

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss u. Spitzboden links Südring 7a in 51647 Gummersbach-Bernberg - 1 -

**DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF**

Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
- Grundstückssachverständiger BDGS -

57489 Drolshagen, 19.05.22

Eichendorffstraße 28

Telefon: 0151-41418630

E-Mail: w.westhoff@gmx.de

## Exposé zum **WERTGUTACHTEN**

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

**Geschäfts-Nr. 068 K 005/22**

beim Amtsgericht Gummersbach

über den Verkehrswert (Marktwert) der

**Eigentumswohnung Nr. 5 des Aufteilungsplans  
im Dachgeschoss und Spitzboden links  
nebst Kellerraum Nr. 5**

in der Mehrfamiliendoppelhaushälfte



**Südring 7a in Gummersbach-Bernberg**

verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem  
**Kfz-Außenstellplatz ST5**

- **Bewertungsobjekt:** Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss und Spitzboden links der Mehrfamiliendoppelhaushälfte Südring 7a in 51647 Gummersbach, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Außenstellplatz ST5
- **Nutzung:** vermietet
- **Beteiligte Behörden:** - Stadtverwaltung Gummersbach  
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis
- **WEG-Verwalter:** Knipping & Grümer Immobilien GmbH  
Talsperrenweg 6  
51647 Gummersbach
- **Zwangsverwalter:** Wolfgang Bertrams  
Friedrich-Wilhelm-Straße 12  
51545 Waldbröl

• <b>Ertragswert:</b>		<b>242.000 €</b>
Wohnfläche:	rd. 150 m <sup>2</sup>	
jährlicher Rohertrag:	10.380 €	
Liegenschaftszinssatz:	2,50 %	

• <b>Vergleichswert:</b>		<b>243.000 €</b>
Gebäundefaktor:	1.810 €/m <sup>2</sup>	
Rohertragsfaktor:	26	

• <b>Verkehrswert:</b>		<b>242.000 €</b>
------------------------	--	------------------

Das Bewertungsobjekt ist im Wohnungsgrundbuch von Gummersbach auf dem Blatt 16.649 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„1.602,50/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück*

- *Gemarkung Gummersbach, Flur 21, Flurstück 5601, Gebäude- und Freifläche, Südring 5, Größe 1 m<sup>2</sup>,*
- *Gemarkung Gummersbach, Flur 21, Flurstück 5602, Gebäude- und Freifläche, Südring 7, 7a, Größe 1.392 m<sup>2</sup>,*

*verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten Wohnung nebst Balkon im Dachgeschoss und Spitzboden des Hauses Südring 7<sup>1</sup> vom Eingang aus gesehen links, nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss.*

*Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 16645 bis 16652).*

*Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.*

*Es sind durch die spätere Zuweisung aufschiebend bedingte Sondernutzungsrechte an Kfz-Stellplätzen, im Lageplan (Anlage 3) mit ST1 bis ST12 gekennzeichnet, begründet worden.*

*Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters nicht.*

*Bezug: Bewilligung vom 21.08.2017 (UR-Nr. 1183/2017, Notar Florian Gothe, Solingen). ...“*

*„Hier ist das Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit „ST5“ bezeichneten Kfz-Außenstellplatz zum Sondereigentum Nr. 5 zugeordnet. Eingetragen am 25.10.2017.“*

In der Teilungserklärung vom 21.08.2017 sind für das Bewertungsobjekt keine weiteren Sondernutzungsrechte begründet worden. Das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Außenstellplatz ST5 ist im Kaufvertrag vom 18.10.2017 (UR-Nr. 490/2017 des Notars Manfred Arens in Duisburg) dem Sondereigentum Nr. 5 zugewiesen worden.

---

<sup>1</sup> Gemäß der Grundrisszeichnung zum Aufteilungsplan befindet sich die Wohnung im Gebäude Südring 7a.

Laut Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine weiteren Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem Zwangsversteigerungs- und dem Zwangsverwaltungsvermerk keine Eintragungen. Diese Vermerke sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Schreiben der Stadt Gummersbach vom 03.05.2022 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Gummersbach bestehen keine den Verkehrswert des Bewertungsobjekts beeinflussende Baulasten.

