DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

57489 Drolshagen, 23.11.22
Eichendorffstraße 28
Telefon: 0151-41418630
E-Mail: w.westhoff@gmx.de

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 068 K 026/22
beim Amtsgericht Gummersbach

über den Verkehrswert (Marktwert) der
Eigentumswohnung Nr. 4 des Aufteilungsplans
im Erdgeschoss links nebst Kellerraum Nr. 4
in der Mehrfamiliendoppelhaushälfte

Südring 7 in **Gummersbach-Bernberg**

verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an den
Kfz-Außenstellplätzen ST4 und ST10

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage
von § 194 BauGB und § 74 a Abs. 5 ZVG.

Der Verkehrswert (Marktwert) des

902,57/10.000 Miteigentumsanteils
an dem Grundstück Gemarkung Gummersbach,
Flur 21, Flurstücke 5601 und 5602,
verbunden mit dem Sondereigentum an der

Wohnung Nr. 4 des Aufteilungsplans
im Erdgeschoss links nebst Kellerraum Nr. 4
in der Mehrfamiliendoppelhaushälfte

Südring 7 in **Gummersbach-Bernberg**

und verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an den
Kfz-Außenstellplätzen ST4 und ST10

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 14.11.2022
zu:

150.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 45 Seiten inkl. 11 Anlagen
mit 21 Seiten und ist in 5-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	5
2.1	Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster	5
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges, Mietverhältnisse	7
2.3	Planungs- und Baurecht	8
2.4	Erschließung	8
2.5	Lage	8
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	9
2.6.1	Grundstück	9
2.6.2	Gebäude	10
2.6.3	Wohnung	12
3.	Wertermittlung	13
3.1	Wertermittlungsverfahren	13
3.2	Ertragswertverfahren	14
3.2.1	Bodenwertanteil	14
3.2.2	Ertragswertanteil der baulichen Anlage	16
3.2.3	Vorläufiger Ertragswert	18
3.2.4	Ertragswert	19
3.3	Vergleichswertverfahren	20
3.3.1	Gebäudefaktor	20
3.3.2	Rohertragsfaktor	21
3.3.3	Vergleichswert	21
4.	Verkehrswert	22
5.	Allgemeine Hinweise	23
6.	Anlagen	24

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt**: Eigentumswohnung Nr. 4
  im Erdgeschoss links
  der Mehrfamiliendoppelhaushälfte
  Südring 7
  51647 Gummersbach,
  verbunden mit dem
  Sondernutzungsrecht an den
  Kfz-Außenstellplätzen ST4 und ST10

- **Nutzung:** vermietet

- **Beteiligte Behörden:**
  - Stadtverwaltung Gummersbach
  - Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

- **WEG-Verwalter:** Knipping & Grümer Immobilien GmbH
  Talsperrenweg 6
  51647 Gummersbach

- **Ertragswert:** **150.000 €**

Wohnfläche:	rd. 87 m²
jährlicher Rohertrag:	6.713 €
Liegenschaftszinssatz:	2,50 %

- **Vergleichswert:** **150.000 €**

Gebäudefaktor:	1.880 €/m²
Rohertragsfaktor:	26

- **Verkehrswert:** **150.000 €**

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Gummersbach vom 16.09.2022 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 068 K 026/22 ein Wertgutachten über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 4 des Aufteilungsplans im Erdgeschoss links nebst Kellerraum Nr. 4 in der Mehrfamiliendoppelhaushälfte Südring 7 in Gummersbach-Bernberg, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an den Kfz-Außenstellplätzen ST4 und ST10, erstellt werden.

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

- Stadtverwaltung Gummersbach
- Grundbuchamt Gummersbach
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 14.11.2022 vorgenommen.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften. Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

2.1 Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist im Wohnungsgrundbuch von Gummersbach auf dem Blatt 16.648 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

„902,57/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

- *Gemarkung Gummersbach, Flur 21, Flurstück 5601, Gebäude- und Freifläche, Südring 5, Größe 1 m²,*
- *Gemarkung Gummersbach, Flur 21, Flurstück 5602, Gebäude- und Freifläche, Südring 7, 7a, Größe 1.392 m²,*

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung nebst Balkon [1] im Erdgeschoss des Hauses Südring 7a [2] 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 den Kfz-Außenstellplätzen Nr. ST4 und ST10 des Lageplans zugeordnet.
Eingetragen am 29.11.2017.“

In der Teilungserklärung vom 21.08.2017 sind für das Bewertungsobjekt keine weiteren Sondernutzungsrechte begründet worden. Das Sondernutzungsrecht an den Kfz-Außenstellplätzen ST4 und ST10 ist im Kaufvertrag dem Sondereigentum Nr. 4 zugewiesen worden.

