

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

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

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

57489 Drolshagen, 31.01.26

Eichendorffstraße 28

Telefon: 0151-41418630

E-Mail: w.westhoff@gmx.de

- Internetversion mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 068 K 041/25

beim Amtsgericht Gummersbach

über den Verkehrswert (Marktwert) der

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

in der Mehrfamiliendoppelhaushälfte



Südring 7 a in Gummersbach-Bernberg

verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem

Kfz-Außenstellplatz ST 5

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des

1.602,50/10.000 Miteigentumsanteils

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

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

in der Mehrfamiliendoppelhaushälfte

Südring 7 a in Gummersbach-Bernberg

und verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem
Kfz-Außenstellplatz ST 5

wird ermittelt zum

Bewertungstichtag 24.01.2026

zu:

180.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 49 Seiten inkl. 11 Anlagen
mit 23 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	6
2.1	Grundbuch, Liegenschaftskataster, Teilungserklärung	6
2.2	Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges	7
2.3	Planungs- und Baurecht	8
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	16
3.2.2	Ertragswertanteil der baulichen Anlage	17
3.2.3	Vorläufiger Ertragswert	20
3.2.4	Ertragswert	20
3.3	Vergleichswertverfahren	22
4.	Verkehrswert	24
5.	Allgemeine Hinweise	25
6.	Anlagen	26

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt:** Eigentumswohnung Nr. 5
im Dachgeschoss und Spitzboden links
der Mehrfamiliendoppelhaushälfte
Südring 7 a in 51647 Gummersbach,
verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an dem
Kfz-Außenstellplatz ST 5
- **Nutzung:** vermietet
- **Beteiligte Behörden:** - Stadtverwaltung Gummersbach
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis
- **WEG-Verwalter:** Knipping & Grümer Immobilien GmbH
Talsperrenweg 6
51647 Gummersbach
- **Zwangsverwalter:** Rechtsanwalt Larsen Klein
Paulinenstraße 12
58511 Lüdenscheid

- **Ertragswert:** **180.000 €**

Wohnfläche: rd. 150 m²
jährlicher Rohertrag: 10.320 €
Liegenschaftszinssatz: 3,00 %

- **Vergleichswert:** **177.000 €**

Gebäudedefaktor: 1.420 €/m²

- **Verkehrswert:** **180.000 €**

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Gummersbach vom 01.12.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 068 K 041/25 ein Wertgutachten über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 5 des Aufteilungsplans im Dachgeschoss und Spitzboden links nebst Kellerraum Nr. 5 in der Mehrfamiliendoppelhaushälfte Südring 7 a in Gummersbach-Bernberg, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Außenstellplatz ST 5, erstellt werden.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln. Das Wertgutachten soll auftragsgemäß auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Name und Anschrift des WEG-Verwalters
- die Höhe des monatlichen Wohngeldes und ob darin Heizkosten enthalten sind
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- zum Beginn der Mietverträge
- zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauten
- ob Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Wohnungseigentums bestehen
- einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

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 des Bewertungsobjekts habe ich am 24.01.2026 vorgenommen; die Wohnfläche wurde von mir bereits im Rahmen des Verfahrens 068 K 004/22 ermittelt.

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 16.649 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

„1.602,50/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

- Gemarkung Gummersbach, Flur 21, Flurstück 5601, Gebäude- und Freifläche, Südring 5, Größe 1 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. 5 gekennzeichneten Wohnung nebst Balkon im Dachgeschoss und Spitzboden des Hauses Südring 7 ¹ 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.

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

Es sind durch die spätere Zuweisung aufschiebend bedingte Sondernutzungsrechte an Kfz-Stellplätzen, im Lageplan (Anlage 3) mit ST 1 bis ST 12 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 5“ bezeichneten Kfz-Außenstellplatz zum Sondereigentum Nr. 5 zugeordnet. Eingetragen am 25.10.2017.“

In der Teilungserklärung vom 21.08.2017 sind für das Bewertungsobjekt keine weiteren Sondernutzungsrechte begründet worden. Das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Außenstellplatz ST 5 ist im Kaufvertrag vom 18.10.2017 (UR-Nr. 490/2017 des Notars Manfred Arens in Duisburg) dem Sondereigentum Nr. 5 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 Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine weiteren Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen.

In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem Zwangsversteigerungs- und dem Zwangsverwaltungsvermerk keine Eintragungen. Diese Vermerke sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Zum Zwangsverwalter ist vom Amtsgericht Gummersbach Herr Rechtsanwalt Larsen Klein, Paulinenstraße 12 in 58511 Lüdenscheid, bestellt worden.

