranlage* Kunststoffrahmentür mit Glasausschnitt (Isolierglas) *Innentüren* deckend lackierte Türblätter in Futter und Bekleidungen; die Innentüren im Erdgeschoss wurden im Jahr 2017 teilerneuert, die Türen im Obergeschoss und Dachgeschoss entsprechen dem bauzeittypischen Standard der 1950er-Jahre.

gebäudetechnische Einrichtungen	*Elektroinstallationen* überalterte Elektroinstallationen, die nach dem gefassten Eindruck dem bauzeittypischen Standard des Ursprungsbaujahrs aus den 1950er-Jahren entsprechen mit vereinzelten Bedarfsanpassungen *Heizung und Warmwasserbereitung* Die Beheizung erfolgt von zentraler Stelle aus; im Kellergeschoss ist eine Gastherme Fabrikat Junkers installiert (Herstelljahr gemäß Typenschild 2021). Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer.

dominierende Ausstattungsmerkmale (Erdgeschoss bis Dachgeschoss)

Oberböden	Laminat
Wand- und Deckenbehandlungen	*Wandflächen und Deckenuntersichten* überwiegend tapeziert
sanitäre Einrichtungen	*Duschbad/WC Erdgeschoss* mittlerer Ausstattungsstandard; nach Angaben der Antragsgegnerin wurde das Duschbad/WC im Erdgeschoss 2017 teilmodernisiert mit der Erneuerung der Bodenfliesen und der Sanitärobjekte. *Duschbad/WC Obergeschoss* mittlerer Ausstattungsstandard der Wand- und Bodenfliesen einschließlich der Sanitärobjekte, der dem gefassten Eindruck dem bauzeittypischen Standard der 1990er-Jahre entspricht. *Bad/WC Dachgeschoss* einfacher Ausstattungsstandard der Wand- und Bodenfliesen einschließlich der Sanitärobjekte, der dem gefassten Eindruck dem bauzeittypischen Standard der 1950er-Jahre entspricht.

nicht in den Normalherstellungskosten erfasste werthaltige einzelne Bauteile

hierzu zählen:

- ein Wintergarten[7] (beheizt)
- die Differenzstufenanlage mit Eingangspodest im Hauseingangsbereich

weitere bauliche Anlagen

hierzu zählen:

- Einzelgarage in Leichtbauweise (Wellasbestaußenwände/Welleterniteindeckung[8])

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

hierzu zählen:

- ein Folienteich, Grundfläche rd. 10 m²
- ein Holzblockhaus als Gerätehaus, Grundfläche rd. 8 m²
- die mit zementgebunden Platten ausgebauten Grundstücksfreiflächen
- die Differenzstufenanlage vom Wintergarten zum Hausgarten
- die begrünten Flächen der Hausgartenanlage

[7] Nach Angaben der Antragsgegnerin illegal errichtet; Wintergarten als Holzkonstruktion mit Glasabdeckung, Fensteranlagen als Kunststofffenster mit Isolierverglasung

[8] Die Einzelgarage wurde soweit bekannt in den 1950er-Jahren errichtet.

B.8.5 Baulicher Zustand

Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk – auch nicht nach dem optischen Eindruck – sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Funktionsprüfungen bezüglich der Heizungs-, Elektro-, Sanitärinstallationen wurden nicht durchgeführt, so dass für diese Gewerke eine verbindliche Beurteilung nicht erfolgen kann.

Im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand der gebäudetechnischen Einrichtungen (einschließlich der Leitungswasser-, Abwasser- und Heizungsverrohrung) verbindlich nicht beurteilt werden.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen zu Statik, Schall-/Wärmeschutz und Brandschutz eingehalten worden sind.

Bei der augenscheinlichen Überprüfung wurden keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe wie schwachgebundener Asbest, Holzschutzmittel etc. vorgefunden. Falls diesbezüglich Zweifel bestehen, ist ein spezielles Fachgutachten einzuholen.

Es konnten folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt werden:

Erhöhte Bauteilfeuchte konnte nach stichprobenweiser Überprüfung an Wand- und Bodenflächen im Kellergeschoss festgestellt werden. Der Nachweis erfolgte durch Einsatz eines elektronischen Baufeuchteindikators der Fa. *GANN* (Hydromette Compact B)[9]. Dieses Gerät dient zum zerstörungsfreien Aufspüren von Feuchtigkeit in Baustoffen sowie zur Erkennung der Feuchtigkeitsverteilung in Wänden, Decken und Fußböden. Laut Angaben des Herstellers weisen trockene Räume Werte zwischen 20 und 40 Digits, feuchte Räume zwischen 45 und 70 Digits und nasse Räume über 75 Digits auf. Hier konnten beispielhaft Anzeigewerte von 86 bis 98 Digits nachgewiesen werden (vgl. Lichtbilder 24 bis 28), welche auf eine hohe Feuchtigkeitsverteilung schließen lassen.

Der Fassadenbereich (Außenputzfronten) weist vereinzelt Putz- und Rissbildungen auf. Welche Ursachen zu den Rissbildungen geführt haben, kann nicht beurteilt werden. Hinzuweisen sei, dass eine Rissbeurteilung ohne Aussagen zu den Rissursachen verlässlich nicht möglich ist. Da das Verkehrswertgutachten kein Bauschadensgutachten darstellt, sollte im Bedarfsfall im Rahmen eines Fachgutachtens eine genauere Ursachenermittlung veranlasst werden.

Die auf dem nördlichen Grundstücksteile errichtete Einzelgarage ist in Leichtbauweise aus Wellasbestplatten erstellt. Hier ist mit erhöhten Verbringungskosten bei einem Rückbau zu kalkulieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanzgutachten oder

[9] Das Messgerät der Fa. GANN (Hydromette Compact B) dient als Vorprüfgerät nur zur Vorprüfung. Es handelt sich nicht um eine qualifizierte Feuchtemessung nach den einschlägigen Fachvorschriften. Für exakte Angaben sind Messungen über einen längeren Zeitraum erforderlich; im Bedarfsfall wird eine Messprüfung durch einen Messtechniker empfohlen.

Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen.

Die Beurteilung des Bauzustandes erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich erst bei Durchführung von Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen und den damit verbundenen Eingriffen in die Bausubstanz weitere unvermutete Schadensursachen zeigen können.

Ein Abschlag für Baumängel und Bauschäden ist aus sachverständiger Sicht zum Wertermittlungsstichtag mit Bezug auf die Restlaufzeiten bis zur Grundstücksfreilegung, vgl. Ziffer C, Seite 29 nicht zu objektivieren.

Hinsichtlich eines möglichen Abschlages für Baumängel und Bauschäden ist zu beachten, dass letztendlich nicht die Kostenhöhe entscheidend ist, sondern die Höhe eines möglichen Abschlages, wie sie die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer beurteilen würde. Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der Verkehrswert als Marktfunktion zu betrachten ist und insoweit das übliche Marktverhalten auch die Höhe diesbezüglicher Abschläge reguliert. Schulz[10] hat zu dieser Problematik treffend formuliert: *„Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung der Baumängel und Bauschäden, die im Regelfall die Schadensbehebung im Auge hat und nur in Ausnahmefällen die Minderung, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Nur in den Fällen, in denen die Nutzungsmöglichkeit des bebauten Grundstücks unmöglich ist oder zumindest erheblich eingeschränkt, wird der Mangel/Schaden behoben. Die Grenze der erheblichen Nutzungseinschränkung ist da erreicht, wo der Minderwert die Höhe der Mangelbeseitigungskosten erreicht. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird sichergestellt, dass nicht mehr die Kosten der Beseitigung von Schäden und Mängeln automatisch abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, dass die Beurteilung von Baumängeln erheblich davon abhängt, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht: Bei einem deutlichen Angebotsmangel wird der Minderwert erheblich niedriger ausfallen müssen, als bei einem Überangebot. Steht eine Vielzahl von ähnlichen Objekten zur Verfügung, kann auch die Kaufentscheidung gegen das mangelbehaftete Objekt fallen. Die Schwelle zur Mangelbehebung ist also in einem Käufermarkt niedriger angesetzt. Ohne eine genaue Kenntnis des Grundstücksmarkts ist eine zutreffende Minderwertermittlung nicht mehr möglich."*

[10] Schulz, St.: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1).

B.9 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Südlicher Grundstücksteil (Tankstellengelände)

Der südliche Grundstücksteil ist an die XXX für den Betrieb einer Tankstelle vermietet.

Der Mietvertrag vom 31.10.1973/20.05.1974 lag für Wertermittlung vor; im Mietvertrag wird u.a. ausgeführt:

„Er vermietet an […] von dem vorbezeichneten Grundstück die in dem diesem Vertrag als wesentlicher Bestandteil beigehefteten Lageplan rot umrandete Fläche in einer Größe von etwa 1.600 qm zur Errichtung von Baulichkeiten und zur gewerblichen Nutzung, insbesondere zum Betrieb einer Tankstelle mit Pflegedienst und Nebeneinrichtungen. Mit Grenzbebauung oder Grenzüberbau ist der Vermieter einverstanden."