Im Liegenschaftskataster sind die Flurstücke 5601 und 5602 (Gesamtfläche 1.393 m²) in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart *„Wohnbaufläche“* nachgewiesen.

---

[1] De facto hat die Wohnung Nr. 4 im Erdgeschoss keinen Balkon.

[2] Gemäß der Grundrisszeichnung zum Aufteilungsplan befindet sich die Wohnung Nr. 4 im Gebäude Südring 7.

Abweichend von der Angabe im Grundbuch ist die aktuelle Hausnummer des Bewertungsobjekts Südring 7.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges, Mietverhältnisse

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 Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser Vermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Auskunft der Stadt Gummersbach unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW. Es besteht keine Wohnungsbindung.

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

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert der zu bewertenden Eigentumswohnung evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

WEG-Verwalter für das Bewertungsobjekt ist die Knipping & Grümer Immobilien GmbH, Talsperrenweg 6 in 51647 Gummersbach. Nach Angabe der WEG-Verwaltung beträgt das monatliche Wohngeld für die Wohnung Nr. 4 z.Zt. 260 €; hierin ist eine Heizkostenvorauszahlung enthalten.

In der vermieteten Wohnung Nr. 4 wird kein Gewerbe betrieben und ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach liegt das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt in einem Bereich, der als *„Wohnbaufläche“* ausgewiesen ist.

Der Bebauungsplan Nr. 10/10.Ä *„Bernberg-Weidenstraße“* (Rechtskraft 16.04.1981) trifft für diesen Bereich folgende Festsetzungen:

- WA = allgemeines Wohngebiet
- II-geschossig
- offene Bauweise
- Geschossflächenzahl 0,8

2.4 Erschließung

Das Grundstück mit der zu bewertenden Eigentumswohnung wird durch die Straße Südring (asphaltierte Gemeindestraße mit beidseitigen, Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Unberücksichtigt hiervon bleiben Abgaben, die künftig nach dem Kommunalabgabengesetz für die Verbesserung und die Erneuerung der Erschließungsanlagen anfallen können.

Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

2.5 Lage

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 Lindenstockstraße (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.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des nach hinten abfallenden Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt (Böschung an der hinteren Grundstücksgrenze), die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den an-

liegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 6.1 und 6.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7.1 und 7.2) entnommen werden.

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 sowie
- als Grünfläche hinter dem Wohnhaus.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 02.05.2022 liegen für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt *„keine Erkenntnisse im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster vor.“* Im Rahmen dieses Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Das Grundstück Südring 7, 7a ist mit einem freistehenden, straßenseitig I-geschossigen, rückseitig II-geschossigen, teilunterkellerten (nur die hintere Gebäudehälfte) Mehrfamiliendoppelhaus 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 7 um die von der Straße aus gesehen rechte Doppelhaushälfte.

Gemäß Bedarfsausweis beträgt der Endenergiebedarf des Gebäudes 54 kWh/m²a. Auf- und Ausbau sowie der Unterhaltungszustand des Gebäudes sind als mäßig zu bezeichnen.

Bei der Ortsbesichtigung wurden am Gebäude bzw. am Gemeinschaftseigentum folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- Außenputzschäden
- Feuchtigkeitserscheinungen an einer Dachgaube
- instandsetzungsbedürftige Balkonstützpfeiler
- 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 rd. 1,7 m
- Höhe einer Balkonkragplatte über der Zuwegung zum Kellergeschoss tlw. nur rd. 1,8 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.