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

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Gummersbach bestehen keine den Verkehrswert des Bewertungsobjekts beeinflussende Baulasten; baubehördliche Beschränkungen sind nicht bekannt.

Gemäß Darstellung des Gebäudes mit dem Bewertungsobjekt in der Liegenschaftskarte bestehen keine Überbauten.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert der zu bewertenden Eigentumswohnung evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

WEG-Verwalter für das Bewertungsobjekt ist die Knipping & Grümer Immobilien GmbH, Talsperrenweg 6 in 51647 Gummersbach. Nach Angabe des Zwangsverwalters beträgt das monatliche Wohngeld für die Wohnung Nr. 5 ab Januar 2026 615 €; hierin ist eine Heizkostenvorauszahlung enthalten.

In der vermieteten Wohnung Nr. 5 wird kein Gewerbe betrieben und ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden. Der Mietvertrag datiert vom 27.10.2017.

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

Die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung liegt im Rahmen dieser Festsetzungen.

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,
- als z.Zt. ungepflegte 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 dem 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 a um die von der Straße aus gesehen linke 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 am 16.05.2022 im Rahmen des Verfahrens 068 K 004/22 und am 24.01.2026 wurden am Gebäude bzw. 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
- Schäden im Treppenhaus Haus Nr. 7 a

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, am 19.12.2024 und am 22.12.2025 ergibt sich nichts anderes.

Am 06.07.2017 wurde für das Bewertungsobjekt die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG erteilt.

2.6.3 Wohnung

Die Wohnung Nr. 5 liegt im Dachgeschoss und Spitzboden links vom Hauseingang der Doppelhaushälfte Südring 7 a aus gesehen. Die Wohnfläche ergibt sich aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß am 16.05.2022 zu rd. 150 m² (Wohnflächenberechnung s. Anlage 4, Grundrisszeichnungen gemäß Aufteilungsplan s. Anlagen 9.1 und 9.2 - der tatsächliche Ausbau weicht tlw. von den Grundrisszeichnungen ab):

Dachgeschoss:

• Wohnzimmer	34 m ²
• Schlafzimmer	13 m ²
• Küche	22 m ²
• Bad	7 m ²
• Flur	10 m ²
• Balkon (zu ¼)	2 m ²

Spitzboden:

• Kinderzimmer	17 m ²
• Kinderzimmer	14 m ²
• Duschbad	5 m ²
• Flur	11 m ²
• Abstellraum	15 m ²

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

- tlw. unsachgemäß angebrachte Elektrosteckdosen
- tlw. Türrahmen nicht richtig eingesetzt
- tlw. kleine Putzrisse
- geringe Feuchtigkeitserscheinung an der Decke/Wand im Bad
- nach Mieterangabe unzureichende Heizungsleistung im Spitzboden

Zum Bewertungsobjekt gehören der Kellerraum Nr. 5 im Kellergeschoss (tatsächliche Nutzung komplett abweichend von der Darstellung

in der Grundrisszeichnung zum Aufteilungsplan - Anlage 9.3, Mauerwerksabtrennung, Metalltür, rd. 10 m² groß) und das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Außenstellplatz ST 5 im hinteren Grundstücksbereich (rechts neben dem Hauseingang der Doppelhaushälfte Südring 7, Lage s. Lageplan zum Aufteilungsplan - Anlage 8). Allerdings ist der Stellplatz z.Zt. wegen Aufbauten nicht oder schlecht nutzbar. Die tatsächliche Nutzung der Kfz-Außenstellplätze entspricht nicht der Zuordnung in der Teilungserklärung bzw. den Kaufverträgen. So nutzen die Mieter des Bewertungsobjekts den Stellplatz ST 9 vor dem Wohnhaus Südring 7 a (s. Anlage 8).

Der Kellergeschossgrundriss gemäß dem Aufteilungsplan (s. Anlage 9.3) stimmt mit dem tatsächlich vorhandenen Ausbau nicht überein. Evtl. handelt es sich noch um das Kellergeschoss des zuvor vorhanden gewesenen Gebäudes (Getränkemarkt); die lichte Höhe beträgt im Kellergeschoss nur rd. 1,80 m bis 1,90 m. Der auf Geländeneiveau liegende Keller ist nur über eine Außentreppe zu erreichen, die sich neben dem Hauseingang Südring 7 a befindet (Kellereingangstür s. Foto Anlage 10.2 unten).