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass der vorgenannte Lageplan als wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages durch die Beteiligten nicht nachgewiesen werden konnte. Nach grob überschlägigem Abgriff aus der Katasterkarte wird durch die Tankstelle lediglich eine Fläche von 1.400 m² in Anspruch genommen.

Gemäß Nachtrag Nr. 9 vom 29.08.2016/15.10.2016 wurden weitere Verlängerungsoptionen vereinbart und zwar längstens bis zum 31.12.2031. Mit Schreiben vom 25.04.2025 wurde durch die Mieterin das Optionsrecht bis zum 31.12.2028 in Anspruch genommen.

Mit Nachtrag Nr. 8 vom 24.11.2006/07.12.2006 wurde § 16 des Mietvertrags vom 31.10.1973/20.05.1974 neu gefasst: *„Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem Stand des Monats Juli 2006 um mehr als 15 % nach oben oder unten, so verändert sich der Mietzins in dem entsprechenden prozentualen Verhältnis, und zwar von dem 1. des Monats an, der auf den Monat folgt, in dem die jeweils begünstigte Partei ihren Anspruch auf Anpassung des Mietzinses, schriftlich geltend macht. Die vorstehende Wertsicherungsklausel ist erneut anwendbar, wenn sich der genannte Preisindex gegenüber dem Stand der jeweils letzten Mietzinsanpassung abermals um mehr als 15 % verändert."* Die monatliche Miete wurde zuletzt zum 01.07.2022 angepasst auf netto **3.111,35 €**.

Nördlicher Grundstücksteil (Einfamilienhaus)

Die Wohnung im Erdgeschoss einschließlich der Kellerräume wird von der Antragsgegnerin Frau XXX bewohnt.

Im Obergeschoss des Hauses wird eine Kindertagesbetreuung betrieben; hier besteht nach Auskunft der Beteiligten ein Mietvertrag. Mieterin ist die Antragsgegnerin Frau XXX. Der Mietvertrag (unbefristet) vom 26.03.2008 lag dem Sachverständigen vor. Anlässlich des Ortstermins am 21.05.2026 wurde dem Sachverständigen die Änderungsvereinbarung vom 15.06.2022 zur Verfügung gestellt, der zufolge die Nettokaltmiete auf 500,00 € erhöht wurde.

Das an das Obergeschoss angebundene Dachgeschoss wurde nach Angaben der Antragsgegnerin zum Wertermittlungsstichtag nur temporär innerhalb der Familie der Antragsgegnerin genutzt.

C Wertermittlung

Der Mietvertrag vom 31.10.1973/20.05.1974 lag für Wertermittlung vor; gemäß Nachtrag Nr. 9 vom 29.08.2016/15.10.2016 wurden weitere Verlängerungsoptionen vereinbart, und zwar längstens bis zum 31.12.2031. Mit Schreiben vom 25.04.2025 wurde durch die Mieterin das Optionsrecht bis zum 31.12.2028 in Anspruch genommen.

Durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Lühring wurde im Rahmen seines Gutachtens festgestellt, dass eine höherwertige Nutzung des Grundstücks Flurstück 65 zulässig ist. Eine höherwertige Nutzung im Rahmen einer Neuentwicklung ist jedoch nur möglich, wenn keine Mietverhältnisse dem entgegenstehen. Während der Mietvertrag hinsichtlich des 1. Obergeschosses im Einfamilienhaus (unbefristet) jederzeit kündbar ist, hat der Mietvertrag hinsichtlich des südlichen Grundstücksteils eine Laufzeit bis zum 31.12.2028 mit der Option auf eine Verlängerung bis zum 31.12.2031.

Im Rahmen der Wertermittlung werden nachstehende Szenarien beleuchtet:

Rechenmodell A

Die Mieterin des südlichen Grundstücksteils beendet den Mietvertrag zum 31.12.2028 und nimmt die Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses bis zum 31.12.2031 nicht wahr. Aufgrund der Möglichkeit der höherwertigen Nutzung des Grundstücks im Rahmen einer Neuentwicklung des Grundstücks wird das Einfamilienhaus niedergelegt.

Rechenmodell B

Die Mieterin des südlichen Grundstücksteils nimmt die Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses bis zum 31.12.2031 wahr. Aufgrund der Möglichkeit der höherwertigen Nutzung des Grundstücks im Rahmen einer Neuentwicklung des Grundstücks wird das Einfamilienhaus niedergelegt.

Rechenmodell C (nachrichtlich)

Der Mietvertrag mit der Mieterin des südlichen Grundstücksteils wird über die bereits bestehenden Optionsrechte hinaus verlängert und bleibt entsprechend der Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses bestehen.

Die zunehmende Verbreitung der Elektromobilität führt zu einem strukturellen Wandel im Tankstellenmarkt: Mit wachsender Anzahl von Elektrofahrzeugen sinkt langfristig die Nachfrage nach konventionellen Kraftstoffen wie Benzin und Diesel. Zwar ist nicht davon auszugehen, dass Tankstellen vollständig verschwinden, jedoch lassen sich bereits heute deutliche Veränderungen erkennen. Insbesondere treten neue Marktteilnehmer auf, darunter

- Energieversorger (z. B. Stadtwerke)
- Automobilhersteller (z. B. mit eigenen Ladenetzwerken)

› Einzelhandelsunternehmen (z. B. Supermärkte mit Ladeinfrastruktur)

› spezialisierte Anbieter von Ladeinfrastruktur

Vor diesem Hintergrund erscheint es im Rahmen der Wertermittlung spekulativ, davon auszugehen, dass der aktuelle Zustand – insbesondere die Nutzung des südlichen Grundstücksteils als vermietetes Tankstellengelände – über die gesamte Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses (20 Jahre) unverändert bestehen bleibt.

Entsprechend erfolgt die Darstellung des Rechenmodells C rein nachrichtlich.

C.1 Bodenwert

C.1.1 Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Zu beachten ist § 40 Abs. 1 und 2 ImmoWertV:

„(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden."

C.1.2 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Gemäß dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen „BORIS-NRW" liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich der Bodenrichtwertzone Nr. 3057 der Stadt Brühl. Nach BORIS-NRW Bodenrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Bodenrichtwertzone ein zonaler Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2026 in Höhe von

125,00 €/m²

mitgeteilt. Er ist bezogen auf ein Bodenrichtwertgrundstück mit nachstehenden Merkmalen:

Entwicklungszustand:	*baureifes Land*
Nutzungsart:	*gewerbliche Baufläche*
Fläche:	*4.000 m²*
Beitragszustand:	*beitragsfrei*

C.1.2.1 Bodenwert des Bewertungsgrundstücks

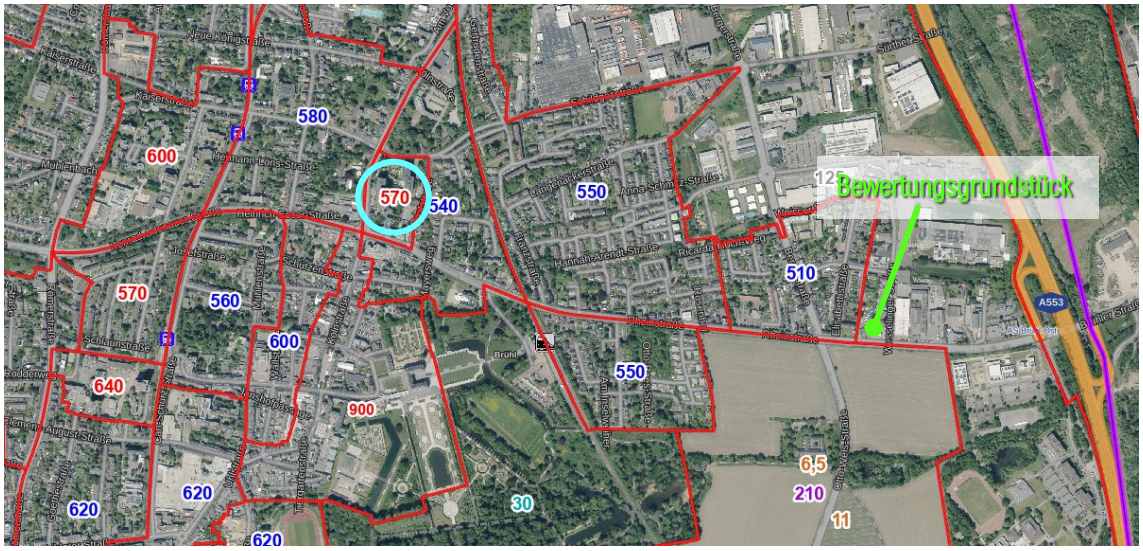
Der im Rahmen des Ertragswertverfahrens anzusetzende Bodenwert ist nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV *„ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück"* zu berücksichtigen. Die Berechnung des Bodenwertes erfolgt insofern also als der Wert eines unbebaut gedachten Grundstückes.

