

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

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

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

57489 Drolshagen, 06.06.25

Eichendorffstraße 28

Telefon: 0151-41418630

E-Mail: w.westhoff@gmx.de

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 068 K 026/24

beim Amtsgericht Gummersbach

über den Verkehrswert (Marktwert) der

**Eigentumswohnung Nr. 7 des Aufteilungsplans
im Dachgeschoss und Spitzboden rechts
nebst Kellerraum Nr. 7**

in der Mehrfamiliendoppelhaushälfte



Südring 7 in Gummersbach-Bernberg

verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem

Kfz-Außenstellplatz ST 7

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des

1.606,51/10.000 Miteigentumsanteils

an dem Grundstück Gemarkung Gummersbach,
Flur 21, Flurstücke 5601 und 5602,
verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Wohnung Nr. 7 des Aufteilungsplans
im Dachgeschoss und Spitzboden rechts
nebst Kellerraum Nr. 7**

in der Mehrfamiliendoppelhaushälfte

Südring 7 in Gummersbach-Bernberg

und verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem
Kfz-Außenstellplatz ST 7

wird ermittelt zum

Bewertungstichtag 02.06.2025

inkl. Risikoabschlag

zu:

260.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 45 Seiten inkl. 11 Anlagen
mit 20 Seiten und ist in 4-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	6
2.1	Grundbuch, Liegenschaftskataster, Teilungserklärung	6
2.2	Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges	7
2.3	Planungs- und Baurecht	9
2.4	Erschließung	9
2.5	Lage	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	10
2.6.1	Grundstück	10
2.6.2	Gebäude	11
2.6.3	Wohnung	13
3.	Wertermittlung	14
3.1	Wertermittlungsverfahren	14
3.2	Ertragswertverfahren	15
3.2.1	Bodenwertanteil	15
3.2.2	Ertragswertanteil der baulichen Anlage	16
3.2.3	Vorläufiger Ertragswert	19
3.2.4	Ertragswert	19
3.3	Vergleichswertverfahren	21
3.3.1	Gebäundefaktor	21
3.3.2	Rohertragsfaktor	22
3.3.3	Vergleichswert	23
4.	Verkehrswert	23
5.	Allgemeine Hinweise	24
6.	Anlagen	25

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt:** Eigentumswohnung Nr. 7
im Dachgeschoss und Spitzboden rechts
der Mehrfamiliendoppelhaushälfte
Südring 7 in 51647 Gummersbach,
verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an dem
Kfz-Außenstellplatz ST 7
- **Nutzung:** vermietet
- **Beteiligte Behörden:** - Stadtverwaltung Gummersbach
- Gutachterausschuss für Grund-
stückswerte im Oberbergischen Kreis
- **WEG-Verwalter:** Knipping & Grümer Immobilien GmbH
Talsperrenweg 5
51647 Gummersbach
- **Zwangsverwalter:** Larsen Klein
Paulinenstraße 12
58511 Lüdenscheid

- | | | |
|--------------------------|------------------------|------------------|
| • Ertragswert: | | 302.000 € |
| Wohnfläche: | rd. 158 m ² | |
| jährlicher Rohertrag: | 11.995 € | |
| Liegenschaftszinssatz: | 2,50 % | |
| • Vergleichswert: | | 303.000 € |
| Gebäudefaktor: | 1.910 €/m ² | |
| Rohertragsfaktor: | 25 | |

- | | |
|---|------------------|
| • Verkehrswert (inkl. Risikoabschlag): | 260.000 € |
|---|------------------|

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Gummersbach vom 14.03.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 068 K 026/24 ein Wertgutachten über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 7 des Aufteilungsplans im Dachgeschoss und Spitzboden rechts nebst Kellerraum Nr. 7 in der Mehrfamiliendoppelhaushälfte Südring 7 in Gummersbach-Bernberg, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Außenstellplatz ST 7, erstellt werden.

Außerdem soll der Wert ermittelt werden, *„um den sich der Wert des Objektes erhöht, falls die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Rechte zum Zeitpunkt des Zuschlags nicht bestehen (§ 51 ZVG).“*

Weiterhin wird um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

- Sind Mieter oder Pächter des Grundstücks vorhanden?
- Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden?
- Sind Betriebseinrichtungen, Maschinen oder Zubehörstücke vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?
- Stimmt die Hausnummer mit den Grundbuchangaben überein?
- Soweit es sich um Wohnungseigentum handelt, wird um Angabe des Verwalters der Anlage und der Höhe des monatlich zu zahlenden Wohngeldes gebeten.

