

# Verkehrs-/Marktwertgutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB  
des mit einem **Eigentumswohnung** bebauten Grundstücks

**Kapellenstr. 24**  
in **51491 Overath**

zum **Wertermittlungsstichtag 09.07.2024** und  
zum **Qualitätsstichtag 09.07.2024**



Verkehrswert: 190.000 € (mit Erbbaurecht belastet)  
lastenfreier Verkehrswert: 207.000 €

Erbbauzinsreallast: 16.553 €

**Verkehrs-/Marktwertgutachten Nr.: 24-000085**  
**Ihr AZ.: 034 K 009/24**

Gutachter:

Patrick Wilden

**erstellt am 24. November 2024**

Dieses Gutachten umfasst inklusive Deckblatt 27 Seiten ohne Unterlagen und wurde 6-fach (hiervon 1 PDF Dokument) ausgefertigt, wobei 1 Ausfertigung bei unseren Akten verbleibt.

---

## Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	3
Literaturverzeichnis .....	4
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse .....	5
2 Auftrag, Stichtag und Zweck.....	6
3 Grundlagen der Wertermittlung .....	12
3.1 Ortstermin und Besichtigung.....	12
3.2 Objektbezogene Unterlagen .....	12
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	14
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	14
4.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	16
5 Lagebeschreibung .....	20
5.1 Makrolage.....	20
5.2 Mikrolage.....	20
6 Grundstücksbeschreibung .....	22
7 Erbbaurecht nach dem Münchener Verfahren .....	24
7.1 Grundlagen.....	24
8 Verkehrswert.....	27

## Wesentliche rechtliche Grundlagen

**BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

**BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

**BetrKV:** Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

**CO2KostAufG:** Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

**DIN 276:** DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

**DIN 277:** DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

**EBeV 2030:** Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

**GBO:** Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

**GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

**ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

**WEG:** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

**WoFIV:** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

**II. BV:** Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

---

## Literaturverzeichnis

- KLEIBER  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten  
(Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen  
Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV,  
9. aktualisierte Auflage, 2020,  
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- VERSCHIEDENE AUTOREN  
Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR '06),  
WertV'98 – WaldR'00 – II. Berechnungsverordnung (II. BV)  
- Anlehnung;  
Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen in  
unterschiedlichen Literaturquellen
- KRÖLL, HAUSMANN, ROLF  
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung  
5., umfassend überarbeitete und Erweiterte Auflage 2015,  
Werner Verlag (eine Marke von Wolters Kluwer), Köln
- TILLMANN, SEITZ  
Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken,  
Stand 31.10.2019,  
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

# 1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

## Grundbuchübersicht

Erbbauberechtigter/e  
Grundbuchauszug vom  
Amtsgericht  
Grundbuch von

siehe Grundbuchauszug  
14.06.2024  
Bergisch Gladbach  
Heiliger

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	1	18	1798	3	5	249,00 m <sup>2</sup>
1	1	18	1799	3	5	181,20 m <sup>2</sup>

## Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup>		Nebenfläche 1: m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup>		Nebenfläche 2: m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup>	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Bauland bebaut	430,2	350,00				Ja	150.570 €
	Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der Miteigentumsanteile)						430,20 m <sup>2</sup>
	davon zu bewerten						430,20 m <sup>2</sup>

## Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
ETW Nr. 1	1974	80 Jahre	32 Jahre	159,20 m <sup>2</sup> WNFI.

<b>Verfahrenswerte</b>	Bodenwert	150.570 €	
	Vergleichswert	208.668 €	
<b>Abschläge</b>	zur Rundung	1,02 %	2.115 €
<b>Lasten</b>	Erbbauzinsreallast		16.553 €

<b>Verkehrswert gemäß § 194 BauGB</b>	<b>Ableitung vom Vergleichswert</b>	<b>190.000 €</b>
---------------------------------------	-------------------------------------	------------------

<b>Vergleichsparameter</b>	WNFI.	1.190 €/m <sup>2</sup>
----------------------------	-------	------------------------

<b>Vergleichsparameter</b> bez. auf lastenfreie Werte ohne unrentierliche Flächen	WNFI.	1.300 €/m <sup>2</sup>
---	-------	------------------------

<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	159,2 m <sup>2</sup>
-------------------	------------	----------------------

## 2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Gutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswerts gemäß § 74 a ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren über den Wert des im Beschluss des Amtsgerichts Bergisch Gladbach vom 28.03.2024 - Az.: 034 K 009/24 bezeichneten Grundstücks, eingetragen beim Amtsgericht Bergisch Gladbach, Grundbuch von Heiliger, Blatt 4538, Bestandsverzeichnis Lfd.-Nr. 1:

- Gemarkung Heiliger
- Flur 18
- Flurstücke 1798 und 1799
- Gebäude- und Freifläche, Kapellenstraße 24
- Größe: 717 m<sup>2</sup> (MEA rd. 430,20 m<sup>2</sup>)
- WE Nr. 1 mit 3/5-Miteigentumsanteil (MEA)

Verfahrensbeteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren:

- Antragstellerin: Finanzverwaltung NRW, Finanzamt Köln-West
- Antragsgegner: Eigentümer

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht die Verkehrswerte der Versteigerungsobjekte von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden. Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden u.a. bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- Stadtverwaltung Overath
- Grundbuchamt Bergisch Gladbach
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis

Der **Wertermittlungsstichtag** sowie der **Qualitätsstichtag**, auf den sich die Wertermittlung bezieht, soll auftragsgemäß der

**09.07.2024,**

Tag der Objektbesichtigung sein.

Der Wertermittlungsstichtag spiegelt gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV denjenigen Zeitpunkt wider, auf den sich die Wertermittlung bezieht, während der Qualitätsstichtag nach § 2 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV derjenige Zeitpunkt ist, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Die Wertermittlungsgrundlagen und die einzelnen Schritte der Wertermittlung, die zum Verkehrswert führen, werden nachfolgend näher dargestellt.