In der Bodenrichtwertzone mit dem Bodenrichtwert Nr. 3057 wird lediglich der vorstehende Bodenrichtwert für die Nutzungsart „gewerbliche Baufläche" ausgewiesen. Für das Grundstück Flurstück 65 ist durch den

Bebauungsplan die Nutzungsart Mischgebiet bei offener Bauweise ausgewiesen.

Der Bodenrichtwert für die Nutzungsart „gewerbliche Baufläche“ ist nicht geeignet, den Bodenwert für ein Mischgebiet abzuleiten, da die gewerbliche Nutzung einem anderen Teilmarkt zuzurechnen ist als ein Wohn- und Geschäftshausnutzung im Mischgebiet.

Da ein Bodenrichtwert für die Nutzung Mischgebiet in der Bodenrichtwertzone nicht ausgewiesen wird, wird nachstehend das weitere Umfeld in die Betrachtung einbezogen.



Aus sachverständiger Sicht bestehen keine Bedenken, den vorstehend markierten Bodenrichtwert Nr. 3054 zur Bodenwertberechnung des Bewertungsobjekts heranzuziehen.

Der Bodenrichtwert Nr. 3054 werden gemäß BORIS-NRW zum Stichtag 01.01.2026 ausgewiesen in Höhe von

570,00 €/m².

Sie sind bezogen auf ein Bodenrichtwertgrundstück u.a. mit nachstehenden Merkmalen:

Entwicklungszustand:	*baureifes Land*
Nutzungsart:	*Wohnbaufläche*
Geschosszahl:	*V*
Geschossflächenzahl:	*1,7*
Beitragszustand:	*beitragsfrei*

Anpassung Ausnutzung

Die Gesamtausnutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks Flurstück 65 mit einer GFZ von ca. 1,65, vgl. Ziffer

B.5.2, Seite 11ff, ist im Wesentlichen vergleichbar mit dem Richtwertgrundstück mit einer GFZ von 1,7, so dass keine Anpassung aufgrund unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ:GFZ) erforderlich ist. Ein Abschlag ist nicht zu objektivieren und würde nur eine Genauigkeit vortäuschen, die es in der Wertermittlungspraxis nicht gibt.

Anpassung Lageeigenschaften

Der zonale Richtwert der Nachbarrichtwertzone 3054 umfasst einen größeren Bereich mit unterschiedlichen Lagequalitäten. Das Bewertungsgrundstück Flurstück 65 liegt innerhalb eines Mischgebietes mit westlich angrenzendem allgemeinen Wohngebiet und östlich angrenzendem Gewerbegebiet. Der herangezogene Bodenrichtwert bezieht sich auf ein allgemeines Wohngebiet. Hinsichtlich der Beurteilung der unterschiedlichen Lageeigenschaften bestehen keine statistischen Erkenntnisse. Zu- oder Abschläge sind diesbezüglich nach sachverständigem Ermessen in freier Schätzung vorzunehmen. Im vorliegenden Fall ist aus sachverständiger Sicht ein Abschlag von 20 % objektivierbar.

Bezüglich des vorstehenden Lageabschlags sei verwiesen auf § 15 Abs. 1 ImmoWertV, demgemäß lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrheit der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück bis 30% betragen können. Aufgrund der räumlichen Nähe zu dem angrenzenden Gewerbegebiet und der Lage innerhalb des Mischgebietes liegen objektive Kriterien vor, die den Abschlag von 20% begründen – auch verbunden mit dem nochmaligen Hinweis, dass das Bewertungsobjekt innerhalb einer Bodenrichtwertzone liegt, in der lediglich ein Bodenrichtwert für gewerbliche Nutzung hinterlegt ist.

Entsprechend den vorstehenden Ausführungen ermittelt sich der Bodenwert anhand der Wertanpassungen wie folgt:

Ausgangswert		**570,00 €/m²**
Anpassung für Ausnutzung	0 %	0,00 €/m²
Anpassung für Lageeigenschaften	Abschlag 20 %	rd. 110,00 €/m²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		**460,00 €/m²**

Bei dem Bewertungsgrundstück Flurstück 64 handelt es sich um eine Straßenverkehrsfläche. Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur Lühring führt in seinem Gutachten vom 05.06.2024 hierzu aus. *„Das Flurstück 64 ist vollständig als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und entzieht sich somit jeglicher baulichen Nutzbarkeit oder auch einer Anrechenbarkeit als Grundstücksfläche für GRZ/GFZ-Auswertungen.“* Für die Straßenverkehrsfläche kann, abweichend vom Bodenrichtwert, ein Wert angesetzt werden, der in der Praxis in der Regel maximal 10 % der Verkehrswerte angrenzender Baulandgrundstücke beträgt; das entspricht rd. 40,00 €/m².

Hiernach ergibt sich der Bodenwert zu:

Grundstück Flurstück 65	2.127 m² x 460,00 €/m²	978.420,00 €
Grundstück Flurstück 64	5 m² x 40,00 €/m²	200,00 €
		978.620,00 €

Bodenwert Bewertungsgrundstück **rd. 979.000,00 €**

erschließungsbeitragsfrei

C.2 Ertragswertverfahren

gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV

C.2.1 Verfahrensbeschreibung

Bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen, der sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilflächen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Nach § 32 Absatz 1 ImmoWertV berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind:

- Verwaltungskosten

  Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

- Instandhaltungskosten

  Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

- Mietausfallwagnis

  Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind; es umfasst auch das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

- Betriebskosten i.S.d. § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

C.2.2 Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hält sich in seinem verwendeten Modell an die Vorgaben der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW).

Grundlage für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ab dem Berichtsjahr 2017 ist das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA, Stand: 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016), ergänzt durch die „Handlungsempfehlung zur ImmoWertV und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren“ (Stand: Dezember 2023).

Die Berechnungen hierzu basieren auf folgenden Daten:

- Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Der Rohertrag (Nettokaltmiete) ergibt sich aus den von den Erwerbern erfragten Mietangaben, die anhand des örtlichen Mietspiegels für freifinanzierte Wohnungen auf Nachhaltigkeit überprüft und gegebenenfalls im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sachverständig angepasst werden.
- Bewirtschaftungskosten gemäß der Anlage 3 ImmoWertV.
- Ansatz des Bodenwertes abgeleitet vom aktuellen Bodenrichtwert (eigenständig verwertbare Flächen werden nicht berücksichtigt)
- Gesamtnutzungsdauer gemäß der Anlage 1 ImmoWertV.
- Restnutzungsdauer gemäß der Anlage 2 ImmoWertV.

C.2.3 Marktüblich erzielbare Miete

Maßgebend für die Ertragswertberechnung ist, unabhängig von dem möglicherweise vertraglich vereinbarten sehr hohen oder sehr niedrigen Mietzins, der Mietertrag, bei dem unterstellt werden kann, dass er marktüblich erzielbar ist. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Südlicher Grundstücksteil (Tankstellengelände)

Der südliche Grundstücksteil ist an die XXX für den Betrieb einer Tankstelle vermietet; im Mietvertrag wird u.a. ausgeführt:

„Er vermietet an […] von dem vorbezeichneten Grundstück die in dem diesem Vertrag als wesentlicher Bestandteil beigehefteten Lageplan rot umrandete Fläche in einer Größe von etwa 1.600 qm zur Errichtung von Baulichkeiten und zur gewerblichen Nutzung, insbesondere zum Betrieb einer Tankstelle mit Pflegedienst und Nebeneinrichtungen. Mit Grenzbebauung oder Grenzüberbau ist der Vermieter einverstanden."

Die monatliche Miete wurde zuletzt zum 01.07.2022 angepasst auf netto **3.111,35 €** bzw. **1,94 €/m²** vermieteter Grundstücksfläche.[11]

Bei der Vermietung eines Grundstücksteils zum Zwecke der Errichtung und des Betriebs einer Tankstelle handelt es sich um eine individuell ausgehandelte Vereinbarung. Die Erträge können lediglich näherungsweise beurteilt werden, da entsprechende Nutzungen in Mietspiegeln nicht abgebildet sind. So weist der vorliegende gewerbliche Mietspiegel für die Stadt Brühl lediglich Mietpreisspannen für Ladenlokale, Büroräume sowie Lager- und Produktionsflächen aus.

Da der Gewerbemietspiegel keine Mietwerte Grundstücksfreiflächen ausweist, wird hierfür hilfsweise der Mietspiegel „Mieten für gewerbliche Räume in Köln" (Stand 01.04.2026) herangezogen. Dieser weist für befestigte Freiflächen (Lagerraum/Produktionsflächen) eine Mietwertspanne von 1,00 € bis 3,00 € aus.

Auch wenn der Verwendungszweck für die Errichtung und den Betrieb einer Tankstelle nicht vergleichbar ist mit befestigten Freiflächen als Lagerraum/Produktionsfläche, ist dennoch eine Einschätzung der Marktüblichkeit der vertraglich vereinbarten Miete durchführbar.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die tatsächlich gezahlte Nettomiete für den südlichen Grundstücksteil als marktüblich in den Rechengang der Wertermittlung eingeführt, da dies als marktüblich erkannt wird.

