

Verkehrs-/Marktwertgutachten

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

Kapellenstr. 27 in 51491 Overath

zum **Wertermittlungstichtag 09.07.2025** und
zum **Qualitätstichtag 09.07.2025**



lastenfreier Verkehrswert: 340.000 € (inkl. boG)

**Verkehrs-/Marktwertgutachten Nr.: 25-000054
Ihr AZ.: 034 K 19/25**

INTERNETVERSION

Gutachter:

Patrick Wilden

erstellt am 27. Oktober 2025

Dieses Gutachten umfasst inklusive Deckblatt 25 Seiten ohne Unterlagen und wurde 6-fach (hiervon 1 PDF Dokument für die Veröffentlichung im Internet) 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	11
3.1 Ortstermin und Besichtigung.....	11
3.2 Objektbezogene Unterlagen	11
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	12
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	12
4.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	15
5 Lagebeschreibung	18
5.1 Makrolage.....	18
5.2 Mikrolage.....	18
6 Grundstücksbeschreibung	20
7 Verkehrswert.....	23
7.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag.....	23
7.2 Verkehrswert	25

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

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 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

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. 24, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

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.

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607).

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).

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).

ImmoWertA (ImmoWertV-Anwendungshinweise): Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung; Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

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, 10. aktualisierte Auflage, 2023, 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
SONSTIGE LITERATUR	u.a. Grundstücksmarktberichte, BKI in der jeweils gültigen Fassung, Marktberichte ortsansässiger Maklerunternehmen usw.

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Erbbauberechtigter/e
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

siehe Grundbuchauszug
22.10.2025
Bergisch Gladbach
Heiliger

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	1	18	1256	57,13	100	463,89 m ²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m ² x €/m ²	+ Nebenfläche 1: m ² x €/m ²	+ Nebenfläche 2: m ² x €/m ²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Bauland bebaut	463,89	330,00		Ja	153.083 €
	Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der Miteigentumsanteile)				463,89 m ²
	davon zu bewerten				463,89 m ²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
ETW Nr. 1	1964	80 Jahre	35 Jahre	145,37 m ² WF

Verfahrenswerte	Sachwert	266.039 €	
	Vergleichswert	218.910 €	
Abschläge	zur Rundung	0,55 %	1.201 €
Lasten	Erbbauzinsreallast		12.709 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Vergleichswert	205.000 €
---------------------------------------	-------------------------------------	------------------

Vergleichsparameter	WNFI.	1.410 €/m ²
Vergleichsparameter bez. auf lastenfreie Werte ohne unrentierliche Flächen	WNFI.	1.500 €/m ²
Mietfläche	Wohnfläche	145,37 m ²
	Nutzfläche	0 m ²
	Σ	145,37 m ²

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 22.04.2025 - Az.: 034 K 19/25 bezeichneten Grundstücks, eingetragen beim Amtsgericht Bergisch Gladbach, Grundbuch von Heiliger, Blatt 2414, Bestandsverzeichnis Lfd.-Nr. 1:

- Gemarkung Heiliger
- Flur 18
- Flurstück 1256
- Gebäude- und Freifläche, Kapellenstraße 27
- Größe: 812 m² (MEA rd. 463,89 m²)
- WE Nr. 1 mit 57,13/100-Miteigentumsanteil (MEA)

Verfahrensbeteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren:

- Antragstellerin: Gläubigerin
- 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

14.07.2025,

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 energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit,
 - e.) 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 Verkehrswert 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 14.07.2025 statt. Teilnehmer waren der unterzeichnende Sachverständige und die Mutter des Eigentümers. Im Bewertungsobjekt wurden neben der Außenbesichtigung eine ausreichend repräsentative Anzahl von Innenräumen sowie die Allgemeinbereiche besichtigt (siehe auch Fotodokumentation).

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:
Altlastenauskunft	26.06.2025	26.06.2025
Angaben zum Versteigerungsobjekt	25.06.2025	
Auftrag	25.06.2025	16.06.2025
Bauakteneinsicht	11.08.2025	
Bauakteneinsicht	12.11.2025	
Baulastenauskunft	07.07.2025	03.07.2025
Beschluss	25.06.2025	16.06.2025
Beschluss	25.06.2025	22.04.2025
Dienstbarkeit	26.08.2025	02.11.1965
Dienstbarkeit UR-Nr. 1297-1963	26.08.2025	01.08.1963
Dienstbarkeit UR-Nr. 4096-1980	26.08.2025	18.12.1980
Erbbaurechtsverträge mit Nachträgen (unterschiedliche Datumsangaben)		
Erbbauvertrag	26.08.2025	28.09.1962
Erschließungsbeiträge	07.07.2025	26.06.2025
Flurkarte	30.06.2025	27.06.2025
Grundbuchauszug Blatt 2414	25.06.2025	15.04.2025
neuer Grundbuchauszug Blatt 2414	22.10.2025	22.10.2025
Wohnungsbaurecht	26.08.2025	09.05.1995

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 22.10.2025.

