Gesonderte Anlage zum Gutachten des Unterzeichneten vom 23.06.2026 in dem Zwangsversteigerungsverfahren 32 K 56/25

1 Bewertung der Belastungen durch die Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches

1.1 Abt. II, lfd. Nr. 1 (beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Böschungsrecht)

In Abteilung II des Grundbuches ist folgende Eintragung zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks vorhanden:

lfd. Nr. 1: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Böschungsrecht) für die Stadt Pulheim.“

Auszug aus dem Kaufvertrag mit Bewilligungserklärung UR-Nr. 587/2018 vom 12.11.2018:

"Die Stadt Pulheim ist berechtigt, auf dem Kaufobjekt zur Herstellung der Verkehrsflächen auf einem an die Straße angrenzenden Streifen von maximal zwei Metern Aufschüttungen oder Abtragungen vorzunehmen, sodass hierdurch Böschungen entstehen. Diese sind vom Käufer dauerhaft und entschädigungslos zu dulden…
Der jeweilige Eigentümer räumt der Stadt Pulheim das Recht ein, alle zum ordnungsgemäßen Betrieb und der Unterhaltung der Böschung erforderlichen Maßnahmen auf dem Kaufobjekt auf dem an die Straße angrenzenden Streifen von maximal zwei Metern, auf dem die Stadt die Aufschüttungen vornehmen darf , jederzeit durchzuführen und hierfür das Grundstück zu betreten. Insbesondere wird der Stadt Pulheim das Recht eingeräumt, die Böschung bei Bedarf instand zu setzen, zu erneuern und dabei soweit erforderlich zu verändern.

Die Herstellung der Erschließungsstraße ist nach Rücksprache mit der Stadt Pulheim abgeschlossen. Eine Erstellung der o.g. Böschungen im Zuge dieser Maßnahmen erfolgte nicht. Somit ist keine Beeinträchtigung des zu bewertenden Grundstücks durch die o.g. Eintragung gegeben.

Der Wert der Belastung des zu bewertenden Grundstücks durch das in Abteilung II, lfd. Nr. 1 des Grundbuches eingetragene Recht wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 22.05.2026 auf

EUR 0,-

geschätzt.

1.2 Abt. II, lfd. Nr. 2 (bedingte Rückauflassungs-vormerkung)

In Abteilung II des Grundbuches ist folgende Eintragung zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks vorhanden:

lfd. Nr. 2: „Vormerkung zur Sicherung des Anspruches auf Rückübertragung für die Stadt Pulheim."

Auszug aus dem Kaufvertrag mit Bewilligungserklärung UR-Nr. 587/2018 vom 12.11.2018:
„Der Käufer verpflichtet sich, auf dem Grundbesitz ein Wohngebäude zu errichten, dazu innerhalb von sechs Monaten ab Beurkundung des Kaufvertrages die genehmigungsfähigen Bauantragsunterlagen beim Bauordnungsamt der Stadt Pulheim einzureichen, nach Genehmigung bzw. Freistellung des Bauvorhabens als auch der Herstellung der kanalisierten Baustraße durch die Stadt Pulheim innerhalb von sechs Monaten mit den Bauarbeiten zu beginnen, das Wohngebäude innerhalb von drei Jahren nach Eigentumsumschreibung bezugsfertig herzustellen und ab Einzug (als Datum des Einzugs gilt das Datum der An- bzw. Ummeldung) für mindestens fünf Jahre ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen. Der Käufer verpflichtet sich weiterhin, alle Wohngebäude so zu errichten, dass sie die Anforderungen des KfW-Effizienzhaus-Standards 55 erfüllen. Der Käufer ist verpflichtet, die Einhaltung der Anforderungen des KfW-Effizienzhaus-Standards 55 nach Fertigstellung der Baumaßnahme durch Vorlage eines Energieausweises nachzuweisen. Wenn der Käufer eine der in den vorstehenden Abs. (2) enthaltenen Verpflichtungen nicht oder nicht fristgerecht erfüllt, ist die Stadt Pulheim berechtigt, ein Wiederkaufsrecht für das Grundstück gemäß §§ 456 ff. BGB auszuüben oder wegen der Verfehlung der öffentlichen Ziele gemäß Absatz (I) eine Geldentschädigung in Höhe von 5 % des Kaufpreises je Verstoß, jedoch insgesamt nicht mehr als 25 % des Kaufpreises, zu verlangen. Der in