**Definition Verkehrswert**

Der Verkehrs-/Marktwert wird gemäß § 194 BauGB bzw. sonstigen in Fachkreisen anerkannten Methoden ermittelt.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im Baugesetzbuch (BauGB) im § 194 wie folgt definiert:

*„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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

**Bewertungsgrundlage / Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)****§ 1 Anwendungsbereich / Wertermittlungsobjekt**

- (1) Diese Verordnung ist anzuwenden
  1. bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) der in Absatz 2 bezeichneten Gegenstände, auch wenn diese nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung), und
  2. bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.
- (2) Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) sind
  1. Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
  2. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

**§ 2 Grundlagen der Wertermittlung**

- (1) Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.
- (2) Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.
- (3) Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen
  1. der Entwicklungszustand,
  2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung,
  3. die tatsächliche Nutzung,
  4. der beitragsrechtliche Zustand,
  5. die Lagemerkmale,
  6. die Ertragsverhältnisse,
  7. die Grundstücksgröße
  8. der Grundstückszuschnitt,
  9. die Bodenbeschaffenheit,
  10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich
    - a.) die Art der baulichen Anlagen,
    - b.) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen,
    - c.) die Größe der baulichen Anlagen,
    - d.) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer

- e.) energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit,
  - f.) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen,
  - f.) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung,
  12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.
- (4) Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
- (5) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

## **§ 6 Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts**

- (1) 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.
- (2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:
  1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
  2. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.
- (3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:
  1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
  2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
  3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten.
- (4) Der Verkehrsweit ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

## **§ 7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse**

- (1) Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt
  1. im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen. Vergleichsfaktoren und Indexreihen,
  2. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und
  3. im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

- (2) Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

## **§ 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale**

- (1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.
- (2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.
- (3) 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 abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei
  1. besonderen Ertragsverhältnissen,
  2. Baumängeln und Bauschäden,
  3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen.
  4. Bodenverunreinigungen,
  5. Bodenschätzen sowie
  6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

## **§ 9 Eignung und Anpassung der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse; Herkunft der Daten**

- (1) Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Wertefflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.
- (2) Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.
- (3) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Wertefflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

## § 10 Grundsatz der Modellkonformität

- (1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.
- (2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

## § 11 Künftige Änderungen des Grundstückszustands

- (1) Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.
- (2) Bei künftigen Änderungen des Grundstückszustands ist die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer verbleibenden Unsicherheit des Eintritts dieser Änderung (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen.

Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden u.a. bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- zuständige Stadt-/Kreisverwaltung
- zuständiges Grundbuchamt
- zuständiger Gutachterausschuss

### Ausschlusskriterien

Diese Wertermittlung ist keine betriebswirtschaftliche Unternehmensbewertung. Bei der Berechnung des Ertragswertes werden die Erträge berücksichtigt, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Geschäftsentwicklung durch jeden sachkundigen Betreiber der Immobilie zu erzielen sind.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. In diesem Wertgutachten eventuell enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht geprüft. Ferner wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestands und Nutzung des gesamten Anwesens gegeben ist.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist dem Unterzeichner nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

### 3 Grundlagen der Wertermittlung

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Wertermittlung erfolgt.

#### 3.1 Ortstermin und Besichtigung

Der Besichtigungstermin fand am 09.07.2024 statt. Teilnehmer waren der unterzeichnende Sachverständige und der Eigentümer. Im Bewertungsobjekt wurden neben der Außenbesichtigung eine ausreichend repräsentative Anzahl von Innenräumen sowie die Allgemeinbereiche besichtigt (siehe auch Fotodokumentation; Fotos waren nur tlw. geduldet).

Der Besichtigungsumfang wird unter risikorelevanten Gesichtspunkten für eine ordnungsgemäße und konforme Bewertung als ausreichend angesehen.

#### 3.2 Objektbezogene Unterlagen

Vom Auftraggeber/in wurden zur Erstellung dieses Gutachtens folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Art der Unterlage:	erhalten:	Dokument vom:
Abgeschlossenheitsbescheinigung	30.07.2024	21.09.2016
Altlastenauskunft	27.06.2024	27.06.2024
Angaben zum Versteigerungsobjekt	25.06.2024	
Ansicht, Schnitte (unterschiedliche Datumsangaben)	30.07.2024	
Antrag Abgeschlossenheitsbescheinigung	30.07.2024	14.09.2016
Anträge Umbau DG (unterschiedliche Datumsangaben)	30.07.2024	
Aufteilungspläne	30.07.2024	21.10.2016
Auftrag	25.06.2024	14.06.2024
Bauantrag EFH	30.07.2024	06.03.1974
Bauantrag Umbau DG	30.07.2024	01.04.2016
Baubeschreibung	30.07.2024	10.01.1974
Baubeschreibung und Berechnung	30.07.2024	24.01.1986
Baugenehmigung Umbau DG	30.07.2024	12.09.2016
Baulastblatt 2845	30.07.2024	01.09.2016
Baulastblatt 2846	30.07.2024	01.09.2016
Baulastenauskunft	01.07.2024	27.06.2024
Berechnung	30.07.2024	10.01.1974
Bescheinigung	30.07.2024	04.06.1974
Bescheinigung Baugesuch Errichtung EFH	30.07.2024	06.03.1974
Bescheinigung Baugesuch wegen PKW-Stellplatz	30.07.2024	12.02.1986
Beschluss	25.06.2024	28.03.2024
Bewilligungsurkunde NR. 213-2017	12.08.2024	17.02.2017
Energieausweis	30.07.2024	09.08.2016
Erschließungskostenbeiträge	28.06.2024	25.06.2024
Flurkarte	26.06.2024	26.06.2024
Flurkarte	30.07.2024	10.03.2016
Grundbuchauszug Blatt 4538	25.06.2024	14.06.2024
Grundrisszeichnungen, Ansichten, Schnitte (unterschiedliche Datumsangaben)	30.07.2024	
Lagepläne (unterschiedliche Datumsangaben)	30.07.2024	