2.6.3 Wohnung

Die Wohnung Nr. 4 liegt im Erdgeschoss links vom Hauseingang der Doppelhaushälfte Südring 7 aus gesehen. Die Wohnfläche ergibt sich aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß zu rd. 87 m² (Wohnflächenberechung s. Anlage 4, Grundrisszeichnung gemäß Aufteilungsplan s. Anlage 9.1):

- Wohnzimmer 32 m²
- Schlafzimmer 15 m²
- Kinderzimmer 13 m²
- Küche 9 m²
- Duschbad 6 m²
- Abstellraum 2 m²
- Flur 10 m²

Ausbau und Unterhaltungszustand der Wohnung sind als mäßig zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- starke Feuchtigkeitserscheinungen an der Außenwand im Schlafzimmer
- fehlende Rolllade in der Küche
- nicht korrekt eingebaute Türen
- nicht korrekt eingebaute Hochglanzspanndecken
- unsauber verlegte Wandfliesen im Bad
- nach Mieterangabe nicht funktionierender TV-Kabelanschluss
- nach Mieterangabe zeitweise durch Stromleitungen an der Decke im Flur heruntertropfendes Wasser

Zum Bewertungsobjekt gehören der Kellerraum Nr. 4 im Kellergeschoss und das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Außenstellplatz ST4 im hinteren Grundstücksbereich mit Zufahrt rechts neben dem Hauseingang der Doppelhaushälfte Südring 7 sowie an dem Kfz-Außenstellplatz ST10 vor der Doppelhaushälfte Südring 7a (Lage s. Lageplan zum Aufteilungsplan - Anlage 8). Die tatsächliche Nutzung der Kfz-Außenstellplätze entspricht nicht der Zuordnung in der Teilungserklärung

bzw. den Kaufverträgen. Von den Mietern des Bewertungsobjekts wird der im Lageplan mit der Nr. 7 gekennzeichnete Stellplatz vor dem Schlafzimmer der zu bewertenden Wohnung genutzt. Außerdem nutzen und pflegen die Mieter eine rd. 3 m * rd. 9 m große Gartenfläche hinter der Doppelhaushälfte Südring 7.

Der Kellergeschossgrundriss gemäß dem Aufteilungsplan (s. Anlage 9.2) stimmt mit dem tatsächlich vorhandenen Ausbau nicht überein. Evtl. handelt es sich noch um das Kellergeschoss des zuvor auf dem Grundstück vorhanden gewesenen Gebäudes (Getränkemarkt). Die lichte Höhe beträgt im Kellergeschoss nur rd. 1,80 m bis 1,90 m. Das Kellergeschoss, das von außen nur durch eine Tür hinter dem Haus zu erreichen ist, musste im Hinblick auf die Statik durch den Einzug von Stahlträgern und Stahlstützen gesichert werden, es ist tlw. zu Mauerwerksbrüchen gekommen.

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 11), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall kommen das Ertragswertverfahren sowie unterstützend ein überschlägiges Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Weil das Gebäude im Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

3.2.1 Bodenwertanteil

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale

des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hat für den Bereich, in dem das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt, den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 zu 100 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: erschließungsbeitragsfrei und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB, kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Bauweise: offen
- Geschosszahl: II
- Fläche: 700 m²

Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in diesem Jahr in Gummersbach-Bernberg bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt weicht von den Merkmalen des Richtwertgrundstücks jedoch durch seine größere Fläche ab. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses ist hierfür ein Umrechnungskoeffizient von 0,85 anzusetzen.

Der anteilige Bodenwert für das Bewertungsobjekt soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend dem Anteil der jeweiligen Wohnfläche an der gesamten Wohnfläche gebildet wurden.

Der anteilige Bodenwert beträgt demnach:

1.393 m² * 100 €/m² * 0,85 * 902,57/10.000 = 10.687 €

= rd. **11.000 €**

3.2.2 Ertragswertanteil der baulichen Anlage

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszinssatz kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten. Der Kapitalisierungsfaktor entspricht dem Barwertfaktor einer nachschüssigen Rente.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Nach dem Mietspiegel 2021 für frei finanzierte Wohnungen im Oberbergischen Kreis (gültig ab 01.10.2021) ergibt sich für die zu bewertende Wohnung eine Vergleichsmiete von 6,13 €/m² ± 1,23 €/m² (Ermittlung s. Anlage 10). Z.Zt. (und bereits seit 2016) beträgt die monatliche Miete in dem Bewertungsobjekt 520 €, das sind rd. 6,00 €/m² Wohnfläche, plus 10 € für einen Kfz-Außenstellplatz. Wegen der bestehenden Mängel und Schäden haben die Mieter die Miete um 90 €/ Monat reduziert.