[11] Unter Berücksichtigung von 1.600 m² Grundstücksfläche. Bei Ansatz einer Inanspruchnahme von 1.400 m², vgl. Ziffer B.9, Seite 28, ergibt sich ein Mietwert von 2,22 €/m².

Nördlicher Grundstücksteil (Einfamilienhaus)

Auf dem nördlichen Grundstücksteil sind ein Einfamilienwohnhaus -bestehend aus zwei Vollgeschossen mit darüberliegendem ausgebautem Dachgeschoss- und eine Einzelgarage in Leichtbauweise angeordnet, die in der Örtlichkeit über den südlichen Grundstücksteil (Tankstelle) erschlossen werden.

Lediglich für das Obergeschoss des Hauses besteht ein Mietverhältnis. Auch hier handelt es sich um eine individuelle Vereinbarung, da das Obergeschoss keine abgeschlossene Einheit darstellt. Für den marktüblichen Ertrag ist das Gebäude als Einfamilienhaus anzusprechen.

Der Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Brühl für frei finanzierte Wohnungen dient als einfacher Mietspiegel im Sinne von § 558c BGB als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten. Der Mietspiegel gilt nur für frei- finanzierte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und umfasst nicht Wohnungen in Einfamilienhäusern. Im Mietspiegel wird hierzu ausgeführt: *„Kleinappartements und Einfamilienhäuser sind nicht erfasst."*

Der Mietspiegel wurde zusammengestellt bei der Rheinischen Immobilienbörse e.V. durch

- Mieterverein Köln e.V.
- Haus- und Grundbesitzerverein Brühl e.V.
- Kölner Haus- und Grundbesitzerverein

unter Mitarbeit von:

- GEBAUSE Gesellschaft für Bauen und Wohnen GmbH der Stadt Brühl
- Stadtverwaltung Brühl

Die in den Tabellen des Mietspiegels aufgeführten Spannen, die den Schwerpunkt des Marktes darstellen, geben den unterschiedlichen Wohnwert wieder. Es handelt sich um die „Nettokaltmiete" je m^2 Wohnfläche. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. Niedrigere Mieten ergeben sich in einfachen Wohnlagen und in den Randlagen sowie bei Wohnungen ohne Heizung, Bad/WC in der Wohnung, wo Abschläge um 10 % der ausgewiesenen Mieten angemessen sein können. Höhere Mieten können sich insbesondere bei Appartements, Maisonette- und Penthouse-Wohnungen sowie bei außergewöhnlich gestalteten und gepflegten Wohnhäusern ergeben.

Hinweis: Nach den Erläuterungen zum Mietspiegel sind Kleinappartements und Einfamilienhäuser nicht erfasst. Allerdings orientieren sich viele Mieter und Vermieter von Einfamilienwohnhäusern (die grundsätzlich auch eine „Wohnung" darstellen) an den Spannwerten des Mietspiegels, auch wenn bei der Anmietung i.d.R. Zuschläge gegenüber den Mietwerten von Etagenwohnungen vorgesehen werden. Auf die unvermeidbaren Schwächen der Ermittlungsgrundlagen muss an dieser Stelle hingewiesen werden.

Die nach § 558 Abs. 2 aufgeführten Kriterien: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit sollen im Mietspiegel mit einer Differenzierung nach

Baualtersgruppe, Lage, Größe und Ausstattung der Wohnung abgebildet werden.

Einordnung

Gesondert zur Wohnlage:

Der Mietspiegel differenziert die Wohnlagen nach seinen Erläuterungen wie folgt:

Einfache Wohnlagen:

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen durch Geräuschs- und Geruchsbelästigung oder aufgrund anderer Kriterien erheblich beeinträchtigt wird.

Mittlere Wohnlagen:

Bei den mittleren Wohnlagen handelt es sich um normale Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Die meisten Wohnungen innerhalb des Gemeindegebietes liegt in diesen Wohngegenden.

Gute Wohnlagen

Die guten Wohnlagen sind durch aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- bis mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage gekennzeichnet.

Es lassen sich im vorliegendem Fall Kriterien verschiedener Lagequalitäten feststellen:

tendenziell einfach:

- Lärm- und Geruchsbelastung durch Straßenverkehr zzgl. des Tankstellenbetriebs auf dem südlichen Grundstücksteil (wahrnehmbar in den Außenanlagen)
- Beeinträchtigungen durch Gewerbebetriebe im Umfeld

tendenziell gut:

- lockere/aufgelockerte Bebauung, in der Regel ein- bis zweigeschossig

zudem einzubeziehen:

- durchschnittliche Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten
- gute Nahbereichsanbindung an den ÖPNV
- gut ausgebautes Straßennetz für den Individualverkehr mit naheliegender Anbindung an die A 553

Außerdem ist auf die Erläuterungen des Mietspiegels hinzuweisen, aus denen hervorgeht, dass sich in Randlagen niedrigere Werte ergeben können. In Bezug auf das gesamte Stadtgebiet der Stadt Brühl ist die Lage als eine periphere Lage aber nicht typische Randlage innerhalb des Brühler Stadtgebiets zu bezeichnen. Ein kon-

kret bezifferbarer Abschlag für die periphere Lage kann nicht vorgesehen werden, vielmehr ordnet der Unterzeichner die Wohnlage in Wägung aller vorgenannter Merkmale der mittleren Wohnlage zu, jedoch mit Nachteilen aufgrund der Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehrslärm auf der Rheinstraße, der Tankstelle auf dem südlichen Grundstücksteil und der Gewerbebetriebe im Umfeld.

Gesondert zur Wohnfläche:

Grundsätzlich gilt, dass Wohnraummieten bezogen auf den m² Wohnfläche mit steigender Wohnungsgröße markttypisch fallen. Die Gesamtwohnfläche von 192 m² übersteigt die obere Spannengrenze des Mietspiegels mit 109,9 m² erheblich.

Gesondert zur Ausstattung:

Der Mietspiegel differenziert die Ausstattungen der Wohnungen nach seinen Erläuterungen in zwei Ausstattungsklassen (1. mit Heizung und Bad/WC, 2. mit besonderer Ausstattung).

besondere Ausstattung

Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn z.B.

- *wärme- und schalldämmende Verglasung (dies gilt für die Gruppen „bis 1960“ und Gruppe „1961 – 1975“),*
- *ein außergewöhnlicher Fußboden (Parkett, Marmor, …),*
- *ein separates WC, ein Zweitbad oder separate Dusche,*
- *eine Einbauküche,*
- *Einbauschränke gehobener Qualität,*
- *ein großer Balkon, Terrasse, Loggia, Garten oder Atrium vorhanden sind.*
- *Barrierearmer Zutritt, bodengleiche Dusche (dies gilt für die Gruppen „bis 1960“ bis Gruppe „1976 – 1989“)*

Es ist erforderlich, dass mehrere Merkmale vorliegen.

Auch wenn im vorliegenden Fall Merkmale der besonderen Ausstattung vorhanden sind, ist der mit einer besonderen Ausstattung begründete höhere Ansatz der Mietspiegelspanne nicht objektivierbar.

Hierbei ist u.a. die Qualität nach dem gefassten Eindruck zu beurteilen. So liegen die Ausbaugewerke (insbesondere Oberböden) in einer für diesen Teilmarkt üblichen Qualität vor.

Die Sanitärausstattung vgl. Lichtbilder 13 bis 18 hat nach Erfahrungswerten des Sachverständigen Einfluss auf die Marktakzeptanz des Objektes. Dass das Baujahr sowie ausgebliebene Modernisierungen bei der Zuordnung in die hier vorliegende Baujahresklasse (Gruppe 1990-2004, Wohnungen in Gebäuden, die in

diesem Zeitraum bezugsfertig wurden, bzw. modernisierte Wohnungen[12]) bereits erfasst sein können, eröffnet unvermeidbare Unsicherheiten. Vergleichbares gilt für die überalterten Elektroinstallationen, allerdings in weniger durchgreifenden Maße.

In die Abwägung einzubeziehen ist auch die Üblichkeit von Ausstattungsmerkmalen im Teilmarkt der Einfamilienwohnhäuser, die mit zusätzlicher Berücksichtigung der „Art" des Wohnraums (Einfamilienwohnhaus) mit einem marktüblichen Zuschlag aufgefangen werden. Doppelberücksichtigungen sind zu vermeiden.

Die Einschätzung kann schlussendlich nur auf sachverständigen Erfahrungswerten gründen, wonach die Eingruppierung in die höheren Mietspiegelspanne für besondere Ausstattungen nicht objektivierbar ist.