---

Nachtrag Umbau DG	30.07.2024	07.06.2016
planungsrechtliche Stellungnahme wegen Umbau DG	30.07.2024	14.06.2016
Schlussbericht	30.07.2024	12.07.1974
UR-Nr. 1511 für 1960	26.11.2024	05.07.1960
UR-Nr. 213-2017 B	26.11.2024	17.02.2017
UR-Nr. 2640 für 1962	26.11.2024	28.08.1962
UR-Nr. 3126-1973	26.11.2024	07.11.1973
Wohnflächenberechnungen	30.07.2024	14.06.2016

## 4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

### 4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 14.06.2024.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Bergisch Gladbach im Grundbuch von Heiliger geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m <sup>2</sup>
							Anteil	Gesamt	
	4538	1	Heiliger	1	18	1798	3	5	249,00
	4538	1	Heiliger	1	18	1799	3	5	181,20

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 430,20 m<sup>2</sup>  
**davon zu bewerten: 430,20 m<sup>2</sup>**

### Flurstücksnachvollzug / Grundstücksgröße

Der Flurstücksbestand ist anhand der vorliegenden Flurkarte im Zusammenhang mit dem Grundbuch nachvollziehbar. Die Grundstücksgröße wurde mittels digitaler Liegenschaftskarte auf [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de) plausibilisiert.

### Grundbuchauszug

Zur Bewertung lag ein unbeglaubigter Auszug von Grundbuchblatt Nr. 4538 vom 14.06.2024 mit letzter Änderung vom 03.04.2024 vor. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich der Grundbuchtatbestand zum Wertermittlungstichtag unverändert darstellt.

### Wohnungs- und Teileigentum im Erbbaurecht

Die Teilungserklärung / Bewilligungsurkunde mit der Ur.-Nr. 213/2017 B vom 17.02.20217 hat vorgelegen. Darüber hinaus wurden mit Bauakteneinsicht am 29.07.2024 die Teilungspläne eingesehen bzw. abgeleitet. Ebenso konnte bei der vorgenannten Bauakteneinsicht die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.09.2026 abgeleitet werden.

Das Bewertungsobjekt ist nach WEG aufgeteilt. Folgende Einheit ist Bewertungsgegenstand:

3/5 MEA an dem Erbbaurecht, das in Blatt 750 als Belastung der Grundstücke (BV Nr. 143, 144): in Abt. II Nr. 36 auf die Dauer von 99 Jahren seit dem Tage der Eintragung, dem 27.03.1973 eingetragen ist.

Der Anteil am Erbbaurecht ist verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Räumen nebst Loggia im Erdgeschoss, dem Kellerabgang ins Kellergeschoss nebst zwei Fluren, einem Waschraum, einem Raum zum Nähen und Bügeln sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss.

Es sind keine Sondernutzungsrechte vorhanden.

Es handelt sich um die Wohnung Nr. 1 im EG (Gartengeschoss) mit 3 Zimmern (Kind, Schlafen, Wohnzimmer), Küche, Diele, Flur, Bad und Abstellraum sowie Loggia und Nebenflächen im KG (Straßengeschoss) mit 1 Hobbyraum, 1 Näh-/Bügelzimmer, Flur, 1 Waschraum, 1 Keller- und 1 Vorratsraum.

### Bestandsverzeichnis

Auftragsgemäß sind alle Flurstücke bewertungsrelevant.

### Rechte im Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis sind keine Rechte verzeichnet.

Die Zustimmung des Grundstückseigentümers ist erforderlich zur:

- Veräußerung des Wohnungserbbaurechts.
- Belastung des Wohnungserbbaurechts mit Grundpfandrechten und Reallasten.

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters oder, falls ein Verwalter nicht vorhanden ist, der Zustimmung des anderen Wohnungseigentümers.

Dies gilt nicht im Falle der:

- Erstveräußerung
- Veräußerung an den, gegebenenfalls auch geschiedenen- Ehegatten
- Veräußerung an Verwandte oder Verschwägerter in gerader Linie
- Veräußerung durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung
- Veräußerung durch einen Grundpfandrechtsgläubiger, wenn das Wohnungseigentum für ihn belastet war und er es in der Zwangsversteigerung erworben hat.

Bezug: Bewilligung vom 17.02.2017 (UR-Nr. 213/2017 B, Notar Helmut Matthias Bardy, Bergisch Gladbach).

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungstichtag als Erbbauberechtigter/e verzeichnet:

siehe Grundbuchauszug

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
4538	1	1	1798, 1799	Erbbauzinsreallast		16.553
4538	2	1	1798, 1799	Sonstiges, Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle	siehe Erläuterungen	
4538	3	1	1798, 1799	Verfügungsbeschränkung, die Zwangsversteigerung ist angeordnet	siehe Erläuterungen	

Abt. II - Lfd. Nr. 1 (Erbbauzinsreallast) 16.553 €

angesetzt mit 16.553 €

Erbbauzins / Rate:	450 €	Raten / Jahr:	1 (vorschüssig)
Erbbauzins / Jahr:	450 €		
Laufzeit bis:	26.03.2073	Restlaufzeit:	48,72 Jahre
Kap.-Zinssatz:	1,25 %	Barwertfaktor:	36,778

Die Abteilung II des vorliegenden unbeglaubigten Grundbuchauszugs wurde eingesehen, folgende Eintragungen sind vorhanden:

Lfd.-Nr.	Eintragung
1 zu 1:	Erbbauzins - mit Wertsicherungsklausel - für den jeweiligen Grundstückseigentümer in Blatt 750. Es ist eine Vereinbarung über das Bestehenbleiben des Erbbauzinses in der Zwangsversteigerung gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 1 ErbbauRG getroffen.
2 zu 1:	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer in Blatt 750.
3 zu 1:	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 034K 009/24). Eingetragen am 03.04.2024.