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

Am 02.06.2025 konnte nur eine Außenbesichtigung vorgenommen werden. Die Mieter der Wohnung haben eine Innenbesichtigung abge-

lehnt. Die Bewertung wird somit aufgrund der Außenbesichtigung und der vorhandenen Unterlagen sowie der Kenntnis der Mängel und Schäden in dem Haus aufgrund der Erstellung der Wertgutachten vom 18.05.2022 (Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss links Südring 7 a) und vom 19.05.2022 (Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoss und Spitzboden links Südring 7 a) durchgeführt.

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, Liegenschaftskataster, Teilungserklärung

Das Bewertungsobjekt ist im Wohnungsgrundbuch von Gummersbach auf dem Blatt 16.651 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

„1.606,51/10.000 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, 7 a, Größe 1.392 m²,*

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 gekennzeichneten Wohnung nebst Balkon im Dachgeschoss und Spitzboden des Hauses Südring 7 a¹ vom Eingang aus gesehen rechts, nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss.

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

¹ Gemäß der Grundrisszeichnung zum Aufteilungsplan befindet sich die Wohnung in der Doppelhaushälfte Südring 7.

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 „ST 7“ bezeichneten Kfz-Außenstellplatz zum Sondereigentum Nr. 7 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 ST 7 ist im Kaufvertrag vom 18.10.2017 dem Sondereigentum Nr. 7 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.

2.2 Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges

Laut dem vom Amtsgericht zur Verfügung gestellten Grundbuchauszug vom 27.08.2024 sind im Bestandsverzeichnis keine weiteren Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen.

In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer den Insolvenzverfahrens- sowie den Zwangsversteigerungs- und den Zwangsverwaltungsvermerken keine Eintragungen.

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit:

Grundstücksbelastungen in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrei zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises.

Die eingetragenen Vermerke zur Zwangsversteigerung, zur Zwangsverwaltung und zum Insolvenzverfahren sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben. Insofern erübrigt es sich, auftragsgemäß den Wert zu ermitteln, *„um den sich der Wert des Objektes erhöht, falls die in der Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Rechte zum Zeitpunkt des Zuschlag nicht bestehen (§ 51 ZVG).“*

Gemäß Schreiben der Stadt Gummersbach vom 03.05.2022 unterliegen die Wohnungen in dem Mehrfamiliendoppelhaus Südring 7, 7 a 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 5 in 51647 Gummersbach. Nach Angabe der WEG-Verwaltung vom 06.06.2025 beträgt das aktuelle monatliche Wohngeld für die Wohnung Nr. 7 z.Zt. 470 €; hierin ist eine Heizkostenvorauszahlung enthalten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass in der vermieteten Wohnung Nr. 7 wird kein Gewerbe betrieben wird und kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden ist.

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.

Das Grundstück ist an das Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal 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. 54.000 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 anliegenden 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 (Stellplatz ST 11 ist abgesackt),
- 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, 7 a ist mit einem freistehenden, straßenseitig I-geschossigen, rückseitig II-geschossigen, voll unterkellerten 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/m²*a.

Auf- und Ausbau sowie der Unterhaltungszustand des Gebäudes sind als mäßig zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung im Jahr 2022 und am 06.06.2025 wurden am Gebäude bzw. am Gemeinschaftseigentum folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- Außenputzschäden, Feuchtigkeiterscheinungen an einer Dachgaube
- unzureichende Wärmedämmung
- instandsetzungsbedürftige Balkonstützpfeiler
- sanierungsbedürftige Balkone (Abplatzungen und Feuchtigkeiterscheinungen 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 (im Jahr 2022) 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. Gemäß Schreiben der WEG-Verwaltung vom 06.06.2025 sind Sonderumlagen *„bisher nicht beschlossen worden und Sanierungsmaßnahmen konnten aufgrund der fehlenden Liquidität auf dem Konto der WEG nicht beauftragt / ausgeführt werden.“* Auch aus den Protokollen über die Eigentümerversammlungen am 22.12.2023 und am 19.12.2024 ergibt sich nichts anderes.

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

2.6.3 Wohnung

Die Wohnung Nr. 7 liegt im Dachgeschoss und Spitzboden rechts vom Hauseingang der Doppelhaushälfte Südring 7 aus gesehen. Die Wohnfläche ergibt sich nach den Grundrisszeichnungen zum Aufteilungsplan zu rd. 158 m² (Wohnflächenzusammenstellung s. Anlage 4, Grundrisszeichnungen Dachgeschoss und Spitzboden gemäß Aufteilungsplan s. Anlagen 9.1 und 9.2).

