

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 4 im Erdgeschoss links  
Südring 7 in 51647 Gummersbach-Bernberg - 1 -

**DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF** 57489 Drolshagen, 23.11.22  
Sachverständiger für die Bewertung von Eichendorffstraße 28  
bebauten und unbebauten Grundstücken Telefon: 0151-41418630  
- Grundstückssachverständiger BDGS - E-Mail: w.westhoff@gmx.de

**Exposé zum**  
**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**

- **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 Grund-  
stückswerte im Oberbergischen Kreis
- **WEG-Verwalter:** Knipping & Grümer Immobilien GmbH  
Talsperrenweg 6  
51647 Gummersbach

- **Ertragswert:** **150.000 €**  
Wohnfläche: rd. 87 m<sup>2</sup>  
jährlicher Rohertrag: 6.713 €  
Liegenschaftszinssatz: 2,50 %
- **Vergleichswert:** **150.000 €**  
Gebäudedefaktor: 1.880 €/m<sup>2</sup>  
Rohertragsfaktor: 26

- **Verkehrswert:** **150.000 €**

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 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. 4 gekennzeichneten Wohnung nebst Balkon<sup>1</sup> im Erdgeschoss des Hauses Südring 7a<sup>2</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 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.

<sup>1</sup> De facto hat die Wohnung Nr. 4 im Erdgeschoss keinen Balkon.

<sup>2</sup> Gemäß der Grundrisszeichnung zum Aufteilungsplan befindet sich die Wohnung Nr. 4 im Gebäude Südring 7.

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.

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.

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Bernberg der Kreisstadt Gummersbach 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.

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. 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.

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 m<sup>2</sup>. 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-Außenstell-

platz ST10 vor der Doppelhaushälfte Südring 7a. 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 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.

## **Baubeschreibung**

### **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
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung
Warmwasserbereitung	elektrisch
Balkone	Betonkragplatten auf Beton- bzw. Stahlstützpfelern, 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