### Beurteilung

Die Eintragungen mit den Lfd.-Nr. 1 und 2 werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzung als wertbeeinflussend eingeschätzt und entsprechend berücksichtigt (siehe Nebenrechnungen und Erläuterungen zum Erbbaurecht).

Die vorgenannte Eintragung mit den Lfd.-Nr. 3 ist nach Versteigerung löschar und wird daher als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt.

## 4.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

### Baulasten

Die Baulast ist allgemein eine freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Überlassen verpflichtet, das sich nicht bereits aus dem öffentlichen Baurecht ergibt. Eine Baulast ist kein Recht am Grundstück im Sinne des § 434 BGB und auch keine öffentliche Last im Sinne des § 54 GBO.

Zur Bewertung lag eine schriftliche Baulastenauskunft der Stadt Overath vom 27.06.2024 vor. Auf den bewertungsgegenständlichen Flurstücken lasten demnach folgende Baulasten:

<b>Baulastenblatt-Nr.:</b>	<b>2845</b>
Seite:	1
Grundstück:	Kapellenstraße 24
Gemarkung:	Heiliger
Flur:	18
Flurstück:	1798
Inhalt der Baulast:	<b>1. Übernahme einer Vereinigungsbaulast (5 4 Abs. 2 BauO NRW)</b>  Der jeweilige Eigentümer und der jeweilige Erbbauberechtigte des Grundstückes Kapellenstraße 24, Gemarkung Heiliger, Flur 18, Flurstück 1798, verpflichtet sich, das Baulastgrundstück, wie in dem Lageplan des Ing. Büros Maurer vom 14.07.2016 grün gekennzeichnet, immer nur in Verbindung mit dem Grundstück Gemarkung Heiliger, Flur 18, Flurstück 1799, als ein Baugrundstück zu nutzen bzw. nutzen zu lassen.

sowie

<b>Baulastenblatt-Nr.:</b>	<b>2846</b>
Seite:	1
Grundstück:	Kapellenstraße 24
Gemarkung:	Heiliger
Flur:	18
Flurstück:	1799
Inhalt der Baulast:	<p><b>1. Übernahme einer Vereinigungsbaulast (5 4 Abs. 2 BauO NRW)</b></p> <p>Der jeweilige Eigentümer und der jeweilige Erbbauberechtigte des Grundstückes Kapellenstraße 24, Gemarkung Heiliger, Flur 18, Flurstück 1799, verpflichtet sich, das Baulastgrundstück, wie in dem Lageplan des Ing. Büros Maurer vom 14.07.2016 grün gekennzeichnet, immer nur in Verbindung mit dem Grundstück Gemarkung Heiliger, Flur 18, Flurstück 1798, als ein Baugrundstück zu nutzen bzw. nutzen zu lassen.</p> <p><b>2. Sicherung einer fremden Zufahrt (5 4 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW) - Erschließungsbaulast-</b></p> <p>Der jeweilige Eigentümer und der jeweilige Erbbauberechtigte des Grundstückes Kapellenstraße 24,, Gemarkung Heiliger, Flur 18, Flurstück 1799, verpflichtet sich, das Baulastgrundstück, wie in dem amtlichen Lageplan des Ing. Büros Maurer vom 14.07.2016 grün schraffiert eingezeichnet, von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten, so dass über diese Zufahrt das Grundstück Gemarkung Heiliger, Flur 18, Flurstück 1798, jederzeit erreichbar ist. Gleichzeitig wird das Leitungsrecht gesichert.</p>

### Beurteilung

Die vorgenannten Baulasten umfassen ausschließlich das Bewertungsgrundstück. Sie stellt sicher, dass die betroffenen Flurstücke während der Dauer des Gebäudebestands eine bauordnungsrechtliche Einheit bilden und die Erschließung gesichert ist. Baurechtswidrige Zustände werden somit vermieden. Es ist von Wertneutralität auszugehen.

### Altlasten

Gemäß der schriftlichen Auskunft der Kreisverwaltung im Rheinisch-Bergischen Kreis, Amt für Umweltschutz vom 27.06.2024 ist das Grundstück Kapellenstraße 24 in 51491 Overath, Gemarkung: Heiliger, Flur: 18, Flurstücke: 1798, 1799 nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen gem. § 8 LBodSchG erfasst. Es liegen mir keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen i.S. des BBodSchG vor.

Nach Auswertung aller vorhandenen Unterlagen / Informationen ergeben sich keine Hinweise auf Verdachtsmomente für eventuell vorliegende Einwirkungen. Für die Bewertung wird daher ein altlastenfreier Zustand des Bewertungsgrundstücks zugrunde gelegt.

### Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der örtlichen Denkmalliste (Stand 31.01.2023) der Stadt Overath eingetragen.

### Instandhaltungsrücklage (WEG)

Zur Deckung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten und der Kosten der Bewirtschaftung hat jeder Sondereigentümer einen angemessenen monatlichen Betrag zu leisten. Es wird von einer ausreichenden Rücklage ausgegangen. Angaben über eine mögliche Höhe einer Instandhaltungsrücklage liegen nicht vor.

### Kampfmittel

Eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung liegt nicht vor. Hier wird das Nichtvorhandensein von Kampfmitteln unterstellt.