Gesondert zur Art (Einfamilienwohnhaus):

Jürgen-Wilhelm Streich führt zum Mietwert von Einfamilienhäusern (2018) aus: *„Die Ableitung des Mietwertes von Einfamilienhäusern aus Marktdaten ist in der Regel erheblich schwieriger als bei Wohnraum im Geschossbau, da Einfamilienhäuser – zumindest in dem Raum, wo der Verfasser dieses Beitrages Gutachten anfertigt – überwiegend eigengenutzt werden. Im Idealfall – das ist unbestritten und braucht auch nicht weiter erläutert zu werden – wird der Mietwert eines Einfamilienhauses durch das Auswerten von Mieten, die für andere Einfamilienhäuser vereinbart worden sind, abgeleitet. Dieses Verfahren scheidet jedoch häufig wegen der nicht ausreichend zur Verfügung stehenden Datenmenge aus."* [13]

Schwirley, Dickersbach (2016): *„Die Mietspiegel weisen in der Regel keine Einfamilienhausmieten aus. Nach Auswertungen von einer Vielzahl von Einfamilienhausmieten kann aber eine gewisse Relation von Einfamilienhausmieten zu Mietspiegelwerten hergestellt werden. Grundsätzlich gilt, dass aus der Sicht der Mieter Einfamilienhäuser attraktiver sind als Wohnungen im Geschosswohnungsbau, sodass das Mietniveau durchschnittlich über dem für ausstattungsmäßig vergleichbarer Wohnungen liegt. Wesentliche Unterschiede eines Mehrfamilienhauses im Vergleich zu einer Geschosswohnung sind:*

- *separater Eingang*
- *Lage auf verschiedenen Ebenen*
- *Vorhandensein eines Gartenbereiches*
- *mehrere Sanitärbereiche*
- *in der Regel zusätzliche Nutzflächen im Kellerbereich*
- *Terrassen*

---

[12] Hier gilt: Von einer modernisierten Wohnung kann gesprochen werden, wenn sie durch umfassende Wertverbesserung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Hierfür müssen folgende Tatbestände vorliegen:
- Die Sanitäreinrichtungen müssen erneuert sein (neue Fliesen und Porzellan)
- Die Erweiterung der Elektroinstallation auf neuzeitlichen Standard muss vorgenommen worden sein
- Es muss eine Heizung vorhanden sein

In einem solchen Fall orientieren sich die Mietwerte an denen der Gruppe 1976-1989.
Sollten alle Maßnahmen nach 1990 ausgeführt worden sein, rechtfertigt dies eine Eingruppierung in Gruppe 1990-2004.

[13] Reguvis Wertermittlerportal: Der Immobilienbewerter - Zeitschrift für die Bewertungspraxis > ImmWert - Der Immobilienbewerter Archiv > ImmWert - Der Immobilienbewerter > 2018 > Ausgabe 2 > Wertermittlung > Mietwert von Einfamilienhäusern; Zugriff am 17.02.2025

› *Stellflächen bzw. Garagen für Fahrzeuge“* [14]

Wolfgang Kleiber (2023) und auch Jürgen-Wilhelm Streich (2018) verweisen als zeitlich naheliegendste Grundlage auf den Grundstücksmarktbericht 2013 des Gutachterausschusses von Essen. Hier ergeben sich aus den Modellbeschreibungen folgende Zuschlagsgrößen:

Reihenmittelhaushäuser + 5%

Doppelhaushälfte/Reihenendhaus + 10 %

Freistehende Einfamilienhäuser + 15 %

In Ausnahmefällen (z.B. Villen) ≥ 15 %“

Aus den Ausführungen zu den Modellvorgaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen ergibt sich, dass für Ein- und Zweifamilienhäuser nunmehr ein **Zuschlag von 5 %** auf die nach Mietspiegel ermittelte Miete angesetzt wird. Eine Differenzierung zwischen freistehenden Einfamilienwohnhäusern, Doppelhaushälften/Reihenendhäusern und Reihenmittelhäusern geht aus dem Grundstücksmarktbericht nicht mehr hervor. Allerdings ist auch darauf hinzuweisen, dass die Angaben vorwiegend theoretischen Charakter zu Zwecken der Verkehrswertermittlung (als Modellbeschreibung) haben und nur näherungsweise das tatsächliche Marktgeschehen im Mietmarkt abbilden können.

Jürgen-Wilhelm Streich (2018)*: „Die zuvor mitgeteilte Bandbreite darf nur als ein Trendwert verstanden werden, der hier auch aufgrund empirischer Erkenntnisse empfohlen wird. Bei der individuellen Bewertung sind Überlegungen anzustellen, ob der Zuschlag mehr im oberen oder unteren Bereich der Bandbreite anzusetzen ist oder sogar darüber oder darunter. Bei einem freistehenden Einfamilienhaus mit „üblichen“ Eigenschaften geht der Autor von einem Objekt aus, welches voll unterkellert und mit einem nutzbaren Spitzboden ausgestattet ist. Bezüglich der Grundstücksgröße sind – im hiesigen Raum – etwa 600 m² anzusetzen. Beobachtungen des Immobilienmarktes lassen den Rückschluss zu, dass die Miethöhe in nur sehr geringem – kaum messbaren – Umfang von der Grundstücksgröße abhängt, sodass diese – im Regelfall – vernachlässigt werden kann.*

Nicht selten sind die Spitzböden von Einfamilienhäusern wohnwirtschaftlich ausgebaut, wobei die Wohnflächen im Spitzbodenbereich meist nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind und – zumindest offiziell – als Abstellräume deklariert werden. Abstellräume innerhalb der Wohnung gehören mit zur Wohnfläche, sodass diese dann bei der Wohnflächenberechnung mitzuberücksichtigen sind. Eine solche Gegebenheit kann ein Argument sein, dass man den Zuschlag für den Mehrwert des Einfamilienhauses „vorsichtig“ bemisst, da der sonst übliche Vorteil eines von der Wohnflächenermittlung nicht erfassten Bodenabstellraums entfällt.

Auch eine fehlende Unterkellerung oder nur Teilunterkellerung kann ein Argument sein, den Zuschlag „nach unten“ zu revidieren. Sachverständige und Marktteilnehmer haben Marktdaten immer auf Plausibilität zu prüfen und ggf. Zu- und Abschläge zu begründen, wenn sich Abweichungen von üblichen Eigenschaften im

[14] Reguvis Wertermittlerportal: Fachliteratur > Die Bewertung von Wohnraummieten > A3 Spezialthemen bei der Ermittlung von Wohnraummieten > 5 Die Mietbewertung von Einfamilienhäusern > 5.1 Mietwerte für Einfamilienhäuser in Relation zum Mietspiegel; Zugriff am 17.02.2025

auffälligen Maße erkennen lassen. In zahlreichen Publikationen wird versucht, durch Rechenmodelle (z.B. Zielbaummethoden) Zu- und Abschläge rechnerisch zu erfassen bzw. zu begründen. Diese Vorgehensweise wurde vom Verfasser dieses Aufsatzes nach fast 50-jähriger Berufserfahrung als Immobilienwertermittler aufgegeben, da sich immer mehr verdeutlicht, dass die Unschärfe der Preisbildungen und zahlreiche mathematisch nicht erfassbare Einflussgrößen – auch im Hinblick auf oft paradoxe Preisbildungen – eine exakte Berechenbarkeit von Zu- oder Abschlägen unmöglich macht. Die Erkenntnisse, resultierend aus allgemeiner Markterfahrung eines Marktinsiders sind oft höher zu bewerten als scheingenaue Rechenergebnisse von Rechenmodellen, womöglich noch mit zweistelliger Genauigkeit nach dem Komma.

Geschätzte Zu- und Abschläge sind in Bandbreiten darzustellen, sodass dann auch die unvermeidbare Ungenauigkeit einer Schätzung deutlich wird. Als Experte sollte man sich nicht nur auf Rechenergebnisse und Algorithmen verlassen: ‚Mit der ganzen Algebra ist man oftmals ein Narr, wenn man nicht noch etwas anderes weiß.'

Im Mietspiegel für die Landeshauptstadt Düsseldorf (gültig an 1. April 2024) wird zu Ein- und Zweifamilienhäusern ausgeführt: *„Für ein vermietetes Ein- oder Zweifamilienhaus ist je nach Lage und Ausstattung ein Zuschlag von 10 bis 20 % auf den Mittelwert des Mietspiegels zulässig. Weitergehende Zu- und Abschläge sind nicht ausgeschlossen."*

In der praktischen Tätigkeit des Unterzeichners haben sich nach örtlichen Erkenntnissen - zumindest im Großraum um die Stadt Köln - folgende Zuschläge als Trendwerte um den Stichtag herum bewährt:

- Freistehende Einfamilienhäuser: +10 bis 15 %
- Reihenendhaus/Doppelhaushälfte: +10 %
- Reihenmittelhaus: +5 bis +10 %.

In der sachverständigen Einschätzung zum Zuschlag für die Art des Einfamilienwohnhaus betrachtet der Unterzeichner gesondert die objektspezifischen Merkmale, die die Akzeptanz im vorliegenden Teilmarkt zusätzlich beeinflussen:

- Vorhandensein eines Gartenbereiches,
- in der Regel zusätzliche Nutzflächen im Kellerbereich und
- das Vorhandensein einer Garage auf dem eigenen Grundstück als Positivmerkmal.