Der Unterhaltungszustand der Wohnung kann wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht beurteilt werden. **Daher erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswerts unter Ziffer 5 ein Risikoabschlag.**

Zum Bewertungsobjekt gehören der Kellerraum Nr. 7 im Kellergeschoss und das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Außenstellplatz ST 7 im vorderen Grundstücksbereich in Längsrichtung vor dem Gebäude (Lage s. Lageplan zum Aufteilungsplan - Anlage 8).

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 Geländeniveau (hinten) liegende Keller ist nur über eine Außentreppe zu erreichen, die sich neben dem Hauseingang Südring 7 a befindet.

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 Immobilienwertermittlungsverordnung (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 01.01.2025 zu 120 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Bauweise: offene Bauweise
- 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 festgestellt werden konnte.

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt weicht von den Merkmalen des Richtwertgrundstücks jedoch durch seine größere Fläche ab. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ist hierfür ein Umrechnungskoeffizient von 0,83 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:

$$\begin{aligned} 1.393 \text{ m}^2 * 120 \text{ €/m}^2 * 0,83 * 1.606,51/10.000 &= 22.289 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{22.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

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 abziehen, 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 Angabe des Zwangsverwalters beträgt die monatliche Miete für das Bewertungsobjekt z.Zt. 820 €, das sind rd. 5,20 €/m², bezogen auf die Wohnfläche von 158 m².

Der Mietspiegel 2023 Oberbergischer Kreis weist für das Bewertungsobjekt eine Vergleichsmiete von 6,20 €/m² mit einer Spanne von 4,96 €/m² bis 7,44 €/m² aus (Ermittlung s. Anlage 10).

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 den Kfz-Außenstellplatz erfolgt ein Zuschlag von 20 € (s.a. Anlage 10).

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$(158 \text{ m}^2 * 6,20 \text{ €/m}^2 + 20 \text{ €}) * 12 = 11.995 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^2 = 24 \%$$

Reinertrag:

$$11.995 \text{ €} * 0,76 = 9.116 \text{ €}$$

$$\begin{array}{l} \text{Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücks-} \\ \text{marktbericht 2025 des Gutachterausschusses für} \\ \text{Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis für} \\ \text{vermietetes Wohnungseigentum} \end{array} = 2,0 \% \pm 1,0 \%$$

$$\begin{array}{l} \text{Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Be-} \\ \text{rücksichtigung der Art und der Lage des Bewer-} \\ \text{tungsobjekts sowie der aktuellen Zinssatzentwick-} \\ \text{lung} \end{array} = 2,50 \%$$

$$\begin{array}{l} \text{Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:} \\ 22.000 \text{ €} * 0,0250 \end{array} = 550 \text{ €}$$

$$\begin{array}{l} \text{Anteil des Gebäudes am Reinertrag:} \\ 9.116 \text{ €} - 550 \text{ €} \end{array} = 8.566 \text{ €}$$

$$\text{Baujahr} = 2014$$

$$\text{Gesamtnutzungsdauer} = 80 \text{ Jahre}$$

$$^2 \text{ Verwaltungskosten} = 429 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 158 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/m}^2 = 2.212 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 11.995 \text{ €} * 0,02 = 240 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 2.881 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 24 \%$$

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) = 69 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,50 % und einer Restnutzungsdauer von 69 Jahren = 32,720

Gebäudewertanteil:
 $8.566 \text{ €} * 32,720$ = 280.280 €

= rd. **280.000 €**

3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

• Bodenwertanteil	=	22.000 €
• Gebäudewertanteil	=	280.000 €

Summe	=	302.000 €
-------	---	------------------

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.

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden, daher erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswerts unter Ziffer 4 ein Risikoabschlag, der auch den erforderlichen Abschlag wegen der bei der Außenbesichtigung erkannten und unter Ziffer 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden enthalten soll. Eine rechnerische Ermittlung der Schadensbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geboten. 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:

• vorläufiger Ertragswert	=	302.000 €
• „boG´s“	=	0 €

	=	302.000 €

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hat für die Lage des Bewertungsobjekts für weiterverkaufte Eigentumswohnungen zum Stichtag 01.01.2025 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 1.900 €/m² ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen unter BORIS-NRW), der sich auf Eigentumswohnungen mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- | | |
|------------------------------------|--|
| • Gebäudestandard: | mittel |
| • Modernisierungsgrad: | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung |
| • Baujahr: | 1985 |
| • Wohnfläche: | 27 m ² - 140 m ² |
| • Balkon / Terrasse: | vorhanden |
| • Ausbau behindertengerecht: | nein |
| • Anzahl der Einheiten im Gebäude: | 3 - 12 |
| • Boden-/Lagewert: | 125 €/m ² |
| • Mietsituation: | unvermietet |