## Gefährdungspotenziale des Untergrunds

### Anmerkung zu Erdbebengefährdung

„Die Niederrheinische Bucht ist eines der aktivsten Erdbebengebiete in Mitteleuropa. Sie ist durch tektonische Störungen in Schollen unterteilt. Weil an diesen Störungen auch aktuell noch Bewegungen stattfinden, gilt die Region als erdbebengefährdet. Hier können Erdbeben ausgelöst werden, die mitunter bis in andere Landesteile spürbar sind und möglicherweise auch viele Kilometer vom Epizentrum entfernt Schäden verursachen. Es ist daher wichtig zu wissen, wo mit welchen Auswirkungen bei Erdbeben zu rechnen ist. Die Erdbebengefährdung beschreibt die Wahrscheinlichkeit für das Auftreten bestimmter Erdbebenwirkungen auf Bauwerke. Sie wird auf Grundlage statistischer Analysen bisher aufgetretener Erdbeben ermittelt. Zusätzlich fließen Informationen über die Untergrundeigenschaften ein, die die Auswirkungen an der Oberfläche verstärken oder abschwächen können. Damit Bauwerke erdbebensicher geplant und gebaut werden können, benötigen Architekten und Bauingenieure eine auf das Bauwerk und dessen Funktion ausgerichtete Bewertung.

Bei der Bemessung vieler Bauwerke wird die Erdbebengefährdung durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen festgelegt. Bei Bauwerken, deren Funktionsfähigkeit auch im Erdbebenfall erhalten bleiben muss und bei deren Versagen zusätzliche Gefahren für Mensch und Umwelt zu erwarten sind, müssen aufwendigere Nachweise in Form von standortbezogenen Auswertungen der Erdbebengefährdung geführt werden.

Schäden durch Erdbeben in der Niederrheinischen Bucht werden seit Jahrhunderten in historischen Berichten erwähnt. Die Beschreibungen auch massiver Einwirkungen auf Wohnhäuser, Kirchen und Stadtmauern zeigen, dass mehrfach die Intensität VIII auf der Europäischen Makroseismischen Skala (EMS-98) erreicht wurde. Bei dieser Intensitätsstufe sind Schäden an Bauwerken weit verbreitet; bei älteren Gebäuden kann es auch zum vollständigen Einsturz kommen. Unter Berücksichtigung der Bauweise früherer Jahrhunderte kann aus Vergleichen mit aktuellen Beben geschlossen werden, dass die Stärken dieser Beben die Magnitude 6 auf der Richterskala sogar überschritten haben. Das stärkste bekannte Erdbeben in diesem Gebiet ist das Beben von Düren am 18. Februar 1756, dem eine Magnitude von etwa 6,4 zugeordnet wird.

Die Niederrheinische Bucht ist ein tektonisch aktives Gebiet, das von tief reichenden tektonischen Störungen durchzogen wird. Diese unterteilen die Erdkruste in einzelne Schollen. Geologische Untersuchungen zeigen, dass sich die Schollen entlang der Störungen seit Jahrtausenden gegeneinander versetzen. Langfristig betrachtet liegt die durchschnittliche Bewegungsrate bei etwa 0,05 mm pro Jahr. Über kürzere Zeitabschnitte hinweg ist diese Bewegung jedoch nicht stetig, sondern verläuft unvermittelt und ruckartig. „Verhaken“ sich die Schollen, werden Spannungen angestaut. Bei einem Erdbeben wird die so gespeicherte Energie mit einem mehr oder weniger heftigen Ruck frei gesetzt und breitet sich in Form von elastischen Wellen in alle Richtungen aus. Mit zunehmender Entfernung vom Epizentrum nimmt die spürbare Stärke eines Erdbebens ab.

Für die Einwirkung auf Bauwerke sind vor allem die horizontal wirksamen Beschleunigungen von Bedeutung. Diese können zu strukturellen Schäden an baulichen Anlagen führen und deren Tragfähigkeit beeinträchtigen. Derartige Schäden lassen sich vermeiden, wenn Bauwerke den Erfordernissen des Gefährdungsniveaus entsprechen. Die Berücksichtigung der Erdbebengefährdung wird in DIN 4149: 2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ durch die Zuordnung des jeweiligen Standortes zu einer Erdbebenzone und einer geologischen Untergrundklasse beschrieben. In den Erdbebenzonen 1 bis 3 sind auch für Bauwerke des üblichen Hochbaus, beispielsweise Wohnhäuser, erdbebenrelevante Bemessungswerte zu berücksichtigen. In der Erdbebenzone 0, also dem Bereich mit geringerer Erdbebengefährdung, sind auch Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV – dazu zählen große Wohnanlagen und Schulen bzw. Krankenhäuser und Feuerwehnhäuser – entsprechend zu planen und zu bemessen.

Für spezielle Bauwerke, von denen bei einer Schädigung eine Gefahr für die Bevölkerung oder die Umwelt ausgehen kann, sind über diese Norm hinausgehende seismologische Gutachten notwendig. So sind konkrete Maßnahmen zum Beispiel für Talsperren durch die DIN 19700 oder für kerntechnische Anlagen durch die KTA-Richtlinie 2201 geregelt. Empfehlungen für die Auslegung chemischer Anlagen gibt ein entsprechender Leitfaden. Eine vollständige Absicherung gegen Schadenswirkungen ist jedoch mit einem vertretbaren Aufwand nicht möglich.“

(Quelle: [www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/Buerger.html](http://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/Buerger.html)).

### Begründung bzw. Beurteilung

Aus den vorliegenden Informationen wird das Gefährdungspotential des Bewertungsobjektes (Erdbeben) aus sachverständiger Sicht als nicht signifikant wertbeeinflussend eingeschätzt.

**Klimarisiken**

Gemäß K.A.R.L.-Online PRO-Analyse werden die Klimarisiken wie folgt eingeschätzt:

Vulkanismus	sehr gering
Erdbeben	sehr gering
Tsunami	keine Gefährdung
Überschwemmung	keine Gefährdung
Sturmflut	keine Gefährdung
Sturm	gering
Tornado	sehr gering
Hagel	sehr gering
Starkregen	sehr gering

**Beurteilung**

Gem. Auskunft über „K.A.R.L.“ werden die Klimarisiken für das Bewertungsobjekt als sehr gering eingeschätzt.

**nicht eingetragene Lasten und Rechte**

Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung. Für die Wertermittlung wird Lastenfreiheit unterstellt.