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Mieten (Mix aus Bestand und Neubau) für Wohnungen in Gummersbach im Bereich Südring im Mittel bei rd. 6,60 €/m².

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Lage, des Alters, der Bauart und der Wohnfläche **nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen** eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 6,20 €/m² als marktüblich angesehen. Für die beiden Kfz-Außenstellplätze erfolgt ein Zuschlag von 10 €/Monat * 2 = 20 €/ Monat

Jährlicher Rohertrag:		
(87 m² * 6,20 €/m² + 20 €) * 12	=	6.713 €
Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV [3]	=	23 %

[3]

Verwaltungskosten	=	373 €
Instandhaltungskosten: 87 m² * 12,20 €/m²	=	1.061 €
Mietausfallwagnis: 6.713 € * 0,02	=	134 €
Summe	=	1.568 €
	=	rd. 23 %

Reinertrag:		
6.713 € * 0,77	=	5.169 €
Angemessener Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Lage für vermietetes Wohnungseigentum gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis	=	2,50 %
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:		
11.000 € * 0,0250	=	275 €
Anteil des Gebäudes am Reinertrag:		
5.169 € - 275 €	=	4.894 €
Baujahr	=	2014
Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ohne Modernisierungen	=	72 Jahre
Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,50 % und einer Restnutzungsdauer von 72 Jahren	=	33,240
Gebäudewertanteil:		
4.894 € * 33,240	=	162.677 €
	=	rd. **163.000 €**

3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

• Bodenwertanteil	=	11.000 €

• Gebäudewertanteil	=	163.000 €

Summe	=	**174.000 €**

3.2.4 Ertragswert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks

Marktanpassung:

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wurden vorliegend durch den Ansatz eines marktüblichen Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt, so dass der Marktanpassungsfaktor mit 1,00 anzusetzen ist.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s"):

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. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden.

Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Wegen der unter den Ziffern 2.6.2 und 2.6.3 beschriebenen Mängel bzw. Schäden am Gemeinschafts- und Sondereigentum sowie wegen des tlw. einfachen Ausbaus wird nach sachverständiger Einschätzung ein marktangemessener Abschlag vom vorläufigen Sachwert als *„boG´s“* in Höhe von pauschal rd. 24.000 € [4] angesetzt. Der Abschlag wurde nicht rechnerisch ermittelt. Es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz, der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.

Somit ergibt sich der Ertragswert zu:

174.000 € * 1,00 - 24.000 € = **150.000 €**

3.3 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts - wie dessen Raum- oder Flächeninhalt oder jährlichen Ertrag - den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebäudefaktoren, bei Bezug auf den Rohertrag von Rohertragsfaktoren.

3.3.1 Gebäudefaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis sind Vergleichsfaktoren

[4] Pauschalbetrag, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Mängel und Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich.

für Eigentumswohnungen (rd. 50 m² - rd. 100 m²) in Objekten mit 4 und mehr Wohneinheiten der Baujahre 2000 bis 2015 veröffentlicht. Mit den Einflussgrößen Baujahr, Wohnfläche und Bodenrichtwert lässt sich der Vergleichswert nach der folgenden Formel bestimmen, abgeleitet durch eine multiple Regressionsanalyse aus 34 Kaufpreisen aus den Jahren 2020 und 2021:

- 3.276,3 * (2021 - Baujahr) + 2.060,2 * Wohnfläche
+ 331,8 * Bodenrichtwert - 21.075,0

Mit den hier maßglichen Einflussgrößen und dem im Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlichten Mittelwert für wiederverkaufte Außenstellplätze in Höhe von 4.300 €/Stellplatz (ermittelt aus 21 Kauffällen) ergibt sich folgender Wert:

- 3.276,3 * (2021 - 2014) + 2.060,2 * 87
+ 331,8 * 85 - 21.075,0 + 2 * 4.300 € = rd. **172.000 €** [5]

3.3.2 Rohertragsfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis ist für vermietetes Wohnungseigentum ein Rohertragsfaktor von 26,1 ± 5,0 angegeben. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Gebäudeart und -nutzung der Mittelwert als marktangemessen angesehen. Somit errechnet sich folgender Wert:

6.713 € * 26 = rd. **175.000 €**

3.3.3 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert aus den unter den Ziffern 3.3.1 und 3.3.2 über den Gebäudefaktor bzw. den Rohertragsfaktor ab-

[5] Dies entspricht einem Gebäudefaktor von rd. 1.880 €/m² (ohne Außenstellplatz).

geleiteten Werten unter Berücksichtigung des Abschlags wegen der *„boG´s“* gemäß Ziffer 3.2.4 überschlägig zu:

(172.000 € + 175.000 €) : 2 - 24.000 € = rd. **150.000 €**

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4: **150.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.3: **150.000 €**

Der Ertragswert wird durch den überschlägig ermittelten Vergleichswert gestützt.