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 zum 01.01.2026 liegt noch nicht vor. Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da im vergangenen Jahr und in diesem Jahr bisher in Gummersbach-Vollmerhausen 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 2025 des Gutachterausschusses ist hierfür ein Umrechnungskoeffizient von 0,70 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:

$$1.393 \text{ m}^2 * 120 \text{ €/m}^2 * 0,70 * 1.602,50/10.000 = 18.751 \text{ €}$$
$$= \text{ rd. } 19.000 \text{ €}$$

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 Lie-

genschaftszinssatz 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.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes im Ertragswertverfahren sind marktübliche und nachhaltig erzielbare Erträge zugrunde zu legen.

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. 7,90 €/m².

Nach dem aktuellen Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Oberbergischen Kreis (Stand 01.10.2025) ergibt sich für die zu bewertende Wohnung eine Vergleichsmiete von 6,97 €/m² mit einer Spanne von 5,58 €/m² bis 8,36 €/m² (Berechnung s. Anlage 10). Die Stellplatzmiete ist mit 23 € mit einer Spanne von 10 € bis 40 € angegeben.

Nach Angabe des Zwangsverwalters zahlen die Mieter z.Zt. eine monatliche Nettokaltmiete von 630 €, das sind 4,20 €/m² Wohnfläche, plus 10 € für den Kfz-Außenstellplatz ST 5. Die Miete ist jedoch vom Mieter um 25 % gemindert wegen unzureichender Beheizung: $5,60 \text{ €/m}^2 \cdot 0,75 = 4,20 \text{ €/m}^2$.

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Lage, des Alters, der Bauart und der Wohnfläche **nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen** eine dem Liegenschaftszinssatz entsprechende monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 5,60 €/m² als marktüblich angesehen. Für das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Außenstellplatz ST 5 erfolgt ein Zuschlag von 20 €.

Jährlicher Rohertrag:

$$(150 \text{ m}^2 * 5,60 \text{ €/m}^2 + 20 \text{ €}) * 12 = 10.320 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^2 = 27 \%$$

Reinertrag:

$$10.320 \text{ €} * 0,73 = 7.534 \text{ €}$$

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

$$\begin{array}{l} \text{Liegenschaftszinssatz für vermietetes Wohnungseigentum gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in speziellen Anlagen wie z.B. Gummersbach-Bernberg - Falkenhöhe / Ammerweg / Fasanenweg / Zaunkönigsteg / Zeisigpfad} \\ = 5,3 \% \pm 1,9 \% \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts} \\ = 3,00 \% \end{array}$$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$19.000 \text{ €} * 0,0300 = 570 \text{ €}$$

$$^2 \text{ Verwaltungskosten} = 439 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 150 \text{ m}^2 * 14,40 \text{ €/m}^2 = 2.160 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 10.320 \text{ €} * 0,02 = 206 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 2.805 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 27 \%$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$7.534 \text{ €} - 570 \text{ €} = 6.964 \text{ €}$$

$$\text{Baujahr} = 2014$$

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

$$\begin{aligned} &\text{Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ohne Modernisierungen} \\ &= 68 \text{ Jahre} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &\text{Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,00 \% und einer Restnutzungsdauer von 68 Jahren} \\ &= 28,867 \end{aligned}$$

Gebäudewertanteil:

$$6.964 \text{ €} * 28,867 = 201.030 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{201.000 \text{ €}}$$

3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

$$\bullet \text{ Bodenwertanteil} = 19.000 \text{ €}$$

$$\bullet \text{ Gebäudewertanteil} = 201.000 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = \mathbf{220.000 \text{ €}}$$

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 Gemeinschaftseigentum (anteilig) und am Sondereigentum wird nach sachverständiger Einschätzung ein marktangemessener Abschlag vom vorläufigen Sachwert als „boG´s“ in Höhe von pauschal rd. 40.000 €³ angesetzt. Der Abschlag wurde nicht rechnerisch ermittelt. Es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Be-

³ 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, s.a. Ziff. 5.

rücksichtigung 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. Das Marktverhalten zeigt sich vorliegend auch in den Zwangsversteigerungsverfahren mehrerer anderer Wohnungen in dem Mehrfamiliendoppelhaus Südring 7, 7 a, in denen nach Angabe des Amtsgerichts nach mehreren erfolglosen Terminen Zuschläge nur zu einem Wert von etwas mehr als 30 % des festgesetzten Verkehrswertes erzielt werden konnten. ⁴

Somit ergibt sich der Ertragswert zu:

$$220.000 \text{ €} * 1,00 - 40.000 \text{ €} = \mathbf{180.000 \text{ €}}$$

3.3 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebädefaktoren.