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Bernberg der Kreisstadt Gummersbach (Stadtteilkarte s. Anlage 5) im Oberbergischen Land, rd. 2 km in Luftlinie gemessen östlich des Stadtzentrums. Gummersbach mit rd. 53.000 Einwohnern ist Kultur- und Wirtschaftsmittelpunkt, Einkaufsstadt und Dienstleistungszentrum, kurz angebunden an das Ballungsgebiet Rhein und Ruhr durch die Autobahnen A 45 Dortmund-Frankfurt und A 4 Köln-Olpe, die Bundesstraßen B 55 und B 256 sowie die Regionalbahn der Deutschen Bahn. Gummersbach verfügt über alle Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur mit einem umfassenden Bildungs- und Kulturangebot und bietet als Stadt im Grünen eine Vielzahl von Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Bernberg mit rd. 5.000 Einwohnern liegt unmittelbar östlich der Kernstadt. Kindergärten, Grundschule, Turnhalle, Sportplatz, Banken und Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Bernberg vorhanden. Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt auf der östlichen Seite des westlichen Teils des Südrings, rd. 150 m südlich der Einmündung des Südrings in die Dümmlinghauser Straße, über die man in westlicher Richtung nach rd. 2 km in das Stadtzentrum von Gummersbach gelangt. In der Nachbarschaft befindet sich überwiegend ältere, I- und II-geschossige Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Die nächste Bushaltestelle an der Linden-

stockstraße (Bus Richtung Gummersbach bzw. Reichshof / Waldbröl) ist rd. 0,2 km entfernt. Die nächste Anschlussstelle der A 4 (Reichshof / Bergneustadt) ist über den Zubringer in rd. 8 km zu erreichen. Die Verkehrslage des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Es handelt sich um eine einfache bis mittlere Wohnlage. Nach der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 bestehen in diesem Bereich keine Beeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen- oder Flugverkehr.

Die Freiflächen des tlw. mit einer Mauer, tlw. mit Hecken, tlw. mit WPC-Zaunelementen (des Nachbarn), tlw. mit einem Metallgitterzaun auf einer Sockelmauer eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegungen zu den Hauseingängen bzw. Zufahrten zu den Kfz-Außenstellplätzen (tlw. instandsetzungsbedürftig, Absackungen, fehlende Randarbeiten),
- als betonierte bzw. mit Betonsteinpflaster befestigte Kfz-Außenstellplätze (Stellplatz ST11 ist abgesackt),
- als z.Zt. ungepflegte Grünfläche hinter dem Wohnhaus.

Das Grundstück Südring 7, 7a ist mit einem freistehenden, straßenseitig I-geschossigen, rückseitig II-geschossigen, voll unterkellerten Mehrfamilienendoppelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden (insgesamt 8 Wohnungen) bebaut. Das Gebäude wurde nach Abbruch eines zuvor auf dem Grundstück vorhandenen Getränkemarkts in den Jahren 2013/2014 in konventioneller, massiver, aber tlw. einfacher Bauweise errichtet. Im Gegensatz zur Darstellung des Gebäudes in der Liegenschaftskarte handelt es sich bei der Doppelhaushälfte Südring 7a um die von der Straße aus gesehen linke Doppelhaushälfte. Gemäß Bedarfsausweis beträgt der Endenergiebedarf des Gebäudes 54 kWh/m<sup>2</sup>\*a. Auf- und Ausbau sowie der Unterhaltungszustand des Gebäudes sind als mäßig zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden am Gebäude bzw. Gemeinschaftseigentum folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- Außenputzschäden, Feuchtigkeitserscheinungen an einer Dachgaube
- unzureichende Wärmedämmung

- instandsetzungsbedürftige Balkonstützpfiler
- sanierungsbedürftige Balkone (u.a. Abplatzungen und Feuchtigkeitserscheinungen an den Betonkragplatten, tlw. fehlende Verkleidung)
- instandsetzungsbedürftiges Kellergeschoss (s.a. unter Ziffer 2.6.3)
- lichte Höhe der Kellerausgangstür nur 1,77 m