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 4 des Aufteilungsplans im Erdgeschoss links (vom Hauseingang aus gesehen) nebst Kellerraum Nr. 4 in der Mehrfamiliendoppelhaushälfte Südring 7 in 51647 Gummersbach-Bernberg, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an den Kfz-Außenstellplätzen ST4 und ST10, wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu:

150.000 €

5. Allgemeine Hinweise

Das Wertgutachten genießt Urheberschutz. Es darf ohne schriftliche Genehmigung nicht reproduziert werden.

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 des Baugesetzbuches keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Aus der vorliegenden Wertermittlung können keine Rechtsbeziehungen zu Dritten entstehen; sie erfolgt unter dieser Prämisse.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Alle Feststellungen erfolgten durch rein visuelle Untersuchungen. Entsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz oder die Energieeinsparverordnung (EnEV) betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder andere Einflüsse in Holz und Mauerwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von Heizungsanlagen, Warmwassergeräten und sonstigen technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft. Vorhandene Abdeckungen wurden nicht entfernt. Versteckte und verdeckte Mängel konnten nicht berücksichtigt werden.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen.

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Wohnflächenberechnung
5. Stadtteilkarte Gummersbach
6. Übersichtskarten
7. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
8. Lageplan zur Teilungserklärung
9. Grundrisszeichnungen
10. Ermittlung der marktüblichen Miete
11. Fotografische Aufnahmen

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Drolshagen, den 23.11.2022

(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

Rechts- und Verwaltungsvorschriften für die Wertermittlung

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07. 2021 in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechniken bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 02.12.2004 (BGBl. I S. 3146) in der jeweils geltenden Fassung

Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 01.03.2006

Anlage 2

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff
Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:
Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Tiemann:
Markt- und systemgerechte Wertminderung im Sachwertverfahren

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:
Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis:
Grundstücksmarktberichte

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen:
Grundstücksmarktberichte

www. Gutachterausschuss.nrw.de

Anlage 3

Baubeschreibung [6]

Straßenseitig I-geschossige, rückseitig II-geschossige, teilunterkellerte Mehrfamiliendoppelhaushälfte Südring 7 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	Mauerwerk mit Satteldach Holzkonstruktion mit Hochglanzbetondachsteinen
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

[6] Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung
Warmwasserbereitung	elektrisch
Balkone	Betonkragplatten auf Beton- bzw. Stahlstützpfeilern, Attikaabdeckungen in Zinkblech, Fliesenbelag, Metallstabgeländer

Wohnung Nr. 4 im Erdgeschoss links

Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, weiß lackiert
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden mit Elektroantrieb
Fußböden	schwimmender Estrich mit Feinsteinzeugfliesen- bzw. Laminatbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Anstrich, tlw. mit Tapeten, Fliesenspiegel in der Küche, Wandfliesen im Duschbad raumhoch, überwiegend Hochglanzspanndecken
Sanitäre Anlagen	Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken; Waschmaschinenanschluss; innenliegend, Lüftung

---

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 11.1 - 11.7) zu entnehmen.

Anlage 4

Wohnflächenberechnung [7] nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung

Wohnzimmer	4,26 * 7,40	=	31,52 m²
Schlafzimmer	3,88 * 3,99 - 0,89 * 0,70/2	=	15,17 m²
Kinderzimmer	i.M. 3,62 * 3,48	=	12,60 m²
Küche	i.M. 3,79 * 2,36	=	8,94 m²
Duschbad [8]	3,69 * 1,80 - 0,50 * 0,78/2 - 0,26 * 0,24	=	6,38 m²
Abstellraum	1,14 * 2,09	=	2,38 m²
Flur	5,14 * 1,27 + 2,12 * 0,57 - 0,57 * 1,01/2 + 2,14 * 0,75 - 0,75 * 1,00/2 + 1,12 * 1,14	=	9,96 m²