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts (eine größere Wohnfläche als 140 m² kann nicht eingegeben werden) ein Immobilienpreis = Gebäudefaktor von rd. 1.910 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1900 €/m²		
Gemeinde	Gummersbach		
Immobilienrichtwertnummer	1211225		
Baujahr	1985	2014	19.0 %
Wohnfläche	27 m²	140 m²	0.0 %
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	3-12	8	0.0 %
Ausbau behindertengerecht	nein	nein	0.0 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0.0 %
Gebäudestandard	mittel	einfach - mittel	-10.0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-6.0 %
Boden-/Lagewert	125 €/m²	120 €/m²	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.910 €/m²	

Hiermit errechnet sich mit einem Ansatz von 4.000 € für das Sondernutzungsrecht an dem Außenstellplatz ST 7 (im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ist für wiederverkauftes Teileigentum an Außenstellplätzen ein Mittelwert in Höhe von 4.700 € veröffentlicht, wobei bei Teileigentum ein Bodenwertanteil enthalten ist) ergibt sich folgender Wert:

$$158 \text{ m}^2 * 1.910 \text{ €/m}^2 + 4.000 \text{ €} = \text{rd. } 306.000 \text{ €}$$

3.3.2 Rohertragsfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ist für vermietetes Wohnungseigentum ein Rohertragsfaktor von $24,1 \pm 6,7$ angegeben. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Gebäudeart und -nutzung ein gerundeter Mittelwert von 25 als marktangemessen angesehen. Hiermit errechnet sich folgender Wert:

$$11.995 \text{ €} * 25 = \text{rd. } 300.000 \text{ €}$$

3.3.3 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert aus den unter den Ziffern 3.3.1 und 3.3.2 abgeleiteten Werten überschlägig zu:

$$(306.000 \text{ €} + 300.000 \text{ €}) : 2 = \mathbf{303.000 \text{ €}}$$

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: **302.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.3: **303.000 €**

Der Ertragswert wird durch den überschlägig ermittelten Vergleichswert gestützt. Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 7 des Aufteilungsplans im Dachgeschoss und Spitzboden rechts nebst Keller-raum Nr. 7 in der Mehrfamiliendoppelhaushälfte Südring 7 in 51647 Gummersbach-Bernberg, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Außenstellplatz ST 7, wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände nach Anbringen eines Risikoabschlags in Höhe von 42.000 € (= rd. 15 % des Gebäudewertanteils in Höhe von 280.000 € am Ertragswert) **wegen der bestehenden Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum sowie wegen der nicht durchgeführten Innenbesichtigung und der dadurch bedingten nicht durchgeführten Überprüfung der Wohnfläche und des Unterhaltungszustands der Wohnung** auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu $302.000 \text{ €} - 42.000 \text{ €} =$

260.000 €

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 das Gebäudeenergiegesetz betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befalls 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. Wohnflächenzusammenstellung
5. Stadtteilkarte Gummersbach
6. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
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 06.06.2024



(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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW) vom 21. Juli 2018 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

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

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

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728 Nr. 37) in der jeweils geltenden Fassung

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

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

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

Anlage 3

Baubeschreibung ³

**Straßenseitig I-geschossige, rückseitig II-geschossige,
voll unterkellerte 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	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

³ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen;
Beschreibung nach der Außenbesichtigung und den vorhandenen Unterlagen.

noch Anlage 3

Hauseingangsüberdachung	Kunststoffkonstruktion
Heizung	Wärmepumpe, Fußbodenheizung
Balkone	Betonkragplatten auf Beton- bzw. Stahlstützpfeilern, Attikaabdeckungen in Zinkblech, Fliesenbelag, Metallstabgeländer

Wohnung Nr. 7 im Dachgeschoss und Spitzboden rechts ⁴

Eingangstür	furnierte Zellsperrtür mit Futter und Bekleidung
Innentreppe zum Spitzboden	freitragende Holztreppe mit gedrechseltem Geländer
Fußböden	schwimmender Estrich mit großformatigen Feinsteinzeugfliesen- bzw. Natursteinbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Anstrich bzw. Tapeten, Fliesenspiegel in der Küche, Wandfliesen im Bad und im Duschbad raumhoch
Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung
Balkontür	Kunststofftür mit Isolierverglasung, Kunststoffrolllade mit Elektroantrieb

⁴ Beschreibung nach der am 16.05.2022 besichtigten Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoss und Spitzboden links Südring 7 a

noch Anlage 3

Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. bodentief, Kunststoffrollläden mit Elektroantrieb
Sanitäre Anlagen	DG: Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken; Waschmaschinenanschluss SB: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 11.1 - 11.4) zu entnehmen.

