



Von der AKNW öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Goebenstraße 11
51643 Gummersbach
Telefon 02261 / 65420
Telefax 02261 / 64544
e-Mail: roettger-sv@t-online.de

Exposé

Nr. 5924/2024

Auftraggeber:

**Amtsgericht Gummersbach
AZ: 068 K 050/23
Steinmüllerallee 1a**

51643 Gummersbach

Objekt:

**Eigentumswohnung Nr. 8 im
Dachgeschoss links
nebst Balkon und Spitzboden
Wohnungseigentumsanlage
Südring 5, 7, 7a**

51647 Gummersbach-Bernberg

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:

07.05.2024

Verkehrswert:

287.000 €



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Süden

Es handelt sich hier um die Kurzfassung des Gutachtens. Die Kurzfassung unterscheidet sich von der Originalversion dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, pp.) oder persönliche Angaben und Erläuterungen enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 02261/811-412) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Gummersbach einsehen.

Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Gummersbach	Gemarkung Gummersbach
Grundbuch von Gummersbach	Flur 21
Grundbuchblatt 16652 Wohnungsgrundbuch	Flurstücke Nrn. 5601 und 5602
Ablichtung vom 27.12.2023	Größe insg. 1.393 qm

Wohnung Nr. 8

1.571,66 /10.000stel (eintausendfünfunderteinundsiebzigkommasechs-
undsechzig/zehntausendstel)

Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 gekennzeichneten Wohnung nebst Balkon im Dachgeschoss und Spitzboden des Hauses Südring 7a 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...). Von Blatt 15550 unter gleichzeitiger Vereinigung der Flurstücke gemäß § 890 I BGB hierher übertragen am 27.09.2017.

Hier ist das Sondernutzungsrecht an den Kfz-Außenstellplätzen Nr. ST8 und ST9 des Lageplans zugeordnet. Eingetragen am 16.01.2018.

Abteilung I Eigentümer

Abteilung II In Abt. II sind folgende Belastungen eingetragen:

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. Es ist ein vorläufiger Insolvenzverwalter bestellt worden. Das Insolvenzverfahren ist eröffnet. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Baulasten Vereinigungsbaulast

Altlasten Keine Eintragungen im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster.

Allgemeine Merkmale des Grundstücks

Grundstücksart	Wohngrundstück (Wohnungseigentumsanlage)
Lage	Das Grundstück liegt in Bernberg, einem Ortsteil mit ca. 5.000 Einwohnern innerhalb der Stadtgemeinde Gummersbach. Gummersbach mit allen dazugehörigen Ortschaften hat ca. 53.000 Einwohner.
Entfernung	<p>In Bernberg befinden sich Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Grundschule, Sportplatz, Ärzte und eine Sparkassenzweigstelle.</p> <p>Das Stadtzentrum von Gummersbach ist ca. 3 km entfernt. Hier liegen umfangreiche infrastrukturelle Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Stadt- und Kreisverwaltung, das Kreiskrankenhaus, weiterführende Schulen und eine Fakultät der TH Köln.</p>
Verkehrslage	Die überörtliche Verkehrsanbindung des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden. Die Anschlussstelle zur Bundesautobahn A4 ist ca. 8 km entfernt. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar.
Lagequalität	Reine Wohnlage
Nachbarschaft	Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern.
Immissionen	Keine den Wert beeinflussenden.
Erschließung	Das Grundstück grenzt mit seiner Westseite an die öffentliche Straße "Südring" und wird auch von dieser angedient. Die Straße ist mit Schwarzdecke und beidseitigen Bürgersteigen ausgebaut.
Versorgung	Die Versorgung des Grundstücks ist mit Anschlüssen für Strom, Wasser und Telefon an die öffentlichen Netze ausreichend gesichert.
Entsorgung	Die Entsorgung geschieht durch Einleitung der Abwasser in die öffentliche Kanalisation.
Anliegerbeiträge	Laut Auskunft der Stadt Gummersbach vom 18.03.2024 grenzt das Grundstück an eine öffentliche Straße "Südring", die im Rahmen eines mit der Stadt Gummersbach geschlossenen Erschließungsvertrages hergestellt wurde. Anzumerken ist, dass das Flurstück Nr. 5601 nur mittelbar über das Flurstück Nr. 5602 an die Straße grenzt.