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

⁴ Dies wurde im Ertragswertverfahren auch bei den Ansätzen für die Miete und den Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss u. Spitzboden links Südring 7 a in 51647 Gummersbach-Bernberg - 23 -

- Wohnfläche: 27 m² - 140 m²
- Balkon / Terrasse: vorhanden
- Ausbau behindertengerecht: nein
- Anzahl der Einheiten im Gebäude: 3 - 12
- Boden-/Lagewert: 125 €/m²
- 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 = Gebädefaktor von 1.380 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1900 €/m ²		
Gemeinde	Gummersbach		
Immobilienrichtwertnummer	1211225		
Gebäudestandard	mittel	einfach - mittel	-10.0 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	nicht modernisiert	-28.0 %
Baujahr	1985	2014	19.0 %
Wohnfläche	27 m ²	140 m ²	0.0 %
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Ausbau behindertengerecht	nein	nein	0.0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	3-12	8	0.0 %
Boden-/Lagewert	125 €/m ²	120 €/m ²	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-6.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.380 €/m²	

Im Hinblick auf die Ausstattung der Wohnung erscheint ein Zuschlag von 3 % gerechtfertigt: $1.380 \text{ €/m}^2 * 1,03 = \text{rd. } 1.420 \text{ €/m}^2$. Hiermit errechnet sich mit einem Ansatz von 4.000 € für das Sondernutzungsrecht an dem Außenstellplatz ST 5 (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) unter Berücksichtigung des Abschlags wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 überschlägig folgender Vergleichswert:

$$150 \text{ m}^2 * 1.420 \text{ €/m}^2 + 4.000 \text{ €} - 40.000 \text{ €} = 177.000 \text{ €}$$

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: **180.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3: **177.000 €**

Der Ertragswert wird durch den überschlägig ermittelten Vergleichswert gestützt.

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 5 des Aufteilungsplans im Dachgeschoss und Spitzboden links nebst Kellerraum Nr. 5 in der Mehrfamiliendoppelhaushälfte Südring 7 a in 51647 Gummersbach-Bernberg, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Außenstellplatz ST 5, wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu:

180.000 €

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 / Fachwerk 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 31.01.2026



(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 ⁵

**Straßenseitig I-geschossige, rückseitig II-geschossige,
voll unterkellerte Mehrfamiliendoppelhaushälfte Südring 7 a
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

⁵ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

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

Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoss und Spitzboden links

Eingangstür	furnierte Zellsperrtür mit Futter und Bekleidung
Innentreppe zum Spitzboden	freitragende Holztreppe mit gedrechseltem Geländer
Fußböden	schwimmender Estrich mit großformatigen Feinsteinzeugfliesen- bzw. Natursteinfliesen
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Anstrich bzw. Tapeten, Fliesenspiegel in der Küche, Wandfliesen im Bad und im Duschbad raumhoch, überwiegend Hochglanzspanndecken
Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. bodentief, Kunststoffrollläden mit Elektroantrieb

Balkontür	Kunststofftür mit Isolierverglasung, Kunststoffrolllade 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 - 11.6) zu entnehmen.

Wohnflächenberechnung ⁶
nach dem örtlichen Aufmaß am 16.05.2022
und der Wohnflächenverordnung

Dachgeschoss:

Wohnzimmer	$4,61 * 7,37$	=	33,98 m ²
Schlafzimmer	$2,78 * 3,86 + 2,18 * 0,96$	=	12,82 m ²
Küche	$4,04 * 5,34$	=	21,57 m ²
Bad	$3,52 * 1,98 - 0,63 * 0,45/2$	=	6,83 m ²
Flur	$(1,17 + 1,65)/2 * 0,76 + 1,35 * 4,81$ $+ 0,92 * 1,30 + 0,92 * 1,70$	=	10,32 m ²
Balkon (zu ¼)	$1,45 * 4,25 * 0,25$	=	1,54 m ²

Spitzboden:

Kinderzimmer	$5,16 * 3,36$	=	17,34 m ²
Kinderzimmer	$2,83 * 4,81$	=	13,61 m ²
Duschbad	$3,32 * 1,60$	=	5,31 m ²
Flur	$0,95 * 0,51 + 2,79 * 1,22$ $+ 1,71 * 4,30$	=	11,24 m ²
Abstellraum	$2,12 * 1,67 + 4,61 * 2,97$ $- 2,15 * 0,95$	=	15,19 m ²