## 5 Lagebeschreibung

### 5.1 Makrolage

Die Mittelstadt Overath liegt im Rheinisch-Bergischen Kreis (Regierungsbezirk Köln) und befindet sich ca. 12 km südöstlich von Bergisch Gladbach bzw. rd. 23 km östlich von Köln. Overath trägt den Titel einer mittleren kreisangehörigen Stadt, beherbergt rd. 27.500 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Köln die Funktion eines Grundzentrums. Darüber hinaus verläuft die Agger innerhalb des Stadtgebiets von Overath.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Overath insgesamt ca. 10.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 7.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -3.425 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 802 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Overath wird dabei maßgeblich vom Branchencluster Dienstleistung & Handwerk sowie von der Metallindustrie geprägt.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Overath bis zum Jahr 2050 ein leichtes Bevölkerungsdefizit in Höhe von 1,6 % im Vergleich zum Indexjahr 2021 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Rheinisch-Bergischen Kreis derzeit 5,9 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,5 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: Oktober 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 114,1 Punkten für den Rheinisch-Bergischen Kreis, welcher über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Overath als wohlhabende Gemeinde in wirtschaftlich dynamischer Region (Demographietyp 8) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Rheinisch-Bergische Kreis den 157. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

### 5.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 700 m westlich des Stadtzentrums von Overath. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. „Aldi“, „Penny“, „HIT“) auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Overath verfügt weiterhin über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort ebenfalls gewährleistet. Auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist weitestgehend gegeben, wobei sich ergänzende Einrichtungen im Stadtgebiet von Bergisch Gladbach befinden. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage in einer Sackgasse entspannt. Eigen im Sondereigentum stehende oder der Sondernutzung unterliegende Stellplätze sind nicht vorhanden. Es stehen 1 Außenstellplatz sowie 1 Carportstellplatz im Gemeinschaftseigentum zur Verfügung.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.

**Erläuterungen zur Verkehrsinfrastruktur**

Overath ist über die Bundesstraße B484 sowie über die Autobahn A4 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 3 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der stadt eigenen Anschlussstelle „Overath“. Die Bushaltestelle „Klarenberg“ befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, ebenfalls stadt eigenen Bahnhof „Overath“ mit Regionalzuganbindung. Die Distanz zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs beträgt sowohl zum IC(E)-Bahnhof „Köln/Bonn Flughafen“ als auch zum internationalen Verkehrsflughafen „Köln/Bonn“ jeweils ca. 12 km.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

**Beurteilung**

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Makro- und Mikrolageeigenschaften, der Verkehrsinfrastruktur sowie der vor Ort gewonnenen Erkenntnisse wird die Wohnlage für Overath als insgesamt gut beurteilt.

## 6 Grundstücksbeschreibung

<b>Umgebungsbebauung</b>	Wohnimmobilien / offene Bauweise / i.d.R. II-geschossig	
<b>Zuwegung</b>	direkter Straßenzugang an der Kapellenstraße	
	augenscheinlich fertig ausgebaut und asphaltiert / zweispurig / Sackgasse mit Wendehammer	
<b>Form / Topographie</b>	trapezförmig / leichte Hanglage	
<b>Grundstücksgröße</b>	gesamt 717 m <sup>2</sup> (MEA 430,20 m <sup>2</sup> )	
<b>Abmessungen</b>	Breite ca.	20,00 – 21,00 m
	Tiefe ca.	31,75 – 40,65 m
	Straßenfront ca.	21,00 m
<b>Ver- und Entsorgung</b>	ortsübliche Erschließungsanlagen auf Grundlage der vor Ort gewonnen Erkenntnisse angenommen	
<b>abgabenrechtlicher Zustand</b>	Gemäß vorliegender, schriftlicher Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Overath, Stadtwerke, vom 25.06.2024 wird folgendes bescheinigt: Das Grundstück liegt:	
	- an einer öffentlichen Straße die erstmalig hergestellt ist.	
	- Ob und in welcher Höhe evtl. später Straßenausbaukosten anfallen, kann noch nicht angegeben werden.	
	Ein Erschließungsbeitrag im Sinne der §§ 127 ff BauGB - wurde bereits entrichtet.	
	Die Leistungen für die Grundstücksentwässerung (Kanalisation) - wurden bereits entrichtet. Aus der vorstehenden Bescheinigung werden die Ansprüche der Stadt Overath nicht berührt, insbesondere können aus dieser Bescheinigung keine Rechte hergeleitet werden.	
	Es wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass für die zum Wertermittlungsstichtag eingebrachten Erschließungsanlagen keine Erschließungsbeiträge mehr zu zahlen sind.	
<b>Baurecht</b>	Abfrage bei der	Stadtverwaltung Overath
	per	Online-Abfrage
	Abfrage vom	27.11.2024
	Bebauungsplan	nicht vorhanden / Bebauung gem. § 34 BauGB zulässig
<b>Entwicklungszustand</b>	baureifes Land	

<b>Ausnutzung vorh.</b>		GFZ ca. 0,35	bezogen auf das Gesamtgrundstück und das gesamte Gebäude ohne KG (Straßengeschoss)
<b>Überbau</b>	keine Überbauung vorhanden (vgl. Flurkarte)   keine Grenzbebauung   es wird unterstellt, dass das Gebäude sowie die Grundstückseinfriedung innerhalb der eigenen Grenzen errichtet wurden		
<b>Immissionen</b>	lagetypische Lärmbelastungen ohne weiteren Werteeinfluss		
<b>Baugrund</b>	ein tragfähiger Baugrund wird unterstellt / Bestandsobjekt / ein Boden- bzw. Baugrundgutachten wurde nicht vorgelegt		
<b>Gefährdung des Untergrunds (u. a. Bergbau, Erdbeben usw.)</b>	Siehe Erläuterungen Rechte und Lasten außerhalb des Grundbuchs.		
<b>Klimarisiko (u. a. Hochwasser, Starkregen usw.)</b>	Siehe Erläuterungen Rechte und Lasten außerhalb des Grundbuchs.		