Die Zuschlagsgröße für die Eigenschaft des Einfamilienwohnhauses ist der sachverständigen Würdigung nach mit 15% auf den Mittelwert der Spanne vorzunehmen.

Der zuvor empfohlene Zuschlag wird auch bestätigt durch eine Veröffentlichung von Pötschmann-Wemme[15], in der ein Zuschlag von 14 % als Ergebnis niedergelegt wurde.

[15] Pötschmann-Wemme: Mietwertermittlung individueller Objekte bei Vorliegen von Mietspiegeln – Grenzen und Chancen, GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Werner Verlag, Nr. 4/2016, Seite 233

Bewertung

Im vorliegenden Fall muss davon ausgegangen werden, dass der ortsübliche Mietpreis für das Einfamilienwohnhaus in der

- Gruppe 1976-1989 - Wohnungen in Gebäuden, die in diesem Zeitraum bezugsfertig wurden -,
- Wohnungen in mittleren Wohnlagen Brühls,
- Wohnungen zwischen 90 und 109,9 m² Größe und
- Wohnungen mit Heizung, Bad/WC

zu finden ist.

Der Mietspiegel (Stand Mai 2026) weist in dieser Gruppe einen ortsüblichen m²-Preis in der Gesamtspanne zwischen 7,00 € und 8,60 € aus; der Mittelwert beträgt 7,80 €.

Bei der Einordnung der zu begutachtenden Wohnung in diese Spanne der ortsüblichen Vergleichsmieten ist zunächst die **Lage des Objekts** in der Gesamtbewertung mittlere Wohnlage etwas unterhalb des Mittelwerts einzuordnen. Die Lärmbelastung im Umfeld kommt hier zum Tragen. Die offene Bauweise schafft einen gewissen Ausgleich dazu. Eine Einordnung etwas unterhalb des Mittelwerts ist wertangemessen.

Nach dem Wertigkeitsmerkmal **Art der Wohnung** ist die Lage der Wohnung innerhalb eines Einfamilienwohnhauses deutlich hervorzuheben. Die Zuschlagsgröße für die Eigenschaft des Einfamilienwohnhauses ist mit 15% auf die Spannenwerte vorzunehmen, somit ergibt sich die objektspezifisch angepasste Mietpreisspanne zu

8,05 €/m² bis 9,89 €/m², Mittelwert 8,97 €/m²

Bei Abwägung der mietwertrelevanten Besonderheiten der zu begutachtenden Wohnung des Einfamilienwohnhauses ergibt sich unter Zugrundelegung des Mietspiegels ein ortsüblich angemessener m²-Preis von **8,75 €**, der somit, wie vorstehend ausgeführt, etwas unterhalb des Mittelwerts der Spanne liegt und zu einem monatlichen Mietwert des Einfamilienhauses von **1.680 €** führt.

C.2.4 objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz wird umso höher eingestuft, je unsicherer der marktübliche Grundstücksertrag eingeschätzt wird.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist erheblich ergebnisbestimmend.

Nach seinen Untersuchungen hält der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis für Wertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nachfolgend aufgeführte Liegenschaftszinssätze zum Stichtag 01.01.2026 für angemessen (vgl. Grundstücksmarktbericht 2026):

Einfamilienhaus, eigengenutzt, freistehend	0,9 % ± 0,8 % Standardabweichung
Zweifamilienhaus, eigengenutzt	0,8 % ± 1,0 % Standardabweichung
Gemischt genutzte Gebäude inkl. einem gewerblichen Anteil über 20%	3,4 % statistisch nicht gesichert
Gewerbe und Industrie	4 bis 7 %

Der Gutachterausschuss unterscheidet bei den veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen nicht nach Stadtteilen und Baualtersgruppen. Allein bei der Differenzierung der Stadtteile und der Lageeigenschaften innerhalb eines Stadtteils entwickeln sich bereits unterschiedliche Zinsfüße. Der Gutachterausschuss hält somit in Abhängigkeit des Einzelfalles ein Abweichen nach oben und unten für sachgerecht.

Liegenschaftszinssätze für vermietete Grundstücksteile wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis nicht veröffentlicht.

Bei einer Ertragswertberechnung ist der zutreffende Ansatz des Liegenschaftszinssatzes von zentraler Bedeutung. In diesem Ansatz kumulieren die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjekts, zukünftiges Entwicklungspotential, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, die Konkurrenzsituation mit vergleichbaren Angeboten etc., zusammengefasst der zukünftig zu erwartende und/oder erwartete Nutzen aus der Immobilie.

Liegen die Parameter günstig für einen zukünftig zu erwartenden Nutzen, gibt sich ein Erwerber mit einer geringeren sofortigen Rendite des Objekts zufrieden, er erwartet also eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszinssatz ist niedrig. Sind die Einschätzungen weniger günstig, z.B. weil Mietsteigerungen nicht mehr zu erwarten sind, weil die Lage eine dauerhaft günstige Vermietung nicht gewährleistet, so wird der Erwerber nicht auf eine zukünftig ggf. höhere Rendite spekulieren, sondern schon jetzt eine entsprechende Rendite erwarten. Der Liegenschaftszinssatz wird also höher sein.

Gemäß § 33 ImmoWertV ist der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach

Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Auswertungen zu Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zur Berücksichtigung möglicher Abweichungen hinsichtlich Repräsentativität und Aktualität wurden im Grundstücksmarktbericht nicht veröffentlicht.

Im vorliegenden Fall wird in Anlehnung an die Liegenschaftszinssätze der vorgenannten Teilmärkte ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von

3,50%

der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Es handelt sich jedoch nicht um eine mathematisch-statistisch gesicherte Ableitung, sondern um eine Ableitung aufgrund empirisch gewonnener Erkenntnisse.

C.2.5 Bewirtschaftungskosten

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. Abschnitt C.2.2, Seite 36). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Hinweis: Es bestehen aus sachverständiger Sicht keine Bedenken, zugunsten einer besseren Lesbarkeit die marktüblichen Bewirtschaftungskosten zur Ableitung des vorläufigen Ertragswerts zugrunde zu legen. Sowohl die internalisierende als auch die externalisierende Berücksichtigung führen zu dem gleichen Ergebnis.

Die marktüblichen Bewirtschaftungskosten werden aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt. Durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

Verwaltungskosten	
ca. 3% des Jahresrohertrages (südlicher Grundstücksteil)	
= 37.336,20 €[16] x 0,03 =	1.120,09 €
Einfamilienhaus (nördlicher Grundstücksteil)	367,00 €
Mietausfallwagnis	
ca. 4% des Jahresrohertrages (südlicher Grundstücksteil)	
= 37.336,20 € x 0,04 =	1.493,45 €

[16] 3.111,35 € x 12, vgl. Ziffer C.2.3, Seite 37

ca. 2% des Jahresrohertrages (nördlicher Grundstücksteil)	
= 20.160,00 €[17] x 0,02 =	403,20 €
Instandhaltungskosten	
südlicher Grundstücksteil	0,00 €
nördlicher Grundstücksteil	
14,40 €/m² Wohnfläche	
192 m² x 14,40 €/m²	2.764,80 €
	6.148,54 €

Bewirtschaftungskosten

6.148,54 € / 57.496,20 € x 100 = 10,69 % = rd. 11 %

Hinweis Rechenmodelle A und B

Im Rahmen der Rechenmodelle A und B werden die Bewirtschaftungskosten aufgrund nachstehender Überlegungen reduziert in Ansatz gebracht: Während Verwaltungskosten weiterhin anfallen, muss bei weniger als sechs Jahren Restnutzungsdauer davon ausgegangen werden, dass das Mietausfallwagnis keine Relevanz mehr hat und dass die Instandhaltung aufgegeben wird. Mithin ergeben sich die Bewirtschaftungskosten für die Rechenmodelle A und B zu rd. 3 %.

[17] 1.680 € x 12, vgl. Ziffer C.2.3, Seite 37f

C.2.6 Restnutzungsdauer Einfamilienhaus (nördlicher Grundstücksteil)

Für die Bestimmung der Restnutzungsdauer ist grundsätzlich die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Die Restnutzungsdauer wird dann verlängert, wenn beim Gebäude wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. So ergeben sich zum Beispiel nach der ImmoWertA (zu Anlage 2 ImmoWertV) Tabellen für die modifizierte Restnutzungsdauer, bei denen zunächst der Modernisierungsgrad bestimmt wird, anhand von Modernisierungselementen mit einem Punktraster für typische Fälle. Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann dann der Modernisierungsgrad in der Bandbreite von 0 bis 1 Punkt (nicht modernisiert) bis 18 bis 20 Punkte (umfassend modernisiert) ermittelt werden. Führen wesentliche Modernisierungsmaßnahmen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer, wird das Gebäude fiktiv verjüngt.