Anlage 4

**Wohnflächenzusammenstellung⁵
nach dem Aufteilungsplan
und der Wohnflächenverordnung**

Dachgeschoss:

Wohnzimmer	=	rd. 32 m ²
Schlafzimmer	=	rd. 14 m ²
Küche	=	rd. 22 m ²
Bad	=	rd. 5 m ²
Gäste-WC	=	rd. 2 m ²
Flur	=	rd. 13 m ²
Balkon (zu ¼)	=	rd. 2 m ²

Spitzboden:

Kinderzimmer I	=	rd. 22 m ²
Kinderzimmer II	=	rd. 15 m ²
Duschbad	=	rd. 5 m ²
Flur	=	rd. 10 m ²
Abstellraum	=	rd. 16 m ²

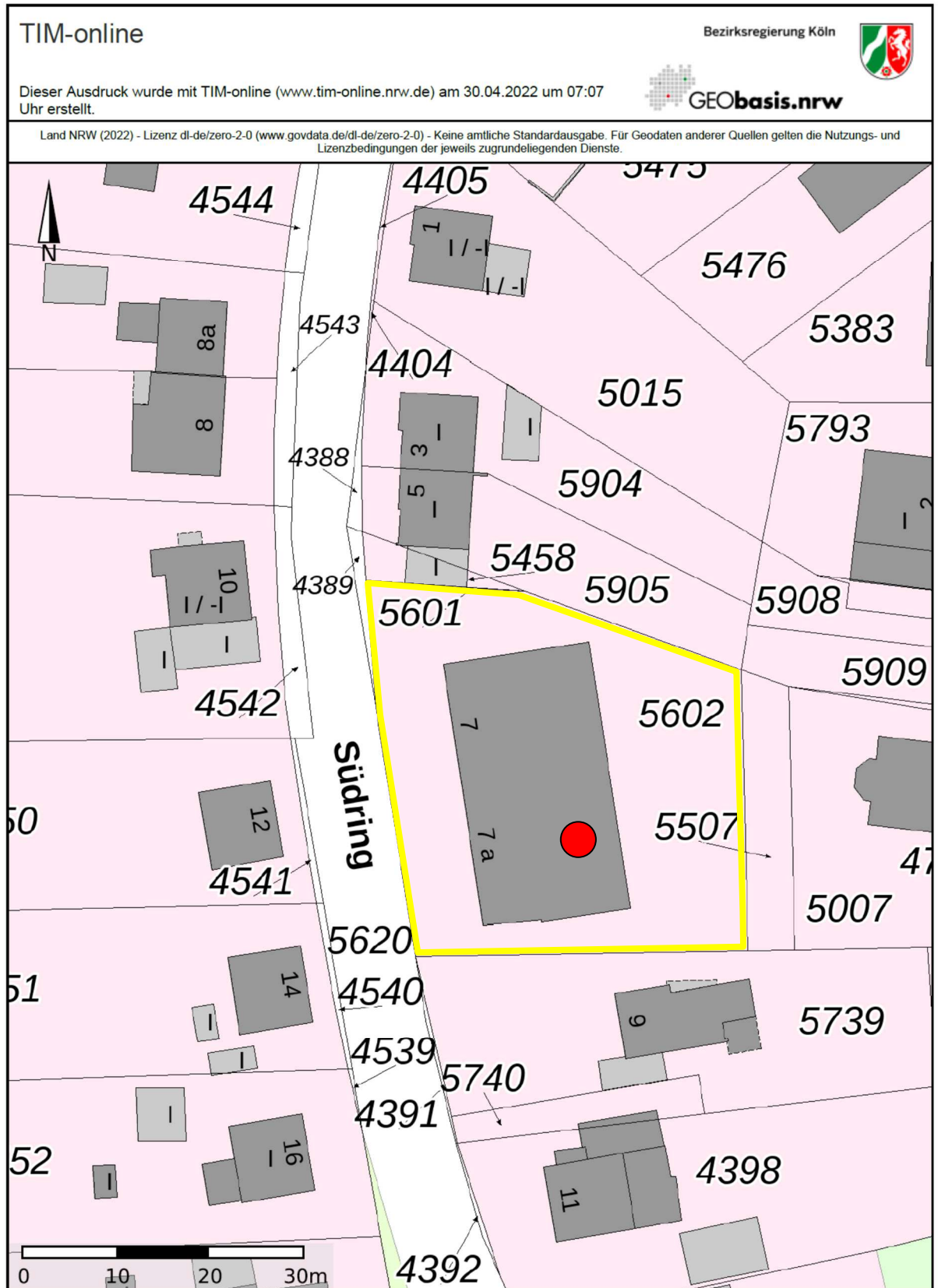
Summe = rd. **158 m²**

⁵ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 7 im Dachgeschoss u. Spitzboden rechts Südring 7 in 51647 Gummersbach-Bernberg - 32 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte

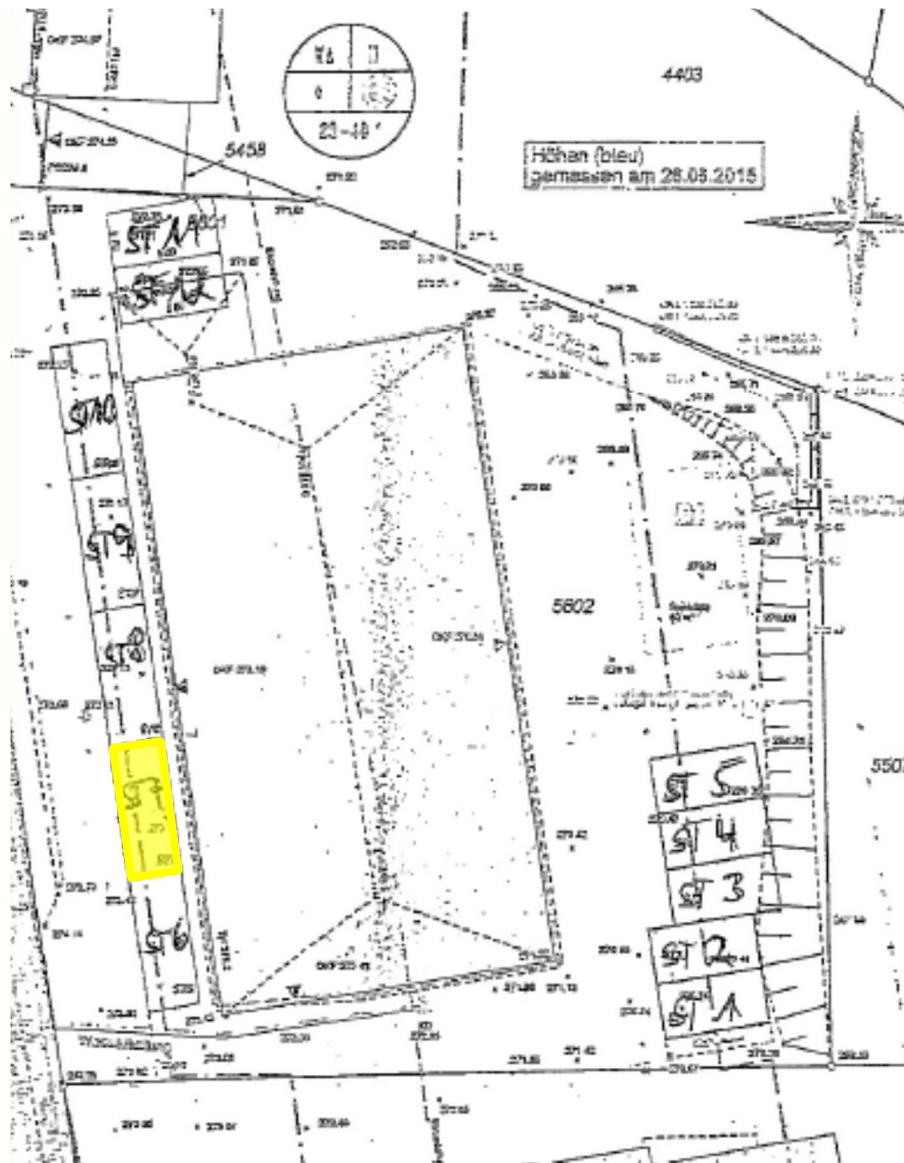
Anlage 7.1



Lageplan zur Teilungserklärung