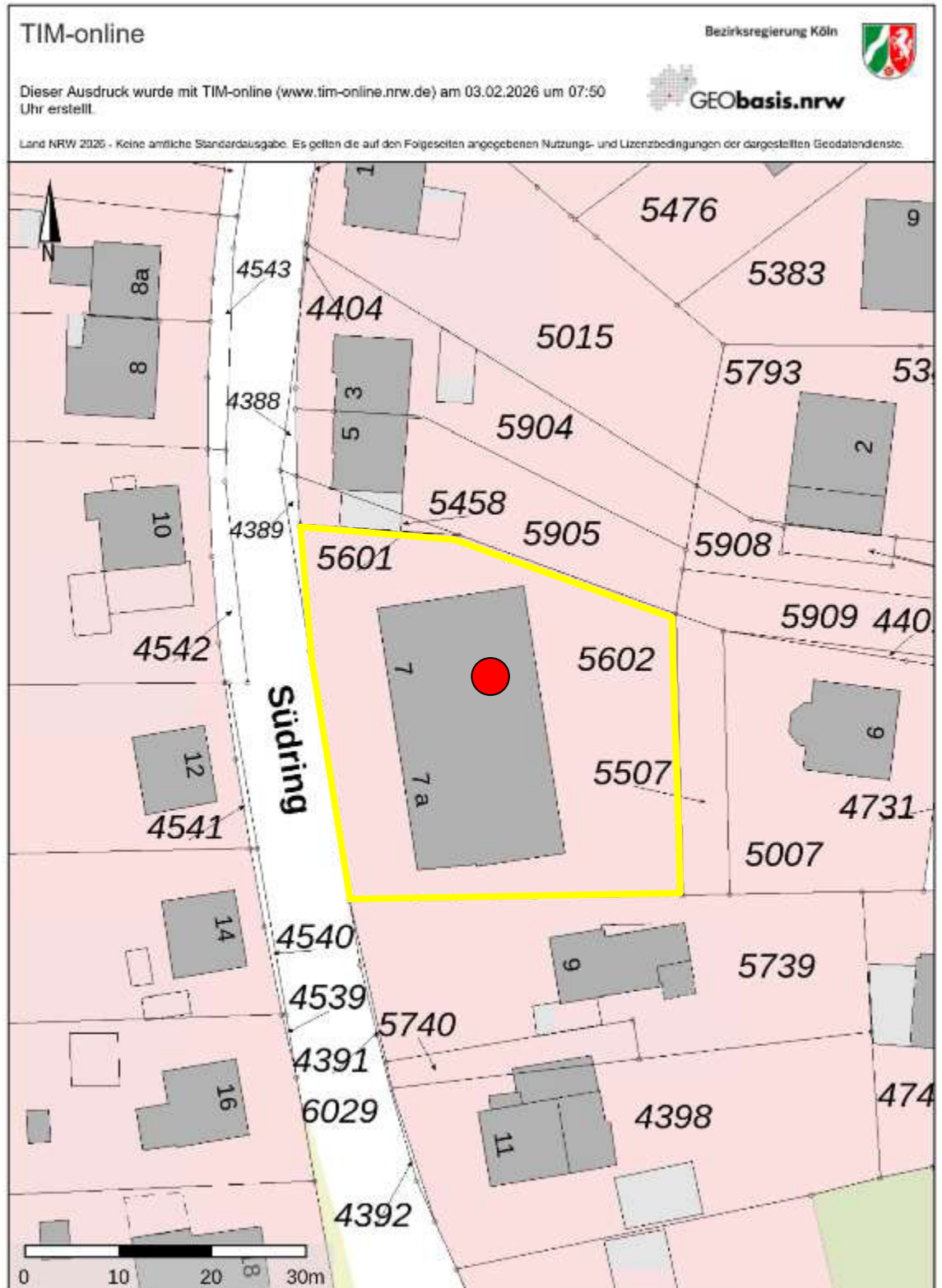
Summe		=	149,75 m ²
		=	rd. 150 m²

⁶ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss u. Spitzboden links Südring 7 a in 51647 Gummersbach-Bernberg - 33 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte

