



Dipl. Ing. A. Fell - Pütterhof - 52525 Heinsberg

**An das
Amtsgericht Heinsberg
Postfach 1340**

52517 Heinsberg

Mein Aktenzeichen: 2024-33

Aktenzeichen: 90 K 15 / 24

**Verkehrswert gem. Gutachten vom 28.03.2025 unter Berücksichtigung der
Heizungsanlage als Scheinbestandteil des Grundstücks auf Grundlage eines
Contracting Vertrages**

in der Sache:

Grundbuch von:	Oberbruch
Blatt:	4394
Gemarkung:	Oberbruch
Flur:	3
Flurstück:	166
Straße:	Ilbertzstraße 41
Ort:	52525 Heinsberg

Heinsberg, den 28. Juni 2025

In dem ermittelten Verkehrswert des o.a. Grundstücks zum Stichtag 10.03.2025 ist die Heizungsanlage als wesentlicher Bestandteil in den Verkehrswert eingeflossen. Aufgrund einer nachträglichen Vorlage eines Contracting Vertrags über die Heizungsanlage, ist im Bewertungsfall nunmehr nach Prüfung des Gerichts auf Grundlage des Schreibens vom 25.04.2025 davon auszugehen, dass diese als Scheinbestandteil gemäß § 95 BGB nicht zu berücksichtigen ist.

Angesichts der geringen Dämmeigenschaften der Gebäudeaußenhüllen, der Wärmeverteilung über Heizkörper sowie der hohen Investitionskosten für eine Heizungsanlage auf Basis erneuerbarer Energien, würde ein wirtschaftlich denkender Erwerber entweder mit der Übernahme der bestehenden Heizungsanlage oder der Anschaffung einer neuen Gasheizungsanlage kalkulieren.

Gegenüber den ursprünglichen Berechnungen im Gutachten ergeben sich hierbei keine Einflüsse im Sinne eines Vorteilsausgleichs aufgrund der Heizungsmodernisierung (keine Verlängerung der Restnutzungsdauer).

Mit E-Mail Schreiben vom 27.05.2025 der Contracting-Vertragspartnerin wird eine Ablösesumme im Falle eines Abkaufs in Höhe des Restbuchwertes zum 30.06.2025 von 7.584,94 Euro brutto angegeben.

Vorbehaltlich der rechtlichen Prüfung wird unterstellt, dass eine rechtliche Regelung getroffen werden kann, nach der die Heizungsanlage durch Zahlung einer Ablösesumme durch den Ersteher als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks übergehen kann.

Für das damit verbundene Risiko sowie einer Bearbeitungsgebühr wird eine Marktanpassung in Höhe von 10% angesetzt.

Wenngleich die Ablösesumme erst nach dem Stichtag genannt wurde, wird davon ausgegangen, dass sich dies – unter Berücksichtigung üblicher Rundungen – nur unwesentlich auf den Wertansatz auswirkt.

Somit wäre zusätzlich unter Pkt. 5.8 des Gutachtens folgender Werteeinfluss zu berücksichtigen:

$$7.584,94 \text{ €} * 1,10 = - 8.343,43 \text{ €}$$

Alternativ wird die Anschaffung einer neuen Heizungsanlage in einem gleichwertigen Kostenrahmen veranschlagt.

Insgesamt wird der Werteeinfluss im Bewertungsfall aufgrund der Nichtberücksichtigung der Heizungsanlage auf gerundet - 8.500,- € als marktgerecht angesehen.

Hieraus ergeben sich folgende Verkehrswerte:

Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes:

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	221.200 €
Werteinfluss aus 5.8.1 Hinterlandanteil	1.200 €
Werteinfluss aus 5.8.2 Baumängel, Bauschäden, Instandsetzungsbedarf	-16.000 €
Werteinfluss aus 5.8.3 Fehlendes Baurecht	-9.000 €
Werteinfluss aus 5.8.4 Freilegungs- und Entrümelungsbedarf	-16.400 €
Werteinfluss aus 5.8.5 Sicherheitsabschlag	-1.000 €
Werteinfluss aufgrund Contractingvertrag (Heizungsanlage)	-8.500 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (ohne Rechte u. Lasten) insgesamt	-49.700 €
Verkehrswert, unbelastet (ohne Berücksichtigung von Rechten und Belastungen)	171.500 €
	gerundet 172.000 €
Verkehrswert, belastet (vgl. Pkt. 7.1)	-25.000 €
	gerundet 147.000 €

Dipl. Ing. Anke Fell

Anlagen (nur für die Gerichtsakte):
Contracting Vertrag mit Fa. gc Wärmedienste
E-Mail Schreiben der Fa. gc Wärmedienste