Quellen: kommunale Geoportale / www.tim-online.nrw.de / ggfs. telefonische Auskünfte / Objektunterlagen

### Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung

Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut und tatsächlich sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erschlossen. Es handelt sich damit um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

### §3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

- (1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

## 7 Erbbaurecht nach dem Münchener Verfahren

### 7.1 Grundlagen

#### Zusammenfassung Erbbaurechtsvertrag

Zur Bewertung wurden folgende Erbbaurechtsverträge vorgelegt:

- Erbbaurechtsvertrag UR Nr. 1511 für 1960 vom 05.07.1960 (Kirche und Siedlungsgesellschaft)
- Erbbaurechtsvertrag UR Nr. 2640 für 1962 vom 28.08.1962 (Kirche und Siedlungsgesellschaft)
- Erbbaurechtsvertrag UR Nr. 3126 für 1973 vom 07.11.1973 (Kirche und /Senkerin/Erblasserin)
- Erbbaurechtsvertrag UR Nr. 213 für 2017 vom 17.02.2017 (Kirche und Schuldner)

#### Bestellung des Erbbaurechts – Vertragspartner / Gegenstand

Gemäß Erbbaurechtsvertrag aus dem Jahr 2017 ist der Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer) die kath. Kirche. Erbbaurechtsnehmer ist der Schuldner.

Im Rahmen des ursprünglichen Notarvertrages mit der Schenkerin/Erblasserin aus dem Jahre 1973 wurden die Flurstücke 1798 und 1799 als Erbbaurechtsgrundstück übertragen.

Im Erbbaurechtsvertrag vom 07.11.1973 ist vereinbart, dass ein Erbbaurecht zugunsten der Schenkerin/Erblasserin auf die Dauer von 99 Jahren, vom Tage der Eintragung an gerechnet, bestellt wird. Das Erbbaurecht besteht somit ab dem 27.03.1973 bis zum 26.03.2072.

Es besteht die Zweckbindung auf dem Erbbaugelände zur Errichtung einer Heimstätte/Wohngebäude. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Wohngebäude stets in einem guten baulichen Zustand zu unterhalten. Werden Gebäude durch Brände zerstört so sind diese wieder herzustellen. Hinsichtlich der Eintragung von Grundpfandrechten sowie der Veräußerung des Erbbaurechtes bestehen Zustimmungsvorbehalte. Für die Kirchengemeinde als Grundstückseigentümer ist ein Vorkaufsrecht bestellt.

#### Zustimmungserfordernis/-voraussetzung

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Bauwerk in einem guten Zustand (Unterhaltungsverpflichtung) zu halten und die erforderlichen Reparaturen und Erneuerungen (Wiederaufbau bei Zerstörung) auf eigene Kosten vorzunehmen. Der Zustimmung des Erbbaurechtsgebers bedarf es bei Veräußerung des Erbbaurechts sowie bei der Belastung dessen mit Hypotheken und Grundschulden.

Gemäß Fachliteratur (u. a. A. Werth „Der langfristige Kredit“ bzw. Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn: „Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen“) und in Anlehnung an das Rundschreiben 13/2009 der BaFin ist objektabhängig ein Abschlag von ca. 5 % bis 15 % vom Volleigentum als Abschlag 3 im Münchener Verfahren zu berücksichtigen.

Ein pauschaler Abschlag wegen allgemeiner Nachteile aus einem Erbbaurechtsvertrag wird in der Literatur nicht einheitlich angegeben. Stattdessen wird empfohlen, die Bewertung auf folgende Faktoren zu stützen:

#### 1. Restlaufzeit des Erbbaurechts:

- Kürzere Restlaufzeiten können höhere Abschläge rechtfertigen, da der Wert des Rechts mit sinkender Laufzeit abnimmt.
- Eine marktübliche Faustregel (in älteren Auflagen erwähnt) liegt zwischen 20 % und 30 %, ist aber als Orientierungshilfe und nicht als feste Größe zu verstehen.

#### 2. Vertragsinhalte:

- Anpassungsklauseln für den Erbbauzins, Heimfallregelungen oder Instandhaltungspflichten beeinflussen den Marktwert.
- Ungünstige Regelungen können zu höheren Abschlägen führen.

#### 3. Marktumfeld:

- Regionale Nachfrage nach Erbbaurechten ist entscheidend. In Regionen mit geringer Akzeptanz können Abschläge weit über 30 % hinausgehen.

## Quellen zur Einordnung

1. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage:

- Der Fokus liegt auf einer analytischen Wertermittlung, nicht auf pauschalen Prozentsätzen. Die Bewertung erfordert eine konkrete Marktsimulation (z. B. Vergleichswertverfahren oder modifiziertes Ertragswertverfahren).

2. Sprengnetter, WertermittlungsForum:

- Abschläge von 20 % – 35 % werden als marktüblich erwähnt, jedoch ebenfalls mit dem Hinweis, dass die Werte von der Laufzeit und Vertragsgestaltung abhängen.

3. Simon/Busse, Erbbaurechtsbewertung:

- Praxisorientierte Darstellung, die regionale Marktvergleiche betont. Auch hier keine festen Vorgaben, aber Erfahrungswerte von 20 % – 30 % für Standardfälle.

## Fazit

Die Höhe eines Abschlags aus einem Erbbaurechtsvertrag ist individuell und sollte durch ein Gutachten unter Berücksichtigung der Vertragsbedingungen und Marktgegebenheiten bestimmt werden. Die pauschale Angabe eines Abschlags (z. B. 20 % – 30 %) dient nur als grobe Orientierung, wird aber in aktuellen Fachwerken wie der 10. Auflage von Kleiber nicht explizit empfohlen.

Für das zu bewertende eigengenutzte Einfamilienhaus erscheint ein Abschlag von **10 %** des Volleigentums angemessen.