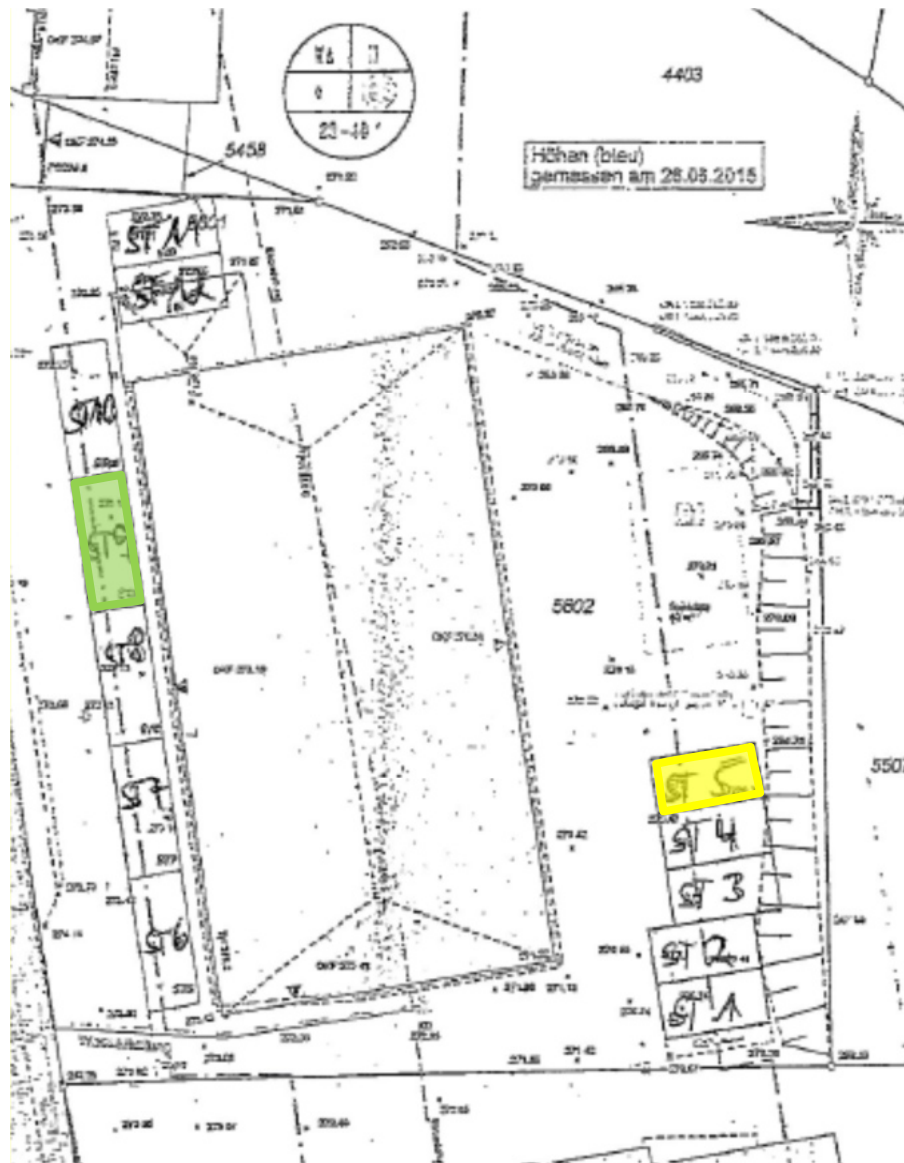
Anlage 7.1



Lageplan zur Teilungserklärung

Anlage 8

mit Darstellung der Außenstellplätze



ST 5 = Stellplatz zur Wohnung Nr. 5

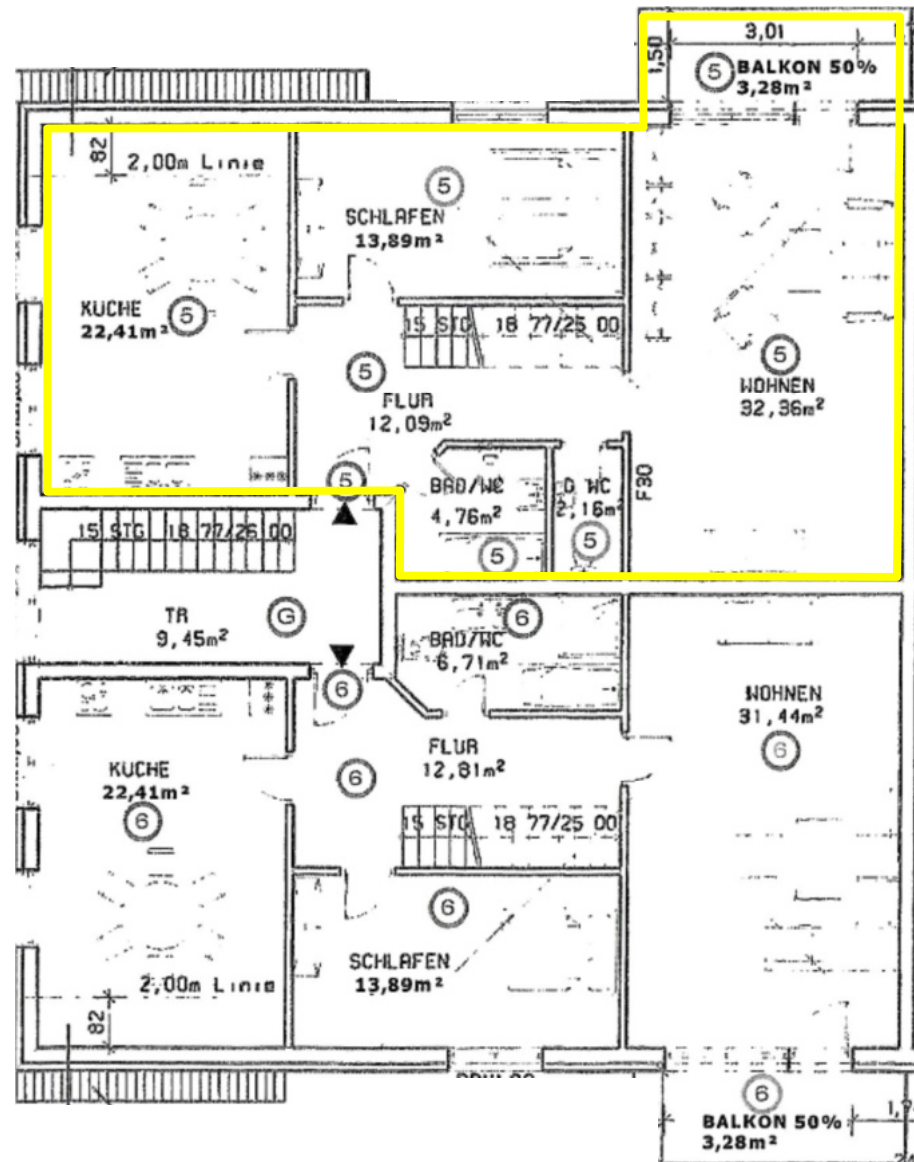