Vor dem Wertermittlungsstichtag erfolgten soweit bekannt im Zeitraum bis 20 Jahre vor dem Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen – mit Ausnahme der Erneuerung der Heizungsanlage im Jahr 2021 und der Teilmodernisierung des Duschbad/WCs im Erdgeschoss.

Baujahr	um 1955
Alter zum Wertermittlungsstichtag	rd. 71 Jahre
übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer (gemäß Tabelle b zu Anlage 2 ImmoWertA)	20 Jahre

C.2.7 Freilegung der Grundstücke im Rahmen der Neuentwicklung

Im Rahmen einer Neuentwicklung sind die Grundstücke freizulegen.

Südlicher Grundstücksteil (Tankstellengelände)

Die baulichen Anlagen im Bereich des vermieteten südlichen Grundstücksteils stehen im Eigentum der Mieterin; im Mietvertrag vom 31.10.1973/20.05.1974 wird hierzu ausgeführt: *„Sämtliche […] erstellten Baulichkeiten, Einrichtungen und Anlagen werden nur zu vorübergehendem Zweck für die Dauer des Mietverhältnisses errichtet. Sie verbleiben daher gemäß § 95 BGB Eigentum der […], auch soweit sie mit dem Grund und Boden fest verbunden werden."*

Nach Beendigung des Mietverhältnisses sind die Baulichkeiten durch die Mieterin zu entfernen.

Nördlicher Grundstücksteil (Einfamilienhaus)

Die Freilegungskosten (Abbruchkosten) können zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2026 nur grob überschlägig ermittelt werden. An dieser Stelle muss eingeräumt werden, dass hinsichtlich der Ermittlung der Freilegungskosten gewisse Bewertungsunsicherheiten verbleiben; diesbezüglich wären ggf. konkrete Angebote entsprechender Fachfirmen einzuholen. Unberücksichtigt bleiben Verbringungskosten, die möglicherweise für die Entsorgung kontaminierter Bauteile anfallen werden.

Die Abbruchkosten des Gebäudes (einschließlich 19% Umsatzsteuer) werden grob überschlägig geschätzt auf **75.000,00 €.**

C.2.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen, hier insbesondere bei der Ermittlung des Sachwertfaktors und damit der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks, abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise:

- besondere Ertragsverhältnisse
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- Baumängel und Bauschäden
- vom „Üblichen“ abweichende und auch mit dem Sachwertfaktor bzw. der angesetzten Pauschalen nicht erfasste Grundstücksmerkmale des Gebäudes, des Grund und Bodens, der baulichen und sonstigen Anlagen, der Nebenanlagen

Im vorliegenden Fall werden nachstehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in den Rechengang der Wertermittlung eingeführt:

- Freilegungskosten, jeweils abgezinst auf die jeweilige Laufzeit

C.2.8.1 Rechengang – Rechenmodell A

Marktüblich erzielbare Miete, vgl. Ziffer C.2.3, Seite 37ff

› Südlicher Grundstücksteil	3.111,35 €/Monat	37.336,20 €
› Nördlicher Grundstücksteil	1.680,00 €/Monat	20.160,00 €
jährlicher Rohertrag		57.496,20 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten		
rd. 3% von 57.496,20 €		1.724,89 €
		55.771,31 €
jährlicher Reinertrag		55.771,31 €

Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 3,50% und einer Restlaufzeit von rd. 31 Monaten stellt sich der Barwertfaktor i.S.d. § 34 Abs. 2 ImmoWertV auf 2,4296.

Barwert des Reinertrags	
55.771,31 € x 2,4296	135.501,97 €
abgezinster Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)	
979.000,00 € x 0,9150[18]	895.785,00 €
	1.031.286,97 €
vorläufiger Ertragswert der Grundstücke:	1.031.286,97 €

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert ist in der Regel mit dem vorläufigen Ertragswert identisch. Eine Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist nur erforderlich, wenn der verwendete Liegenschaftszinssatz oder die verwendeten sonstigen Daten die Marktverhältnisse für das Wertermittlungsobjekt auch bei einer Anpassung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV nicht detailliert oder aktuell genug abbilden. In diesen Fällen sind auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Im vorliegenden Fall ist aus sachverständiger Sicht ein Zu- oder Abschlag zur Berücksichtigung der Marktanpassung i.S.d. § 7 Abs. 2 ImmoWertV nicht objektivierbar.

vorläufiger Ertragswert der Grundstücke:	1.031.286,97 €
Zu-/Abschlag zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert der Grundstücke	1.031.286,97 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	
› abgezinste Freilegungskosten (75.000,00 € x 0,9150[18])	
(vgl. Ziffer C.3.7, Seite 40)	68.625,00 €
	962.661,97 €
Ertragswert der Grundstücke – Rechenmodell A	**rd. 963.000,00 €**

C.2.8.2 Rechengang – Rechenmodell B

jährlicher Rohertrag	57.496,20 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten	
rd. 3% von 57.496,20 €	1.724,89 €
	55.771,31 €

[18] Barwertfaktor für die Abzinsung bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,50% und einer Laufzeit von 31 Monaten

jährlicher Reinertrag	55.771,31 €

Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 3,50% und einer Restlaufzeit von rd. 67 Monaten stellt sich der Barwertfaktor i.S.d. § 34 Abs. 2 ImmoWertV auf 4,9930.

Barwert des Reinertrags	
55.771,31 € x 4,9930	278.466,15 €
abgezinster Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)	
979.000,00 € x 0,8252[19]	807.870,80 €
	1.086.336,95 €
vorläufiger Ertragswert der Grundstücke:	1.086.336,95 €

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert ist in der Regel mit dem vorläufigen Ertragswert identisch. Eine Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist nur erforderlich, wenn der verwendete Liegenschaftszinssatz oder die verwendeten sonstigen Daten die Marktverhältnisse für das Wertermittlungsobjekt auch bei einer Anpassung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV nicht detailliert oder aktuell genug abbilden. In diesen Fällen sind auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Im vorliegenden Fall ist aus sachverständiger Sicht ein Zu- oder Abschlag zur Berücksichtigung der Marktanpassung i.S.d. § 7 Abs. 2 ImmoWertV nicht objektivierbar.

vorläufiger Ertragswert der Grundstücke:	1.086.336,95 €
Zu-/Abschlag zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert der Grundstücke	1.086.336,95 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	
› abgezinste Freilegungskosten (75.000,00 € x 0,8252[19]) (vgl. Ziffer C.3.7, Seite 40)	61.890,00 €
	1.024.446,95 €
Ertragswert der Grundstücke – Rechenmodell B	**rd. 1.024.000,00 €**

[19] Barwertfaktor für die Abzinsung bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,50% und einer Laufzeit von 67 Monaten

C.2.8.3 Rechengang – Rechenmodell C

jährlicher Rohertrag	57.496,20 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten rd. 11% von 57.496,20 €	6.324,58 €
	51.171,62 €
jährlicher Reinertrag	51.171,62 €

Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 3,50% und einer Restlaufzeit von rd. 20 Jahren stellt sich der Barwertfaktor i.S.d. § 34 Abs. 2 ImmoWertV auf 14,2124.

Barwert des Reinertrags 51.171,62 € x 14,2124	727.271,53 €
abgezinster Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei) 979.000,00 € x 0,5026[20]	492.045,40 €
	1.219.316,93 €
vorläufiger Ertragswert der Grundstücke:	1.219.316,93 €

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert ist in der Regel mit dem vorläufigen Ertragswert identisch. Eine Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist nur erforderlich, wenn der verwendete Liegenschaftszinssatz oder die verwendeten sonstigen Daten die Marktverhältnisse für das Wertermittlungsobjekt auch bei einer Anpassung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV nicht detailliert oder aktuell genug abbilden. In diesen Fällen sind auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Im vorliegenden Fall ist aus sachverständiger Sicht ein Zu- oder Abschlag zur Berücksichtigung der Marktanpassung i.S.d. § 7 Abs. 2 ImmoWertV nicht objektivierbar.

vorläufiger Ertragswert der Grundstücke:	1.219.316,93 €
Zu-/Abschlag zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert der Grundstücke	1.219.316,93 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	
› abgezinste Freilegungskosten (75.000,00 € x 0,5026[20]) (vgl. Ziffer C.3.7, Seite 40)	37.695,00 €
	1.181.621,93 €
Ertragswert der Grundstücke – Rechenmodell C	**rd. 1.182.000,00 €**

[20] Barwertfaktor für die Abzinsung bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,50% und einer Laufzeit von 20 Jahren

D Verkehrswert

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Rechte bestehen bleiben, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 ZVG Ersatzwerte fest.

Der Verkehrswert kann jedoch nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten mit individuellen Wertmerkmalen in erhöhtem Maße zu.

Basis der Verkehrswertermittlung sind grundsätzlich die drei Wertermittlungsverfahren

- Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 ImmoWertV
- Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV
- Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Zu beachten ist § 6 Absatz 1 ImmoWertV:

„Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen."

Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten – d.h. Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks – gehandelt werden, sind nach dem Ertragswertverfahren, substanzorientierte Objekte – d.h. Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung – sind nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Entsprechend den Gepflogenheiten im vorliegenden Teilmarkt (Art des Wertermittlungsobjekts) und der Wertermittlungspraxis (Ableitung und Anwendung von den für die Wertermittlung erforderlichen Daten) wurde für das Bewertungsobjekt der Ertragswert ermittelt. Dem Ertragswertverfahren muss aufgrund der zur Verfügung stehenden Daten (insbesondere im Hinblick auf § 9 Abs. 1 ImmoWertV) im vorliegenden Fall eine höhere Aussagefähigkeit beigemessen werden als dem Sachwertverfahren. Aus diesem Grunde wird auf die Anwendung des Sachwertverfahrens verzichtet.

Darüber hinaus ist die Marktorientierung über Miete und Zinsfuß leichter möglich. Der Ertragswert wurde unter Berücksichtigung einer marktgerechten Miete und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes ermittelt, eine zusätzliche Marktanpassung ist aus sachverständiger Sicht nicht objektivierbar.

Das Bewertungsobjekt bildet mit dem vermieteten Grundstücksteil zum Zwecke der Errichtung und des Betriebs einer Tankstelle und dem Einfamilienhaus ein Individualobjekt, für das keine Kaufpreise für Vergleichsobjekte mit ähnlicher oder übereinstimmender Fallkonstellation recherchierbar sind. Schon das Einfamilienhaus entzieht sich einer Vergleichbarkeit mit einer Lage umgeben von gewerblicher Bebauung. Auf das Vergleichswertverfahren muss verzichtet werden.

Der Verkehrswert wird aus dem Rechenmodell B abgeleitet. Der bestehende Mietvertrag mit einem ausstehenden Optionsrecht bis zum 31.12.2031 steht privatrechtlich einer unmittelbaren Neuentwicklung entgegen. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die Mieterin des südlichen Grundstücksteils das Optionsrecht ausüben wird. Das Gutachten steht somit unter dem Vorbehalt der Nachprüfung für den Fall, dass seitens der Mieterin das Optionsrecht nicht ausgeübt wird.

In der Literatur und Rechtsprechung zur Marktwertermittlung von Grundstücken werden Abweichungen von bis zu +/- 20% bis +/-30% des ermittelten Marktwerts (Verkehrswerts) akzeptiert. Hierzu führt u.a. Kleiber (2015) aus: *„Die vielfältigen Grundstücksmerkmale und die maßgeblichen allgemeinen Marktverhältnisse werden von den Marktteilnehmern unterschiedlich beurteilt und in ihre Preisüberlegungen eingestellt. Für den einen Käufer ist die Lärmbelästigung unerträglich, für den anderen hinnehmbar. Für den einen Käufer ist ein unmittelbar in der Nachbarschaft eines Wohnhauses gelegener Kinderspielplatz ein werterhöhender Umstand und für den anderen Käufer sind spielende ‚Monsterkinder' geradezu eine Katastrophe, auch wenn verklärte Zeitgenossen den Begriff ‚Kinderlärm' abschaffen wollen. Auch aleatorische Preismechanismen sind dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht fremd. Da liegt es auf der Hand, dass es zu den wesentlichen Charakteristika des Marktes gehört, dass für eine Immobilie nicht stets derselbe Preis erzielbar ist. Vielmehr werden auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt in Abhängigkeit von den mit den unterschiedlichsten Verhaltensmustern und Verhandlungsgeschicken handelnden Vertragsparteien unterschiedlichste Preise vereinbart, die gleichwohl in einer zu definierenden Bandbreite dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzurechnen sind."*

Hinweis: Es wurde nicht geprüft, ob das Gebäude und die baulichen Außenanlagen einschließlich Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet wurden.

Hiernach schätzt der Unterzeichner den

Verkehrswert

des bebauten Grundstücks

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis
(Grundbuch von Brühl, Blatt 1762)

Gemarkung: Brühl, Flur: 22, Flurstücke: 64 und 65
Größe (gesamt): 2.132 m²

postalische Anschrift (abweichend zum Grundbucheintrag)
Rheinstraße 135 in 50321 Brühl

zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2026

auf der Grundlage des gerundeten Ertragswerts (Rechenmodell B) auf

1.020.000,00 €

(in Worten: eine Million zwanzigtausend Euro)

Das Gutachten steht unter dem Vorbehalt der Nachprüfung für den Fall, dass seitens der Mieterin das Optionsrecht zur Verlängerung des Mietverhältnisses bis zum 31.12.2031 nicht ausgeübt wird.

Albert M. Seitz

Köln, den 07.06.2026

Rechtlich betrachtet handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um zwei Grundstücke, die auch einzeln veräußerbar sind. Die Einzelwerte betragen:

Flurstück 64	200,00 €
	in Worten: zweihundert Euro
Flurstück 65	1.019.800,00 €
	in Worten: eine Million neunzehntausendachthundert Euro

E Anmerkungen

E.1 Rundungen bei der Verkehrswertermittlung

Auf- und Abrundungen in der Verkehrswertermittlung werden in der Fachwelt unterschiedlich diskutiert. Kleiber[21] führt hierzu beispielsweise aus:

„Grundsätzlich ist bei der Marktwertermittlung von Grundstücken zu unterscheiden zwischen Rundungen bei den einzelnen Rechenschritten und der Rundung des Gesamtergebnisses. Die früher bei „händischer" Marktwertermittlung vorgenommenen Rundungen der Zwischenergebnisse waren in erster Linie in den „Rechenerleichterungen" begründet. Darüber hinaus sollten diese Rundungen dem Leser eines Gutachtens signalisieren, dass sich auch die Zwischenergebnisse i.d.R. nicht mit „Cent"-Genauigkeit ermitteln lassen.

Bei der heute üblichen computerbasierten Marktwertermittlung ergeben sich durch Rundungen der Zwischenergebnisse keine Rechenerleichterungen; es können sich vielmehr Verfälschungen des Rechenergebnisses ergeben, wenn z. B. mehrfach vornehmlich auf- oder abgerundet wird, die sich dann „aufschaukeln" können. Aus diesem Grunde sollte grundsätzlich auf Ab- und Aufrundungen der Zwischenergebnisse verzichtet werden und nur noch das Gesamtergebnis auf- bzw. abgerundet werden [vgl. auch OLG Koblenz, Urt. vom 20.02.2009 – 10 U 57/05 –, EzGuG 20.207b].

Dies entspricht dem allgemeinen Marktgeschehen, denn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind Marktwerte mit „Centgenauigkeit" höchst ungewöhnlich. Folgende Auf- und Abrundungen (rounding) sind gebräuchlich.

Höhe des Verkehrswertes	*Auf- oder Abrundung auf*
bis 10.000 €	*volle Hunderter*
10.000 € bis 500.000 €	*volle Tausender*
500.000 € bis 1.000.000 €	*volle Zehntausender*
über 1.000.000 €	*volle Hunderttausender*

Hinweis: Vorstehende „Rundungsstaffelungen" des Gesamtergebnisses sind nicht verallgemeinerungsfähig; beispielsweise sind Auf- und Abrundung in einer Größenordnung auf Hunderttausender bei Verkehrswerten über 1.000.000 € nicht immer objektivierbar. Schlussendlich besteht ein einzelfallbezogener Ermessungsspielraum.

[21] Wolfgang Kleiber, in Wolfgang Kleiber: ImmoWertV (2021), 13. aktualisierte und überarbeitete Auflage, Zugriff am 03.05.2024 Fachliteratur > ImmoWertV (2021), 13. Aufl. > I Einführung > 1.2 Marktwertermittlung (Verkehrswertermittlung) > 1.2.4 Auf- oder Abrundung

E.2 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

E.2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB
Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

BauNVO
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

ImmoWertV
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

BGB
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

GEG
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung.

WoFlV
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

E.2.2 Wertermittlungsliteratur

(1) Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. vollständig überarbeitete Auflage, Köln 2023

(2) Theo Gerardy/Rainer Möckel/Herbert Troff/Bernhard Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Kulmbach 2022

(3) GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Hürth 1990 - 2026

Hinweis: Das hier vorliegende Verkehrswertgutachten gilt ausschließlich für die zu Abschnitt A, Seite 4 aufgeführte Verwendung.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

seitz

sachverständige

Peter-Kintgen-Straße 2
50935 Köln

info@sv-seitz.de
sv-seitz.de

T. 0221 4992095
F. 0221 4992097

Dipl.-Ing.
Albert M. Seitz
von der Industrie- und Handelskammer zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Elektronische Version des Verkehrswertgutachtens (Internetveröffentlichung)

Für die vorliegende Internetversion des Gutachtens wurde aufgrund datenschutzrechtlicher Rahmenbedingungen auf die Beilegung des auf Seite 3 dargestellten Anlagenteils einschließlich der Lichtbilder verzichtet.

Das vollständige Gutachten nebst allen zur Einschätzung notwendigen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass Bietinteressenten vor Gebotsabgabe entsprechende Einsicht auf der Geschäftsstelle vornehmen.