

**Gesonderte Anlage zum Gutachten des Unterzeichneten vom
02.10.2025 in dem Zwangsversteigerungsverfahren 32 K 6/25**

**1 Bewertung der Belastung durch die Eintragung in
Abteilung II, lfd. Nr. 1 des Grundbuches (beschränkte
persönliche Dienstbarkeit)**

In Abteilung II des Grundbuches ist das folgende Recht zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks eingetragen.

"lfd. Nr. 1: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung, zum Betrieb und zur Unterhaltung einer Photovoltaikanlage verbunden mit einem Geh- und Fahrrecht und einem Wärmeerzeugungsanlagen- und Wärmebezugsverbot) für gc Wärmedienste GmbH, Neuss - Amtsgericht Neuss, HRB 13501 -
Bezug: Bewilligung vom 20.07.2022 (UVZ-Nr. 1175/2022, Notar Dr. Manfred Schaal, Heinsberg). Eingetragen am 25.07.2022"

Auszug aus der Eintragungsbewilligung vom 20.07.2022:

"...

1. Der Berechtigte ist befugt, eine Photovoltaikanlage (bestehend aus einem oder mehreren Modulen) (ggf. auch Stromspeicher) auf der Dachfläche des Gebäudes wahlweise als dahinter integrierte Anlage oder als "Auf-Dach-Anlage" zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu entfernen.

2. Der Berechtigte ist berechtigt, das Grundstück und die darauf errichteten Gebäude zu betreten und zu befahren, soweit dies erforderlich ist, um die Photovoltaikanlage (ggf. Stromspeicher) zu errichten, in oder außer Betrieb zu setzen, zu warten, zu überwachen oder sonstige Arbeiten an ihr vorzunehmen.

3. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks unterlässt es, Anlagen zur Erzeugung von Strom für Raumheizung und Warmwasserbereitung auf dem Grundstück zu errichten und zu betreiben oder durch Dritte errichten und betreiben zu lassen. Er unterlässt es ferner, außerhalb des Grundstücks erzeugte Wärme von Dritten zu beziehen.

*4. Zudem vereinbaren die Beteiligten mit rein schuldrechtlicher Wirkung: Die Berechtigte ist nach Maßgabe des zwischen den beteiligten abgeschlossenen Vertrages Nr. KX 013110 vom 18.07.2022 nebst Anlagen, spätestens aber nach dessen Beendigung verpflichtet, die Dienstbarkeit löschen zu lassen. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass die in Ausübung der Dienstbarkeit errichtete und betriebene Photovoltaikanlage im Eigentum des Berechtigten steht.
... "*

Ein Grundstückseigentümer ist, gemäß den o.g. Regelungen, nicht befugt, eine Heizungsanlage ihrer Wahl zu betreiben oder Wärme von Dritten zu beziehen. Er stellt ferner die vorhandene Dachfläche für die Installation und den Betrieb der PV-Anlage zur Verfügung. Er ist berechtigt, den produzierten Strom im dazugehörigen Stromspeicher zum Eigenverbrauch zu nutzen. Der darüber hinaus produzierte Strom wird in das Stromnetz eingespeist.

Gemäß privatrechtlicher Verträge ist eine Pacht für die Nutzung der PV-Anlage sowie der Heizungsanlage zu zahlen. Die PV-Anlage sowie die Heizungsanlage befinden sich im Eigentum der gc Wärmedienste GmbH. Bei Ablauf der zugrundeliegenden Verträge werden die Anlagen deinstalliert.

Die Nutzungsmöglichkeit eines Grundstückseigentümers ist durch diese Gegebenheiten insofern beeinträchtigt, als dass er während der Laufzeit der o.g. Pachtverträge nicht frei in der Wahl der Heizungsanlage sowie der PV-Anlage und einer entsprechenden, anderweitigen, Nutzung/Erneuerung der Dachfläche ist. Das Wohnhaus hat in dieser Zeit faktisch keine "eigene" Heizungsanlage.

Gemäß den überlassenen Verträgen sind folgende Pachtzahlungen und Restlaufzeiten für die PV-Anlage sowie die Heizungsanlage vereinbart:

PV-Anlage:	EUR 319,06/Monat netto, Restlaufzeit 15 Jahre
Heizungsanlage:	EUR 109,24/Monat netto, Restlaufzeit 7 Jahre

Der Unterzeichnete schätzt die Belastung durch die Dienstbarkeit unter Berücksichtigung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinsatzes in Höhe von 1,8 v.H. wie folgt:

	Contracting-Vertrag PV-Anlage 15 Jahre	Contracting-Vertrag Heizungsanlage 7 Jahre
Restlaufzeit		
mtl. Pacht	319 €	109 €
jährliche Pacht	3.828 €	1.308 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins Restnutzungsdauer (RND)	1,80 % 15 Jahre	1,80 % 7 Jahre
Barwertfaktor nach § 34 (2) ImmoWertV	* 13,04	* 6,52
Barwert	49.917 €	8.528 €
Wert der Belastung (gerundet)	58.445 €	

Der Wert der Belastung durch das in Abteilung II, lfd. Nr. 1 des Grundbuches eingetragene Recht wird somit zum Wertermittlungstichtag, dem 09.09.2025, auf gerundet

EUR 58.000,-

geschätzt.

2 Zusammenfassung

Belastung durch die
in Abt. II, lfd. Nr. 1
des Grundbuches
eingetragene
Dienstbarkeit

: EUR 58.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 02.10.2025


W. Otten