110

dieser Urkunde vereinbarte Kaufpreis gilt auch für den Wiederkauf. Die Kosten und Steuern des Wiederkaufs und seiner Durchführung trägt der Käufer. Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts sind für bereits vorhandene Bau- und/oder Erhaltungsleistungen dem Käufer die von ihm erbrachten Aufwendungen, höchstens aber der auf den Zeitpunkt der Rückübertragung zu bemessende Zeitwert, zu erstatten, aber nur sobald und soweit der Verkäufer einen entsprechenden Gegenwert von einem Käufer tatsächlich erhält und soweit sie den vorgegebenen baulichen Planungen und Bedingungen dieses Vertrages entsprechen. Darüber hinaus sind Ansprüche auf Ersatz von Aufwendungen ausgeschlossen. An einen von dem Käufer benannten Ersatzkäufer ist der Verkäufer nicht gebunden.“

Eine Rückauflassungsvormerkung auf einem in Bebauung befindlichen Grundstück wirkt sich belastend auf den Verkehrswert des Grundstücks aus, da sie dem Verkäufer ein Rückübertragungsrecht sichert, falls der Käufer seine o.g. Pflichten nicht erfüllt. Das bedeutet, der Verkäufer kann das Grundstück zurückerwerben, was die Eigentumsverhältnisse unsicherer macht und das Risiko für potenzielle Erwerber oder Kreditgeber erhöht.

Das Grundstück ist bebaut. Aber ob die o.g. Bedingungen erfüllt sind, z.B. ob es abschließend bezugsfertig ist oder ob es den KfW-Effizienzhaus-Standard 55 erfüllt und ob und ggf. wann ein Einzug erfolgt ist, kann nicht abschließend gesagt werden.
Es besteht vermutlich noch die Möglichkeit, dass die Stadt Pulheim das Rücktrittsrecht geltend machen könnte.

Der Kaufpreis des von der Stadt Pulheim erworbenen Baugrundstücks betrug EUR 184.800,- (EUR 420,-/m² *440 m²). Diesen Kaufpreis würde der Eigentümer mindestens bei Ausübung der Rückauflassungsvormerkung/des Wiederkaufs erstattet bekommen.
Dem gegenüber steht der im Verkehrswert enthaltene Bodenwert, der im Gutachten auf EUR 255.200,- (EUR 580,-/m²²*440 m²) geschätzt wird.
Somit ergäbe sich hieraus als nicht zu erstattender Wertanteil die Bodenwert-Differenz (=Bodenwertsteigerung zwischen Grundstückskauf und Wertermittlungsstichtag) von

EUR 70.400,- (EUR 255.200,- - EUR 184.800).

Dies entspricht der minimalen Belastung des Grundstücks bei Ausübung der Rückauflassungsvormerkung.

Für die *„bereits vorhandenen Bau- und/oder Erhaltungsleistungen…“ wären „die von ihm erbrachten Aufwendungen, höchstens aber der auf den Zeitpunkt der Rückübertragung zu bemessende Zeitwert“* zu erstatten. Die erbrachten Aufwendung sind dem Unterzeichneten nicht bekannt. Unter Berücksichtigung der genannten Bedingungen ist die Höhe des Betrages des so zusätzlich zu erstattenden Anteils der baulichen Anlagen und Außenanlagen und damit die Höhe der hieraus resultierenden Belastung für das zu bewertende Grundstück ungewiss. Als maximal nicht zu erstattender Wertanteil ergäbe sich der im Gutachten ermittelte Verkehrswert abzüglich des Kaufpreises des Grundstücks und abzüglich der vom Eigentümer erbrachten Aufwendungen.

Die Belastung aus der vorliegenden Rückauflassungsvormerkung kann daher maximal den Verkehrswert des Objektes (EUR 971.000,-) abzüglich des Kaufpreises des Baugrundstücks (EUR 184.800,-) abzüglich der vom Eigentümer erbrachten Aufwendung betragen.

Euskirchen/Dom-Esch, den 23.06.2026

W. Otten

Von der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen
Dipl.-Ing. agr. Wilhelm Otten
Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
öffentlich bestellt und vereidigt