Nach Angabe der WEG-Verwaltung ist die vorhandene Luft-Wasser-Wärmepumpe unterdimensioniert, so dass nicht alle Räume in dem Wohnhaus ausreichend beheizt werden können; weiterhin fehlen Schneefangbalken oder -gitter auf dem Dach. Weitere Mängel bzw. Schäden nach Angabe der WEG-Verwaltung: undichte Fenster, nicht korrekt schließende Türen, fehlende Dichtungen und Verstopfungen in den Bädern, Fliesenschäden in den Treppenhäusern. Es bestehen erhebliche Rückstände an Wohngeld. Gemäß dem Protokoll über die außerordentliche Eigentümerversammlung am 26.02.2022 hat die *„Hausverwaltung informiert über die prekäre finanzielle Situation der WEG und die fehlende Liquidität.“* Der vorgeschlagene Beschluss, *„eine Sonderumlage in Höhe von 10.500,00 € fürs 1. Halbjahr 2022 für die Bezahlung von fälligen Versicherungsprämien, Abschlägen für Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Allgemein- und Heizungsstrom und für die Müllentsorgung zu erheben“*, wurde nicht angenommen.

Am 06.07.2017 hat die Stadt Gummersbach für das Bewertungsobjekt die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes erteilt.

Die Wohnung Nr. 5 liegt im Dachgeschoss und Spitzboden links vom Hauseingang der Doppelhaushälfte Südring 7a aus gesehen. Die Wohnfläche ergibt sich aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß zu rd. 150 m<sup>2</sup> (Wohnflächenberechnung s. Anlage 4, Grundrisszeichnungen gemäß Aufteilungsplan s. Anlagen 9.1 und 9.2 - der tatsächliche Ausbau weicht tlw. von den Grundrisszeichnungen ab):

**Dachgeschoss:**

- Wohnzimmer 34 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 13 m<sup>2</sup>

- Küche 22 m<sup>2</sup>
- Bad 7 m<sup>2</sup>
- Flur 10 m<sup>2</sup>
- Balkon (zu ¼) 2 m<sup>2</sup>

**Spitzboden:**

- Kinderzimmer 17 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer 14 m<sup>2</sup>
- Duschbad 5 m<sup>2</sup>
- Flur 11 m<sup>2</sup>
- Abstellraum 15 m<sup>2</sup>

Der Unterhaltungszustand der Wohnung ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- tlw. falsch angebrachte Elektrosteckdosen
- tlw. Türrahmen nicht richtig eingesetzt
- geringe Feuchtigkeitserscheinung an der Decke/Wand im Bad

Zum Bewertungsobjekt gehören der Kellerraum Nr. 5 im Kellergeschoss (Mauerwerksabtrennung, Metalltür) und das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Außenstellplatz ST5 im hinteren Grundstücksbereich rechts neben dem Hauseingang der Doppelhaushälfte Südring 7 (Lage s. Lageplan zum Aufteilungsplan - Anlage 8). Allerdings ist der Stellplatz z.Zt. wegen Aufbauten nicht oder schlecht nutzbar. Die tatsächliche Nutzung der Kfz-Außenstellplätze entspricht nicht der Zuordnung in der Teilungserklärung bzw. den Kaufverträgen. Der Kellergeschossgrundriss gemäß dem Aufteilungsplan (s. Anlage 9.3) stimmt mit dem tatsächlich vorhandenen Ausbau nicht überein. Evtl. handelt es sich noch um das Kellergeschoss des zuvor vorhanden gewesenen Gebäudes (Getränkemarkt); die lichte Höhe beträgt im Kellergeschoss nur rd. 1,80 m bis 1,90 m. Der auf Geländeneiveau liegende Keller ist nur über eine Außentreppe zu erreichen, die sich neben dem Hauseingang Südring 7a befindet. Eine Außenbeleuchtung ist in diesem Bereich nicht vorhanden.

## Baubeschreibung

### **Straßenseitig I-geschossige, rückseitig II-geschossige, voll unterkellerte Mehrfamiliendoppelhaushälfte Südring 7a mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Mauerwerk, nicht tragende Innenwände in Leichtbauweise
Fassade	Wärmedämmputz mit Anstrich (überwiegend weiß, tlw. rot und grau), Sockel mit Glattputz und Anstrich
Decken	Betondecken
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Hochglanzbetondachsteinen
Dachgauben	Holzkonstruktion mit Hochglanz- betondachsteinen
Dachrinnen und Fallrohre	Zinkblech
Treppenhaus	Betontreppen mit Natursteinbelag und Metallstabgeländern, Wände mit Rauputz mit Anstrich, Boden mit Natursteinbelag
Hauseingangstür	in Metall/Holz mit isolierverglastem Lichtausschnitt
Hauseingangsüberdachung	Kunststoffkonstruktion
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung