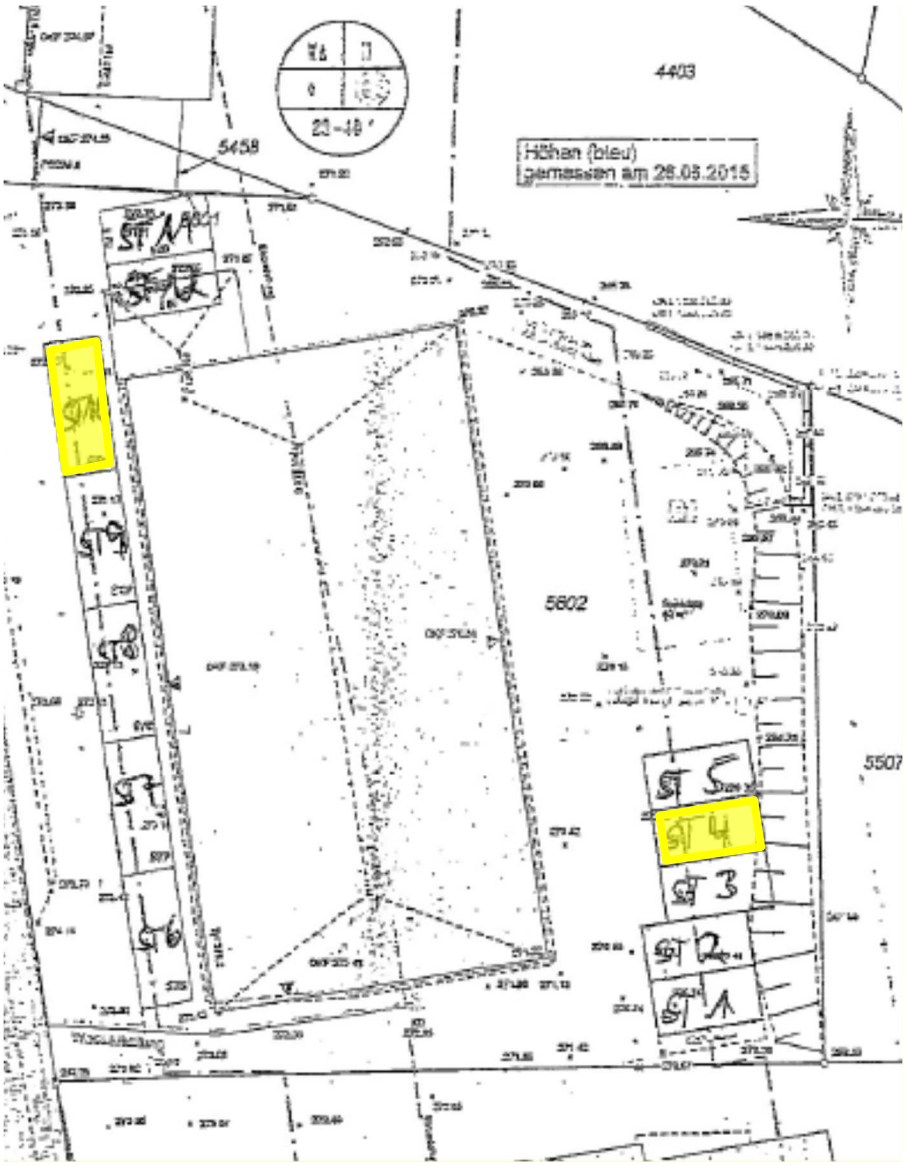
Summe		=	86,95 m²
		=	rd. **87 m²**

[7] Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

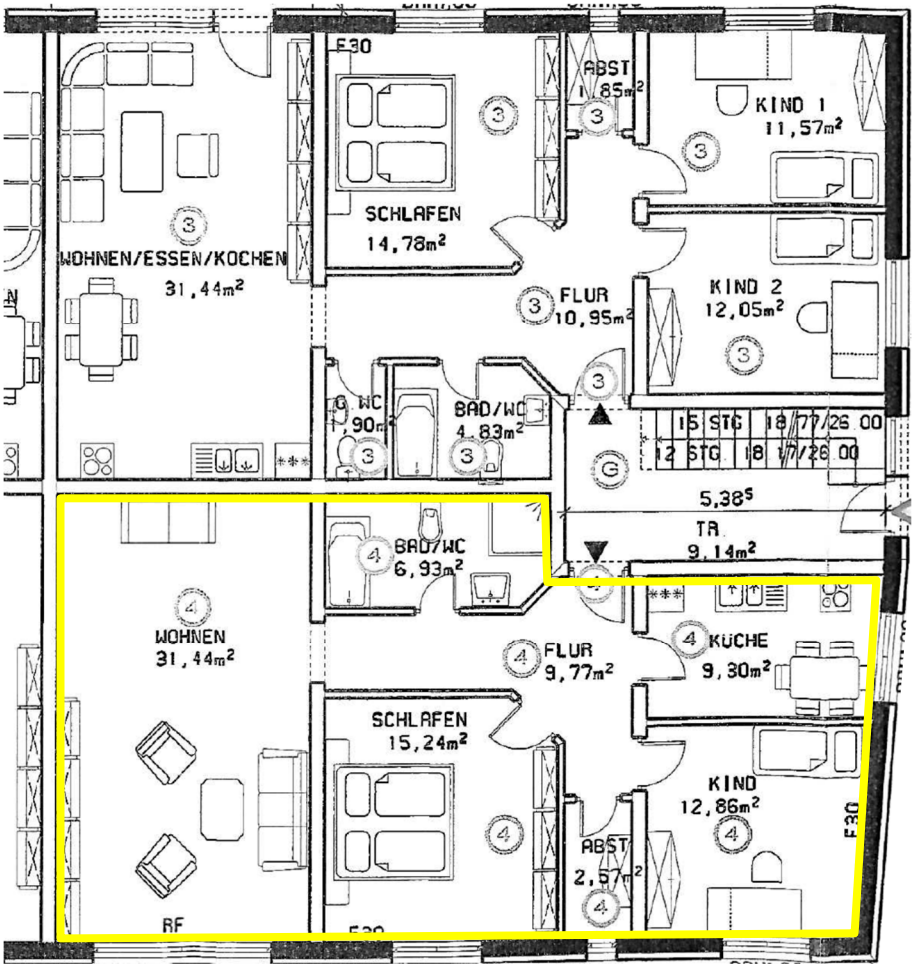
[8] Die Mieter haben nach eigener Angabe die Wanne ausgebaut und eine Dusche eingebaut.