ST 9 = tatsächliche Nutzung durch die Mieter der Wohnung Nr. 5

Grundrisszeichnung Südring 7 a - Dachgeschoss

Anlage 9.1

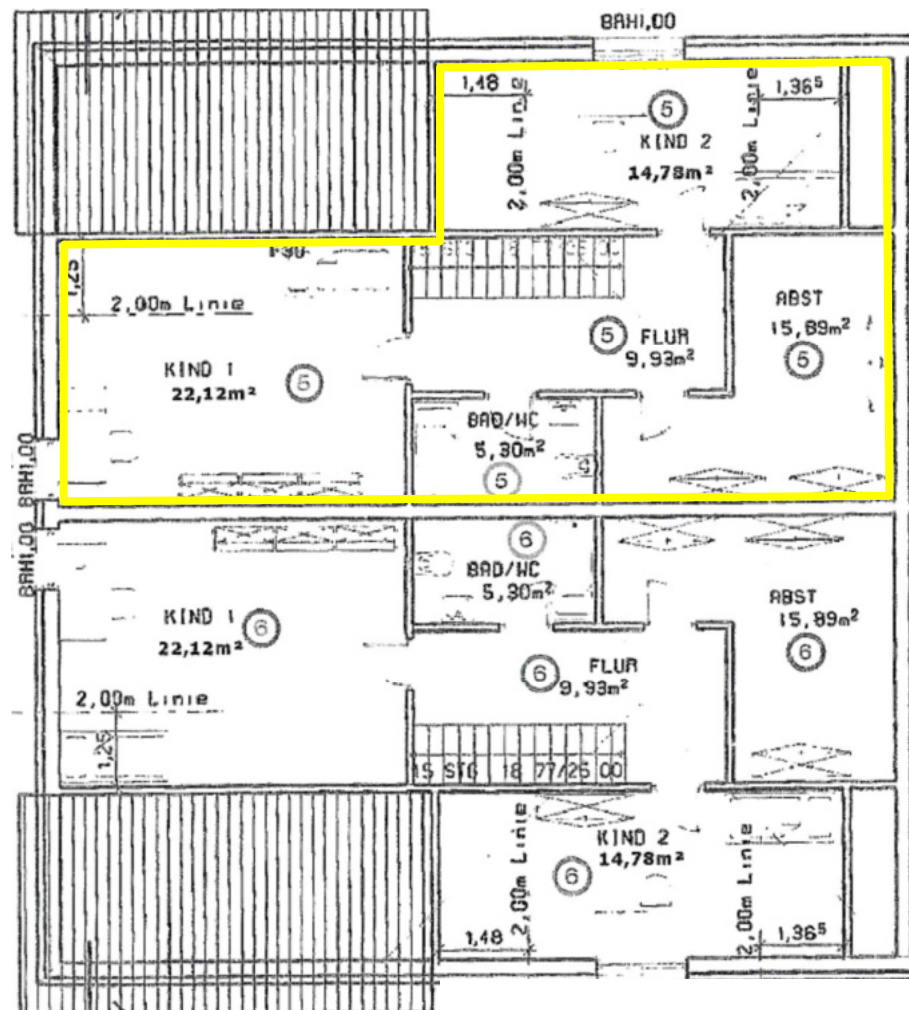
- tatsächlicher Ausbau geringfügig abweichend -