Die vorgenannte Straße ist eine endgültig hergestellte Erschließungsanlage im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB sowie der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen wird für die Erschließungsanlage(n) nicht mehr erhoben. Ein Kanalanschlussbeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) fällt nicht mehr an. Die Grundstücke sind nach Auskunft der Stadtwerke Gummersbach sowohl wassertechnisch als auch abwassertechnisch erschlossen. Laufende Gebühren fallen diesbezüglich nach Verbrauch an.

Bebauung Das Grundstück ist mit einer Wohnungseigentumsanlage mit 8 Wohneinheiten bebaut. Das Wohnhaus ist straßenseitig I-geschossig und rückseitig II-geschossig, mit Unterkellerung, ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden bebaut.

Lt. Teilungserklärung, Anlage 3, befinden sich auf dem Grundstück insgesamt 12 Stellplätze.

Grundstücksschnitt Das Grundstück hat einen nahezu trapezförmigen Zuschnitt. Die Grenzlänge im Straßenbereich "Südring" beträgt ca. 40 m. Die maximale Tiefe liegt ebenfalls bei ca. 40 m.

Oberfläche Das Grundstück fällt nach Osten hin ab und wird durch die Bebauung und Böschung aufgefangen.

Baugrund Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Es wird nachfolgend von tragfähigen und kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen.

Baurechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan: Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Bebauungsplan : Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 ("Bernberg") 10. Änderung (Weidenstraße) und ist dort als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Der Bebauungsplan enthält folgende Ausweisung:

Allgemeines Wohngebiet (WA)
II-geschossig
Grundflächenzahl 0,8
o- offene Bauweise
23-40 Grad Dachneigung

Gebäudebeschreibung

Gebäudeart	<p>Wohnungseigentumsanlage in 1- und 2-geschossiger, massiver Bauweise mit ausgebautem Satteldach und ausgebautem Spitzboden sowie vollständiger Unterkellerung.</p> <p>Eigentumswohnung Nr. 8 des Aufteilungsplanes im Dachgeschoss und Spitzboden vom Eingang aus gesehen links, mit Kellerraum.</p> <p>Die Wohnung besteht im Dachgeschoss aus Flur, Wohnzimmer, Bad, Küche, Schlafzimmer, Balkon.</p> <p>Im Spitzboden befindet sich ein Flur, 2 Kinderzimmer, Abstellraum, Bad.</p> <p>Lt. Sondernutzungsrecht 2 eingetragene Stellplätze.</p>
Baujahr	<p>Ursprungsbaujahr nicht bekannt. 2016, Nutzungsänderung Getränkehalle zum 8-Familienwohnhaus, unter Berücksichtigung der Bauzeit, Baugenehmigung Nr. 01249/13. 04.03.2015 Rohbauabnahmebescheinigung. 31.05.2017 Schlussabnahmebescheinigung. 2017 Änderung Spitzboden in Wohnraum, unter Berücksichtigung der Bauzeit, Baugenehmigung Nr. 00868/2015. 05/2017 Änderung einer Stellplatzanlage, Baugenehmigung Nr.</p>

Ausstattung und Ausführung

Wohnungseigentumsanlage

Die nachstehenden Angaben wurden anhand der Feststellungen in der Örtlichkeit aufgestellt.

Fundamente	Nicht erkennbar, Streifenfundamente in Beton unterstellt.
Wände	Mauerwerk.
Decken	Geschossdecken Beton.
Treppen	Im Treppenhaus Betontreppe mit Natursteinbelag, Wände Rauputz mit Anstrich.
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit engobierten Tonziegeln eingedeckt, Dachaufbauten mit Satteldächern, Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech.
Außenflächen	Putz mit hellem bzw. farbigem Anstrich, Sockel farblich abgesetzt. Wärmedämmverbundsystem.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden.

Hauseingangstür	Hauseingangstür in Kunststoff mit Glaseinsatz, kleine Eingangsüberdachung in Kunststoff, Briefkastenanlage.
Sanitäre Inst.	Die sanitäre Installation befindet sich in den einzelnen Wohneinheiten.
Heizung	Zentrale Beheizung über Wärmepumpe.
Sonstiges	2 Balkone zu den Wohnungen zur Straßenseite, 4 Balkone auf der Rückseite des Gebäudes. 12 Stellplätze lt. Aufteilungsplan.