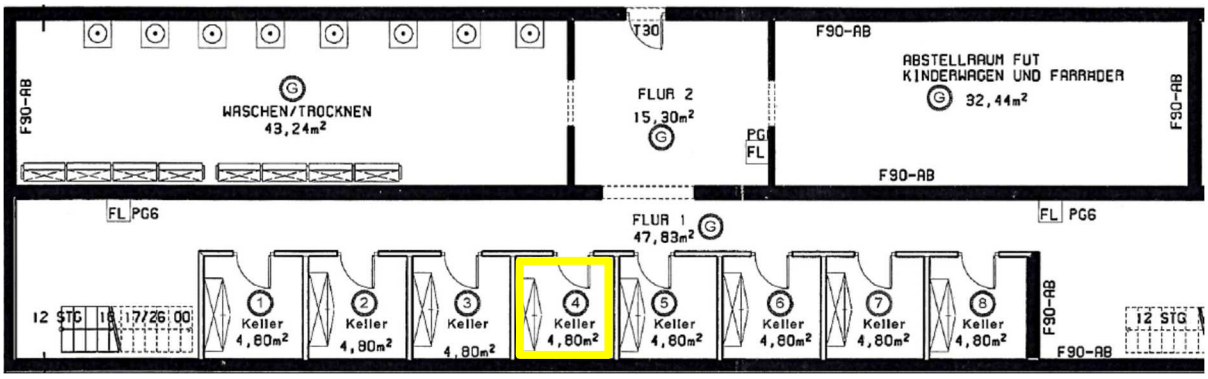
Lageplan zur Teilungserklärung **Anlage 8**

mit Darstellung der Kfz-Außenstellplätze



Grundrisszeichnung Südring 7 - Erdgeschoss **Anlage 9.1**



Grundrisszeichnung Südring 7, 7a - Kellergeschoss Anlage 9.2

- vorhandenes Kellergeschoss komplett abweichend -