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		Gesamt- grundstücks- fläche m ²
							Anteil	Gesamt	
	2414	1	Heiliger	1	18	1256	57,13	100	809

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 plausibilisiert.

Grundbuchauszug

Zur Bewertung lag ein unbeglaubigter Auszug von Grundbuchblatt Nr. 2414 vom 22.10.2025 mit letzter Änderung vom 24.04.2025 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. 817/95 M vom 09.05.1995 wurde schriftlich beim Amtsgericht angefordert und zugeteilt.

Darüber hinaus wurde die Bauakte bei der Stadt Overath am 15.07.2025 angefordert. Diese wurde ebenfalls zugestellt und konnte eingesehen werden.

Gemäß Einsicht in die Grundakte beim Amtsgericht Bergisch Gladbach am 12.11.2025 konnten die Teilungspläne abglichtet werden. Hierbei konnte die bewertungsgegenständliche WE Nr. 1 wie im Gutachten angesetzt überprüft werden.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung (§ 2 der Teilungserklärung) lag vor.

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

„Wohnungserbbaurecht, bestehend aus einem 57,13/100 Anteil an dem Erbbaurecht (Gemarkung Heiliger, Flur 18, Flurstück 1256, Hof- und Gebäudefläche, Kapellenstraße, groß 809 m²), verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen im Keller- und Erdgeschoß, die in dem vorbezeichneten Aufteilungsplan mit der Ziffer 1 gezeichnet sind, sowie verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Erdgeschoß befindlichen Balkon.“

Es sind keine Sondernutzungsrechte vorhanden.

Bestandsverzeichnis

Auftragsgemäß sind alle Flurstücke bewertungsrelevant.

Rechte im Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis sind keine Rechte verzeichnet.

Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast der Zustimmung des Grundstückseigentümers.

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 €
2414	1	1	1256	Erbbauzinsreallast		12.709
2414	2	1	1256	Sonstiges, Vorkaufsrecht	siehe Erläuterungen	
2414	3	1	1256	beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Transformatorenstation zu errichten.....	siehe Erläuterungen	
2414	4	1	1256	beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Mischwasserkanal zu verlegen....	siehe Erläuterungen	
2414	7	1	1256	Verfügungsbeschränkung, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet	siehe Erläuterungen	

Abt. II - Lfd. Nr. 1 (Erbbauzinsreallast) 12.709 €

angesetzt mit 12.709 €

Erbbauzins / Rate:	438 €	Raten / Jahr:	1 (vorschüssig)
Erbbauzins / Jahr:	438 €		
Laufzeit bis:	13.02.2063	Restlaufzeit:	37,6 Jahre
Kap.-Zinssatz:	1,50 %	Barwertfaktor:	29,0076