Ausstattung und Ausführung

Eigentumswohnung Nr. 8

Lage der Eigentumswohnung	Das Wohnzimmer hat den Balkon mit Fensterfront nach Westen, das Schlafzimmer und ein Kinderzimmer werden ebenfalls von Westen belichtet, die Küche und ein Kinderzimmer haben Fenster zur Südseite.
Fußboden	Fliesen im Flur des DG, in Küche, Bädern und Schlafzimmer, Laminatboden im Wohnzimmer, in den Kinderzimmern, im Abstellraum und im Flur des Spitzbodens.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden.
Türen	Sperrholztüren mit Futter und Bekleidung.
Sanitäre Inst.	DG: Bad mit Wanne, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Durchlauferhitzer, Fliesen raumhoch. Spitzboden: Bad mit Dusche, WC, Waschbecken, Durchlauferhitzer, Fliesen raumhoch.
Elektrische Inst.	Normale Ausstattung, Leitungen unter Putz verlegt.
Innenwände	Anstrich in allen Räumen, Fliesen in den Bädern, Fliesenspiegel in der Küche.
Decken	Foliendecke in den Räumen des DG, Anstrich in den Räumen des Spitzbodens.
Heizung	Fußbodenheizung

Mietverhältnisse Die Wohnung ist vermietet.

Einbauküchen sind nicht Bestandteil der Bewertung.

Baulicher Zustand Es wurden folgende Baumängel/Bauschäden festgestellt, die einen über die Alterswertabschreibung hinausgehenden Wertabzug begründen:

Am Gebäude: Putzschäden an der Außenfassade.
Die Dachrinnen sind undicht.
Die rückseitigen Balkonkragplatten und die Betonpfeiler weisen Feuchtigkeitsschäden und Abplatzungen auf.
Die Zuwegung zum Hauseingang ist abgesackt und das Betonsteinpflaster ist verschoben.
Im Treppenhaus zeigen sich Wandrisse und Putzschäden.
Die Türklingel ist defekt.

In der Wohnung: Die Heizung funktioniert lt. Mieterangabe nicht in allen Räumen. Hier ist zu vermuten, dass die Leistung der Wärmepumpe nicht ausreichend ist, was nicht geprüft werden konnte.
Die oberste Treppenstufe zum Spitzboden hat eine andere Steigung als die Übrigen.
Das Waschbecken im Bad des Spitzbodens ist nicht funktionsfähig und weist Sprünge bzw. Beschädigungen auf.
Die Decken und Wände in den Räumen des Spitzbodens weisen Risse auf und die Wandspachtelung löst sich.
Aufgrund Öffnungen in der Dachfläche sind im Dachraum Tiere/Ungeziefer vorhanden.

Grundrissgestaltung Die Einteilung des Grundrisses entspricht den heutigen Wohnansprüchen.

Sonstiges Ein Energiebedarfsausweis i.S.d. § 13 EnEV (Energieeinsparverordnung) wurde nicht übergeben.

Es wird im Zuge dieser Bewertung der diesbezüglich vorgefundene Gebäudezustand berücksichtigt.

Bruttogrundfläche Wohnung und Keller 225 qm

Wohnfläche DG und Spitzboden 152 qm

V e r k e h r s w e r t :

Aufgrund der oben durchgeführten Berechnungen unter Würdigung der Bewertungsmerkmale und der Situation auf dem Immobilien- und Kapitalmarkt schätze ich den Verkehrswert der

**Eigentumswohnung Nr. 8 DG und Spitzboden, Südring 5, 7, 7a
in 51647 Gummersbach-Bernberg
zum Stichtag : 7. 5.2024**

bei Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Bewertungsleitlinien

auf : 287.000 €

Gummersbach, den 12.06.2024

Der Sachverständige:

Dipl.-Ing. Thomas Röttger

Es folgt eine Seite mit Objektfotos



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Südosten



Balkon zur Straßenseite



Gartenansicht



Hauseingang



Bad