Grundrisszeichnung Südring 7 a - Spitzboden

Anlage 9.2

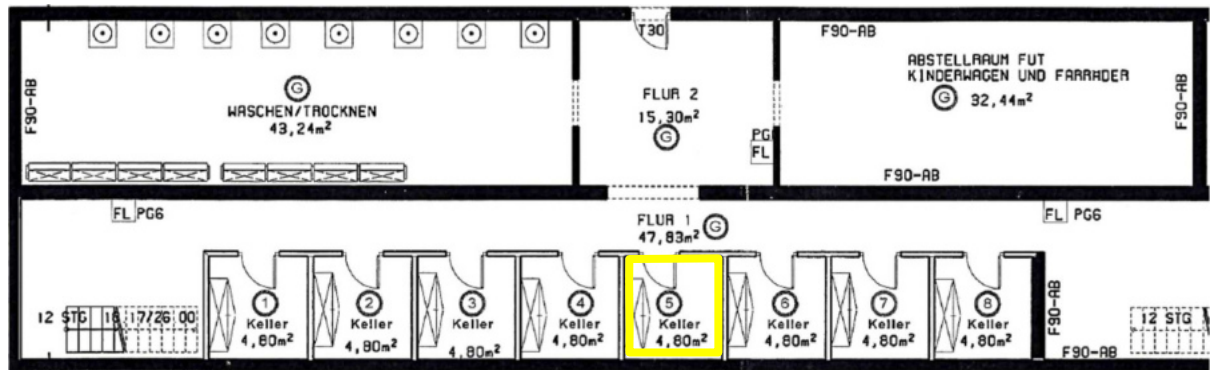
- tatsächlicher Ausbau geringfügig abweichend -



Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss u. Spitzboden links Südring 7 a in 51647 Gummersbach-Bernberg - 37 -

Grundrisszeichnung Südring 7, 7 a - Kellergeschoss Anlage 9.3

- vorhandenes Kellergeschoss komplett abweichend -



Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.1



Mehrfamiliendoppelhaus Südring 7, 7 a



Vor dem Haus Nr. 7 a: Außenstellplatz des Mieters Wohnung Nr. 5



Nordansicht mit Hauseingang 7 a

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.2



Rückwärtige Ansicht mit Wohnung Nr. 5 im DG und SB



Balkon der Wohnung Nr. 5



Zuwegung zur Kellereingangstür / Schäden Balkonpfeiler

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.3



Feuchtigkeitserscheinung



Schäden an den straßenseitigen Balkonen



Feuchtigkeitserscheinung

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.4



Absackungen im Bereich des Hauseingangs Nr. 7



Hauseingang Nr. 7 a



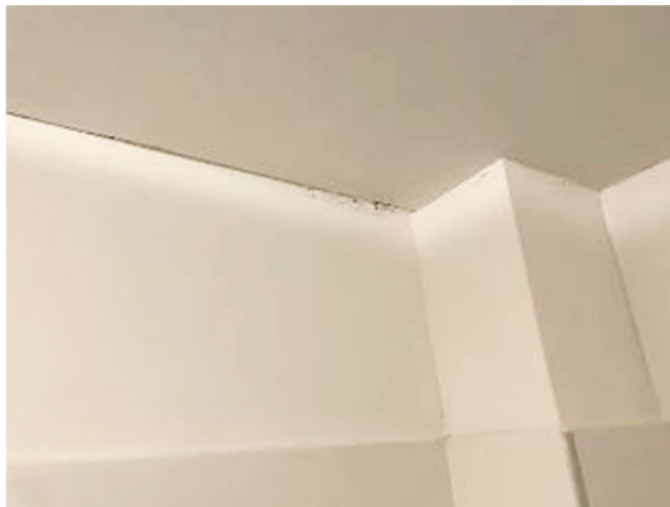
Schäden im Treppenhaus Haus Nr. 7 a

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.6



Treppenschaden in der Wohnung im DG links



Feuchtigkeitserscheinung in der Wohnung Nr. 5 im DG links



Schaden in der Wohnung Nr. 5 im DG und SB links

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.7



Kellerraum zur Wohnung Nr. 5 im DG und SB links



Kfz-Außenstellplätze hinter dem Haus Nr. 7



Kfz-Außenstellplatz Nr. 5 hinter dem Haus Nr. 7