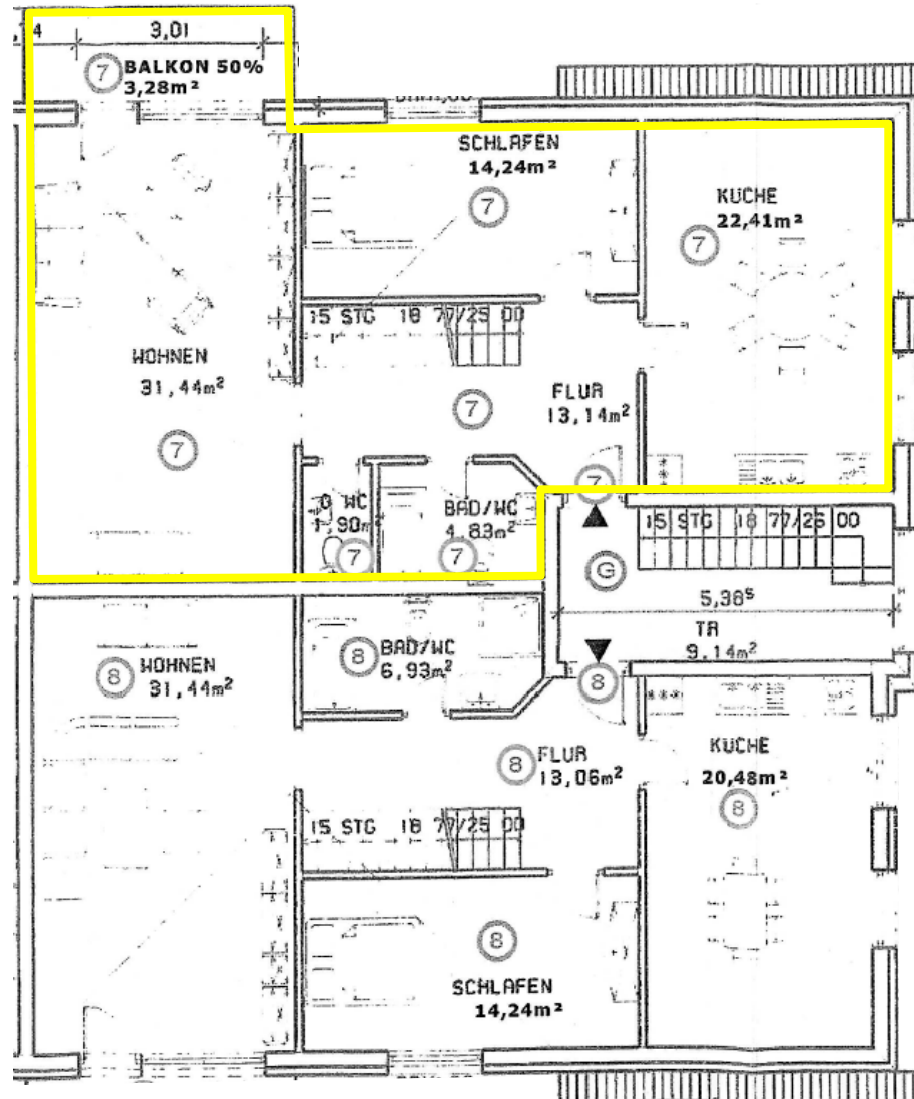
Anlage 8

mit Darstellung des Kfz-Außenstellplatzes Nr. ST 7 (Sondernutzungsrecht)