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

Lfd.-Nr.	Eintragung
1 zu 1:	<p>Erbbauzins von <u>161.80 Deutsche Mark</u> jährlich vom 1. Oktober 1963 ab für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Heiliger Band 17 Blatt 654 unter Nr. 85 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 1. August 1963 eingetragen am 14. Februar 1964 in Blatt 0050 und- mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher übertragen am 10. Oktober 1995 <u>im gleichen Rang mit dem Recht II/2.</u></p> <p>Der Erbbauzins ist auf Euro umgestellt und erhöht; es ist eine neue Wertsicherungsklausel vereinbart. Es ist eine Vereinbarung über das Bestehenbleiben des Erbbauzinses in der Zwangsversteigerung gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 1 ErbbauRG getroffen. Bezug: Bewilligung vom 12.01.2012 und Eigenurkunde vom 10.08.2012 (UR-Nr. 56/2012 M, Notar Dr. Ernst Georg Mayer, Bergisch Gladbach). Eingetragen am 17.08.2012.</p>
2 zu 1:	<p>Vorkaufsrecht für jeden Fall einer Veräußerung des Erbbaurechts für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Heiliger Band 17 Blatt 654 unter Nr. 85 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstückes unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 1. August 1963 eingetragen am 14. Februar 1964 in Blatt 0050 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher übertragen am 10. Oktober 1995 <u>im gleichen Rang mit dem Recht II/I.</u></p>
3 zu 1:	<p>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts: "Die <u>Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk Aktiengesellschaft in Essen-Ruhr (Betriebsverwaltung Reisholz)</u> ist berechtigt, auf dem Grundstück eine Transformatorenstation zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben, Kabel zu verlegen und diese in die Station ein- und auszuführen, sowie das Grundstück zwecks Vornahme von Arbeiten jederzeit zu betreten."</p> <p>Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 2. November 1965 eingetragen am 18. Februar 1966. in Blatt 0050 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher -sowie auf das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt- übertragen am 10. Oktober 1995.</p> <p>Das Recht ist infolge Verschmelzung übergegangen auf die AggerEnergie GmbH.</p>
4 zu 1:	<p>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in dem Recht, einen Mischwasserkanal zu verlegen und zu betreiben. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 18. Dezember 1980 für die Gemeinde Overath in Overath eingetragen am 12. November 1981 in Blatt 0050 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher -sowie auf das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblattübertragen am 10. Oktober 1995 .</p>
7 zu 1:	<p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 034 K 19/25). Eingetragen am 24.04.2025.</p>

Der Erbbaurechtsvertrag Ur.-Nr. 1298 für 1963 nebst Änderungsvereinbarung Ur.-Nr. 56 für 2012 vom 12.01.2012 bzw. Änderungsvereinbarung Ur.-Nr. 57 für 2012 vom 12.01.2012, Eintragungsbewilligung Ur.-Nr. 4096/1980 vom 18.12.1980, Eintragungsbewilligung Ur.-Nr. 390 für 1965 G vom 02.11.1965 sowie die Eintragungsbewilligung Ur.-Nr. 1297 für 1963 G vom 01.08.1963 lagen vor.

Beurteilung

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

Die Eintragung mit der Lfd.-Nr. 2 Wird als wertbeeinflussend eingeschätzt und entsprechend berücksichtigt Für das Vorkaufsrecht wird aus eigenen Erfahrungswerten sowie in Anlehnung an, in der anerkannten Wertermittlungsliteratur veröffentlichten Prozentangaben, ein Abschlag von rd. 3 % des mit einem Erbbaurecht belasteten Marktwertes geschätzt und in Ansatz gebracht. Es ergibt sich somit ein rechnerischer Abschlag von **rd. 6.000 €** (rd. 205.000 € x 3 % = 6.150 €).

Die vorgenannte Eintragung mit der Lfd.-Nr. 3 belastet eine Grundstücksteilfläche im Bereich der nordwestlichen Grundstücksgrenze von rd. 7 m², die durch eine Teilfläche des Trafohauses überbaut ist. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit wird das Recht als wertbeeinflussend eingeschätzt und durch einen Abschlag von 100 % des Bodenrichtwertes in der Lage des Bewertungsobjektes, als objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht. Hieraus ergibt sich ein Abschlag von **rd. 3.000 €** (BRW 390 €/m² x 7 m² = 2.730 €).

Die vorgenannte Eintragung mit der Lfd.-Nr. 4 wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzung als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt.

Die vorgenannte Eintragung mit den Lfd.-Nr. 7 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 03.07.2025 vor. Auf den bewertungsgegenständlichen Flurstücken lasten demnach folgende Baulasten:

Baulastenblatt-Nr.:	175 aus 1969
Seite:	1
Grundstück:	Kapellenstraße 27
Gemarkung:	Heiliger
Flur:	18
Flurstück:	1256
Inhalt der Baulast:	Wir übernehmen hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, das Nachbargrundstück – entlang der gemeinsamen – seitlichen – Grenze zum Baugrundstück in einer Tiefe von 3,00 m gemessen von der nördlichen Abschlusswand des geplanten Bauvorhabens und einer Breite von 10,49 m einschließlich der kreisförmigen 3,00 m Abstände von der östlichen und der westlichen gebäudeecke des Anbaues von baulichen Anlagen freizuhalten und diese Fläche auf die – für das Nachbargrundstück geltenden – abstände nicht anrechnen zu lassen. sog. Abstandsbaulast

Beurteilung

Die vorgenannte Baulast erfasst das Bewertungsgrundstück mit einer Fläche von rd. 31,47 m² (MEA rd. 17,97 m²). Sie stellt sicher, dass das begünstigte Flurstück während der Dauer des Gebäudebestands eine bauordnungsrechtliche Genehmigung für die Grenzbebauung erlangt. Baurechtswidrige Zustände werden somit vermieden. Aufgrund der geringen Teilfläche sowie unter Berücksichtigung, dass das Bewertungsgrundstück in seiner Bebaubarkeit für die bestehende Bebauung und Nutzung sowie die zu bewertende Eigentumswohnung nicht signifikant beeinträchtigt wird, wird die Baulast als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt. Es ist von Wertneutralität auszugehen.

Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung im Rheinisch-Bergischen Kreis, Amt für Umweltschutz vom 26.06.2025 ist das Grundstück Kapellenstraße 27 in 51491 Overath, Gemarkung: Heiliger, Flur: 18, Flurstück: 1256 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 Jahrmillionen 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 Feuerwehrhäuser – 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).

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	sehr gering
Sturmflut	keine Gefährdung
Sturm	auffällig
Tornado	sehr gering
Hagel	sehr gering
Starkregen	sehr gering

Beurteilung

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

Grundsätzlich wird der generell vorhandenen Werteinfluss im Ansatz des Bodenwertes hinreichend berücksichtigt.

Es wird empfohlen eine ausreichende Gebäudeversicherung, auch gegen Elementarschäden abzuschließen.

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. 26.700 Einwohner (Stand: 31.12.2024) 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 30.06.2024 für Overath insgesamt ca. 10.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 7.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -3.464 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 802 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Overath wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Chemie & Pharmazie, High-Tech & Innovation sowie von der Bio- und Gentechnologie 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 6,4 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 8,0 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: August 2025). 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 159. 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.

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

Umgebungsbebauung	Wohnimmobilien / offene Bauweise / i.d.R. II-geschossig	
Zuwegung	<p>Das Wohnhaus verfügt über einen direkten Straßenzugang an der Kapellenstraße. Die Erschließung ist somit gesichert.</p> <p>Die Garage ist ebenfalls über die Kapellenstraße erreichbar, wird jedoch in der Befahrbarkeit durch das vorgelagerte Flurstück 1385 (privater Grundstückseigentümer) sehr stark eingeschränkt. Bei dem ebenfalls vorgelagerten Flurstück 1384 handelt es sich gemäß telefonischer Auskunft vom 23.10.2025 der Stadt Overath, Bereich Liegenschaften um ein städtisches Grundstück. Hierdurch besteht kein negativer Werteeinfluss. Die Erschließung der Garage ist grundsätzlich gesichert.</p>	
	augenscheinlich fertig ausgebaut und asphaltiert / zweispurig / Sackgasse mit Wendehammer	
Form / Topographie	trapezförmig / leichte Hanglage	
Grundstücksgröße	gesamt 812 m ²	
Abmessungen	Breite ca.	von 0,00 – 26,00 m
	Tiefe ca.	10,50 – 55,00 m
	Straßenfront ca.	21,50 m
Ver- und Entsorgung	ortsübliche Erschließungsanlagen auf Grundlage der vor Ort gewonnen Erkenntnisse angenommen	
abgabenrechtlicher Zustand	Gemäß vorliegender, schriftlicher Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Overath, Stadtwerke, vom 26.06.2025 wird folgendes bescheinigt:	
	Das Grundstück liegt:	
	- an einer öffentlichen Straße die erstmalig hergestellt ist.	
	- Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW werden aufgrund der Änderungen des Gesetzes nicht mehr erhoben.	
	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.		
Baurecht	Abfrage bei der	Stadtverwaltung Overath	
	per	Online-Abfrage	
	Abfrage vom	22.10.2025	
	Bebauungsplan	nicht vorhanden / Bebauung gem. § 34 BauGB zulässig	
Entwicklungszustand	baureifes Land		
Ausnutzung vorh.		GFZ ca. 0,3	bezogen auf das Gesamtgrundstück und das KG (Gartengeschoss) und EG (Straßengeschoss)
Überbau	keine Überbauung des Wohnhauses jedoch eine Grenzbebauung im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze (Garage) bzw. eine Überbauung im nördlichen Bereich durch das angrenzende Transformatorenhaus vorhanden (vgl. Flurkarte) / es wird unterstellt, dass das Wohnhaus und die Garage sowie die Grundstückseinfriedung innerhalb der eigenen Grenzen errichtet wurden		
Immissionen	lagetypische Lärmbelastungen ohne weiteren Werteinfluss		
Baugrund	ein tragfähiger Baugrund wird unterstellt / Bestandsobjekt / ein Boden- bzw. Baugrundgutachten wurde nicht vorgelegt		
Gefährdung des Untergrunds (u. a. Bergbau, Erdbeben usw.)	Siehe Erläuterungen Rechte und Lasten außerhalb des Grundbuchs.		
Klimarisiko (u. a. Hochwasser, Starkregen usw.)	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 Verkehrswert

7.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag

Die den Grundstücksmarkt besonders prägenden Teilmärkte werden als Vorabinformation der ausführlichen Berichterstattung vorangestellt.

Die folgenden Zahlen beruhen auf den Verträgen und Informationen, die im Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 abgeschlossen wurden und bis zum 28.01.2025 in der Geschäftsstelle des Gutachter-ausschusses eingegangen sind. Es kann vorkommen, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder dass von beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird.

Übersicht über die Umsätze und Preisentwicklungen der besonders prägenden Teilmärkte im Jahr 2024

	Trans- aktionen	Verände- rung zum Vorjahr	Geld- umsatz Mio. Euro	Verände- rung zum Vorjahr	Preise
Gesamtumsatz über alle Teilmärkte	1.705	↑	509,71	↑	
Unbebaute Baugrundstücke					
Individueller Wohnungsbau	74	↑	14,73	↑	➡
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	9	↑	4,4	↑	➡
Gewerbliche Bauflächen	8	↑	1,37	↑	➡
Bebaute Grundstücke					
Individueller Wohnungsbau	687	↑	264,71	↑	↘
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	64	↑	29,22	↑	/
Gewerbe- und Industriegebäude	30	↘	57,88	↑	/
Wohnungseigentum					
Neubau	41	↑	16,82	➡	➡
Weiterverkauf und Umwandlung	382	↑	73,96	↑	➡
↘ fallend um - 10 % ↘ leicht fallend um - 5 % ➡ stagnierend um 0 % ↗ leicht steigend um + 5 % ↑ steigend um + 10 %					

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2024 wurden im Rheinisch-Bergischen Kreis (ohne das Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach, für das ein eigener Gutachterausschuss bestellt ist) 1.705 Verträge mit einem Geldumsatz von rd. 509,71 Mio. Euro registriert. Die Anzahl der Verträge ist damit gegenüber 2023 mit 1.495 Verträgen um rd. 14 % gestiegen. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr mit rd. 409,73 Mio. Euro um rd. 24 % gestiegen.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verträge über den individuellen Wohnungsbau ist mit 687 Kaufverträgen gegenüber 2023 mit 541 Kaufverträgen um rd. 27 % gestiegen. Der Geldumsatz in diesem Segment ist mit rd. 264,71 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr mit 214,48 Mio. Euro um rd. 23 % gestiegen (vgl. Ziffer 5.1.1 Ein-/Zweifamilienhäuser). Die Preise für durchschnittliche weiterverkaufte freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser sind um rd. 4 % gesunken und die durchschnittlichen Preise für weiterverkaufte Doppelhaushälften und Reihenendhäuser um rd. 6 % (vgl. Ziffer 5.1 Individueller Wohnungsbau).

Wohnungseigentum

Im Jahr 2024 wechselten 434 Objekte den Eigentümer. Die Anzahl ist damit gegenüber 2023 um rd. 17 % gestiegen.

Die Preise von neu errichteten Eigentumswohnungen sind gegenüber 2023 annähernd unverändert geblieben (vgl. Ziffer 6.1 Wohnungseigentum). Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rd. 426.500 € für eine rd. 80 m² Wohnung.

Die Preise bei weiterverkauften/umgewandelten Eigentumswohnungen sind gegenüber 2023 um rd. 3 % gesunken. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rd. 222.000 € für eine rd. 81 m² Wohnung mit einem mittleren Baujahr um 1978.

(Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rheinisch-Bergischen Kreis)

7.2 Verkehrswert

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

Kapellenstr. 27 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 **09.07.2025** auf:

Verkehrswert:	205.000 € (mit Erbbaurecht belastet)
lastenfreier Verkehrswert:	340.000 € (inkl. boG von rd. 23.000 €)
Wert Recht Abt. II, Lfd.-Nr. 2:	6.000 €
Wert Recht Abt. II, Lfd.-Nr. 3:	3.000 €
Erbbauzinsreallast:	12.709 €

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 27. Oktober 2025



.....
Patrick Wilden