## Heimfall / Vertragsstrafe / Beendigung

Der Heimfall kann gemäß Erbbaurechtsvertrag aus 2017 in folgenden Fällen eintreten:

„§ 10

1. im Originalvertrag nicht mehr lesbar,
2. wenn der Erbbauberechtigte mit dem Erbbauzins in Höhe von zwei Jahresbeträgen im Rückstand ist (§ 9 Abs. 3 EVO),
3. wenn der Erbbauberechtigte den Vorschriften dieses Vertrages soweit sie in den §§ 4 - 5 und 11 - 14 enthalten sind, zuwiderhandelt.“

Im ursprünglichen Erbbaurechtsvertrag aus dem Jahr 1960 wurde folgendes vereinbart:

„§ 12

Die Grundstückseigentümerin hat unbeschadet ihrer Befugnis, die Einhaltung dieses Vertrages zu verlangen, das Recht, die Rückübertragung der Erbbaurechte auf sich selbst oder einen von ihr zu bestimmenden Dritten zu verlangen, wenn die Erbbauberechtigte eine der übernommenen Verpflichtungen trotz Mahnung nicht erfüllt, insbesondere:

- a) gegen § 6 oder § 7 verstößt,
- b) die Erbbauberechtigte das Eigenheim/die Kleinsiedlung nicht dauernd selbst bewohnt oder bewirtschaftet oder grobe Misswirtschaft treibt (diese Bestimmung gilt erst nach Übertragung der Erbbaurechte auf Einzelbewerber),
- c) die Erbbauberechtigte ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin bauliche Veränderungen vornimmt, die der Zweckbestimmung des Eigenheimes/der Kleinsiedlung zuwiderlaufen,
- d) über das Vermögen der Erbbauberechtigten das Konkursverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird, die Erbbauberechtigte die Zahlungen einstellt oder das Vergleichsverfahren zur Abwendung des Konkurses beantragt oder das Unternehmen aufgelöst wird,
- e) die Zwangsversteigerung in den Erbbaurechten angeordnet wird,
- f) die Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von zwei Jahresbeträgen im Rückstand ist.“

Es wird angenommen das die in § 12 des ursprünglichen Erbbaurechtsvertrag in Teilen in dem Punkt 1. des Folgevertrages aus 2017 benannt sind und fortgeführt wurden.

**Entschädigung und Räumungsverpflichtung bei Heimfall und Zeitablauf**

- Bei Erlöschen des Erbbaurechts, durch Zeitablauf oder Heimfall, ist eine angemessene Entschädigung (Abschlag 2 im Münchener Verfahren) vereinbart. Über die Höhe sind keine Angaben gemacht
- Abwendung der Entschädigung bei Verlängerung des Erbbaurechtes
- Rückbau nach Zeitablauf durch Erbbauberechtigten

**Besonderheiten**

keine

**Bewertung des Erbbaurechts**

Es handelt sich insgesamt um einen gewöhnlichen Erbbaurechtsvertrag mit Vor- und Nachteilen für beiden Vertragsparteien. Das Erbbaurecht wurde zwangsversteigerungsfest eingetragen.

Innerhalb der Wertermittlung erfolgt die Berücksichtigung des Erbbaurechts durch drei Abschläge (Abschläge im Münchener Verfahren).

- Der Abschlag I umfasst den auf den Wertermittlungstichtag diskontierten Bodenwert zum Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts.
- Der Abschlag II ist der zum Wertermittlungstichtag abgezinste, nicht zu entschädigende Gebäudeanteil zum Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechtes. Gemäß Erbbaurechtsvertrag ist bei Zeitablauf eine angemessene Entschädigung (prozentual nicht beschrieben) vereinbart. Es wird zur Diskontierung der Liegenschaftszins (Marktwert) in Ansatz gebracht.
- Der Abschlag III (Wertminderung wegen Zustimmungsvorbehalten) wird mit rund 10 % des Volleigentums als angemessen angesehen. Das Vorkaufsrecht wird gesondert in Abteilung II des Grundbuchs berücksichtigt.

**Erbbauzins / Wertsicherung**

Gemäß Erbbaurechtsvertrag aus 2017 wird ein jährlicher Erbbauzins in Höhe von insgesamt 752,23 € p. a. bzw. 425,39 € p. a. für das Wohnungseigentum Nr. 1 vereinbart.

Der Jahreserbbauzins ist jeweils jährlich im Voraus zu entrichten. Gemäß telefonischer Auskunft des Erzbistums Köln vom 18.11.2024 beträgt der **aktuell zu zahlende jährliche Erbbauzins 450,06 € p. a. für das Wohnungseigentum Nr. 1.**

Als Inhalt eines jeden Erbbauzinses ist weiterhin folgendes vereinbart:

Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) oder der an seine Stelle tretende Index für den Monat Dezember eines glatt durch fünf teilbaren Jahres (Bezugsmonat) - z.B. Dezember 2015, 2020, 2025 usw. – gegenüber dem für den Monat Dezember 2015 geltenden Index oder dem Index des Bezugsmonats der letzten Anpassung verändern, so erhöht oder vermindert sich der Erbbauzins automatisch (also ohne gesonderte Aufforderung) zum folgenden 1. Januar in demselben prozentualen Verhältnis.

Der Prozentsatz der Veränderung berechnet sich wie folgt:

$$\frac{\text{Neuer Index}}{\text{Ausgangsindex}} \times 100 - 100$$

## 8 Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

### **Kapellenstr. 24 in 51491 Overath , Bergisches Land**

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Vergleichswert zum **09.07.2024** auf:

<b>Verkehrswert:</b>	<b>190.000 € (mit Erbbaurecht belastet)</b>
<b>lastenfreier Verkehrswert:</b>	<b>207.000 €</b>
<b>Erbbauzinsreallast:</b>	<b>16.553 €</b>

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Rösrath, den 24. November 2024



.....  
Patrick Wilden