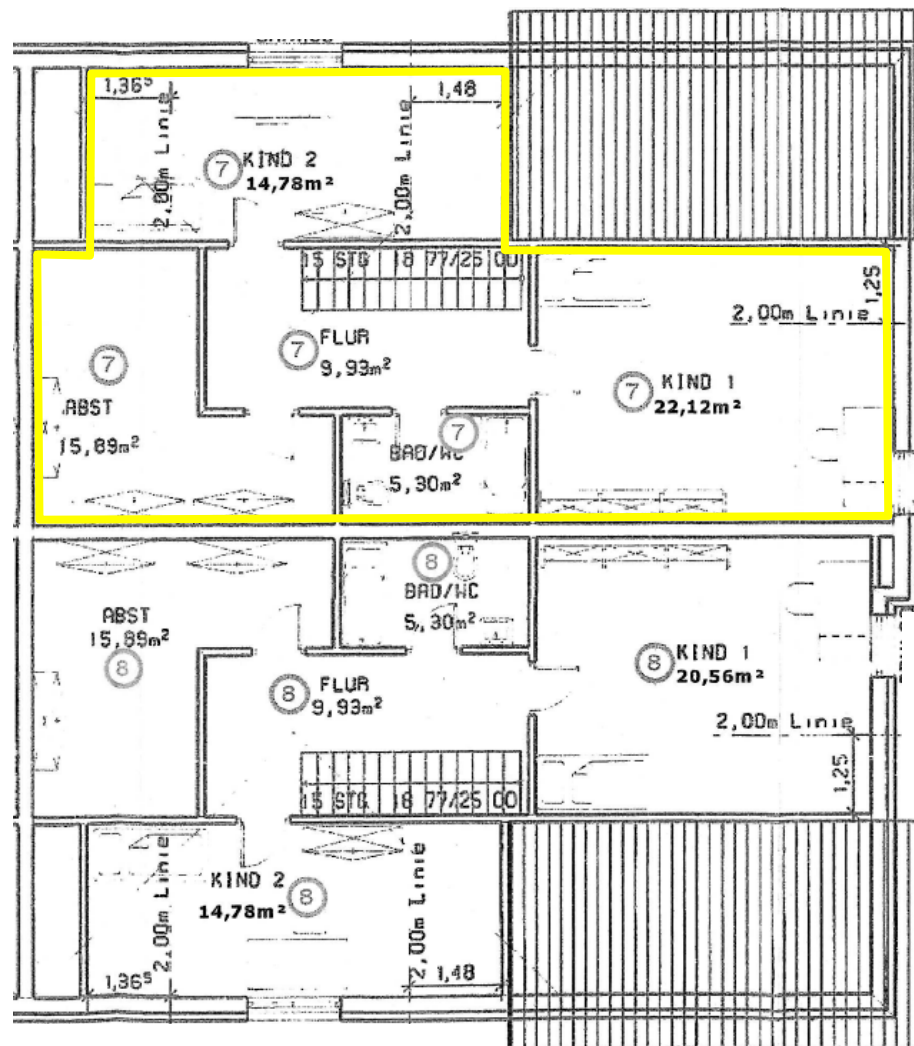
Grundrisszeichnung Südring 7 - Dachgeschoss

Anlage 9.1



Grundrisszeichnung Südring 7 - Spitzboden

Anlage 9.2

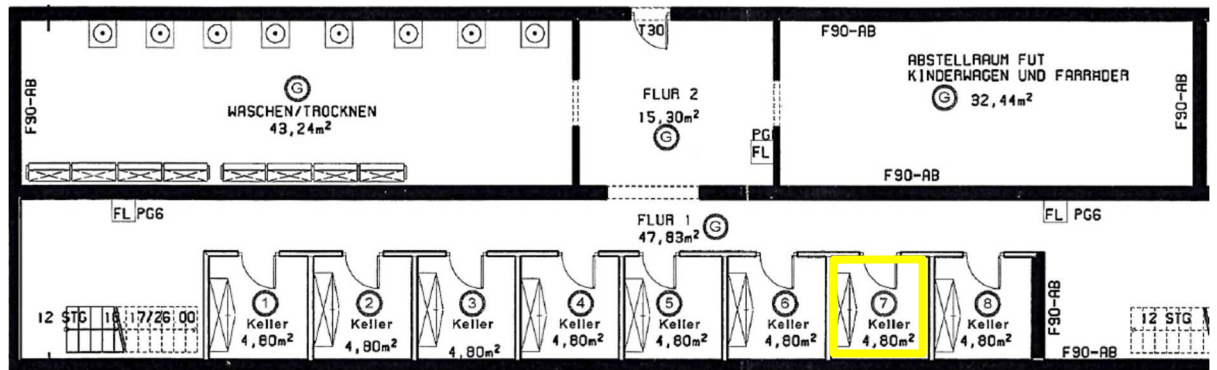


Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 7 im Dachgeschoss u. Spitzboden rechts Südring 7 in 51647 Gummersbach-Bernberg - 36 -

Grundrisszeichnung Südring 7, 7 - Kellergeschoss

Anlage 9.3

- vorhandenes Kellergeschoss komplett abweichend -



Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.1



Mehrfamiliendoppelhaus Südring 7, 7 a



Mehrfamiliendoppelhaushälfte Südring 7 - Südansicht



Mehrfamiliendoppelhaushälfte Südring 7 - Ostansicht

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.2



Balkon der Wohnung Nr. 7 im Dachgeschoss rechts



Feuchtigkeiterscheinungen



Balkonschäden

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.3



Feuchtigkeitserscheinung



Wärmepumpen für Südring 7 und Südring 7 a



Hauseingangstür Südring 7

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.4



Eingangstür Wohnung Nr. 7 im Dachgeschoss rechts



Abgesacktes Betonsteinpflaster



Kfz-Außenstellplatz ST 7