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

57489 Drolshagen, 29.01.26
Eichendorffstraße 28
Telefon: 0151-41418630
Email: w.westhoff@gmx.de

- Internetversion mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 068 K 031/25
beim Amtsgericht Gummersbach

über den Verkehrswert (Marktwert) der
Eigentumswohnung Nr. 3 des Aufteilungsplans
im Dachgeschoss mit Spitzboden und Kellerraum
in dem Dreifamilienhaus

Auf der Gostert 32 in **Gummersbach-Vollmerhausen**

verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem
Pkw-Stellplatz im Freien Nr. 3

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des

32/100 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Gummersbach, Flur 52, Flurstück 2662,

verbunden mit dem Sondereigentum an der

Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplans
im Dachgeschoss mit Spitzboden und Kellerraum

in dem Dreifamilienhaus

Auf der Gostert 32 in **Gummersbach-Vollmerhausen**

und verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem
Pkw-Stellplatz im Freien Nr. 3

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 22.01.2026
zu:

160.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 41 Seiten inkl. 11 Anlagen
mit 18 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, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster 6
2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges 7
2.3 Erschließung 9
2.4 Lage 9
2.5 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz 10
2.5.1 Grundstück 10
2.5.2 Gebäude 11
2.5.3 Wohnung 12
3. Wertermittlung 12
3.1 Wertermittlungsverfahren 12
3.2 Ertragswertverfahren 14
3.2.1 Bodenwertanteil 14
3.2.2 Ertragswertanteil der baulichen Anlage 15
3.2.3 Vorläufiger Ertragswert 18
3.2.4 Ertragswert 18
3.3 Vergleichswertverfahren 19
4. Verkehrswert 21
5. Allgemeine Hinweise 22
6. Anlagen 23

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt**: Eigentumswohnung Nr. 3
  im Dachgeschoss
  mit Spitzboden und Kellerraum
  in dem Dreifamilienhaus
  Auf der Gostert 32
  in
  51645 Gummersbach
  verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem
  Pkw-Stellplatz im Freien Nr. 3
- **Nutzung:** eigengenutzt
- **WEG-Verwalter:** nicht bestellt

- **Ertragswert:** **160.000 €**

Wohnfläche:	rd. 66 m²
jährlicher Rohertrag:	6.180 €
Liegenschaftszinssatz:	2,00 %

- **Vergleichswert:** **156.000 €**

Gebäudefaktor:	2.300 €/m²

- **Verkehrswert:** **160.000 €**

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Gummersbach vom 18.11.2026 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 068 K 031/25 ein Wertgutachten über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 3 des Aufteilungsplans im Dachgeschoss mit Spitzboden und Kellerraum in dem Dreifamilienhaus Auf der Gostert 32 in Gummersbach-Vollmerhausen, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz im Freien Nr. 3, erstellt werden.

Außerdem wird auftragsgemäß darum gebeten, *„den Wert zu ermitteln, 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:

1. Sind Mieter oder Pächter des Grundstücks vorhanden?
2. Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden?
3. Sind Betriebseinrichtungen, Maschinen, Zubehörstücke vorhanden?
4. Stimmt die Hausnummer mit den Grundbuchangaben überein?
5. Wer ist der Verwalter der Anlage?

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 wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- Grundbuchamt Gummersbach
- Stadtverwaltung Gummersbach
- Kreisverwaltung des Oberbergischen Kreises
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 22.01.2026 vorgenommen.

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

2. Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

2.1 Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist folgendermaßen im Wohnungsgrundbuch von Gummersbach auf dem Blatt 11.715 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen:

„32/100 Miteigentumsanteil an Grundstück
Gemarkung Gummersbach, Flur 52, Flurstück 2662,
Gebäude- und Freifläche, Auf der Gostert 32,
Größe 413 m²,
verbunden mit Sondereigentum an den Räumen
- Aufteilungsplan Nr. 3 -.
Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in Blatt 11713 bis 11715 (ausgenommen dieses Blatt) beschränkt.
Es bestehen Sondernutzungsrechte.
…
… Bewilligung vom 11. September 1997 …“

In der Teilungserklärung vom 11.09.1997 (UR-Nr. 2596/1997 der Notarin Elke Weisgerber in Wiehl) sind verschiedene Sondernutzungsrechte begründet worden. Für das Bewertungsobjekt besteht das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz im Freien Nr. 3, der örtlich an der im Lageplan zum Aufteilungsplan gekennzeichneten Lage (s. Anlage 8) jedoch nicht angelegt worden ist (s. unteres Foto in Anlage 11.3). Stattdessen nutzt die Eigentümerin des Bewertungsobjekts einen Stellplatz, der gemäß Aufteilungsplan im Gemeinschaftseigentum steht (Lage s. Anlage 8 und mittleres Foto in Anlage 11.1).

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 2662 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart *„Wohnbaufläche“* nachgewiesen.

Die amtliche Hausnummer der zu bewertenden Eigentumswohnung ist Auf der Gostert 32.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Im Bestandsverzeichnis des o.a. Grundbuchs sind keine weiteren Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt.

In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 2:
„Grunddienstbarkeit (PKW-Stellplatzrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Gummersbach Flur 52 Nr. 2663 … Bewilligung vom 11. September 1997 …“

lfd. Nr. 6:
„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet …“

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit:

Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten 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. Daher wird der Verkehrswert im Folgenden ohne Berücksichtigung der in der Abteilung II unter der lfd. Nr. 2 eingetragenen Grunddienstbarkeit ermittelt.

Das Stellplatzrecht ist zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Nachbargebäudes (andere Doppelhaushälfte) Auf der Gostert 30 eingetragen. In der Bewilligung heißt es:
„Für die 3 Stellplätze besteht eine Baulast, die von allen Eigentümern übernommen und geduldet wird und wonach die Nutzung dieser 3 Stellplätze dem Eigentümer des Nachbargrundstücks (2. Doppelhaushälfte) zusteht."

Die Lage dieser Stellplätze ist der Anlage 8 zu entnehmen (blau koloriert). Die Dienstbarkeit stellt für das Bewertungsobjekt keine zu berücksichtigende Wertminderung dar. Insofern erübrigt sich die Ermittlung des Ersatzwertes gemäß § 51 ZVG.

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

Gemäß Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 02.07.2019 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). Es besteht keine Wohnungsbindung.

Auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt ruht die o.a. Stellplatzbaulast, die keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts hat.

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

Nach Angabe der Eigentümerin ist ein Wohnungseigentumsverwalter für das Bewertungsobjekt nicht bestellt.

Die zu bewertende Eigentumswohnung wird eigengenutzt. In der Wohnung ist kein Gewerbebetrieb und kein Zubehör vorhanden.

2.3 Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird durch die Straße Auf der Gostert und die Kirchhellstraße (asphaltierte Gemeindestraßen mit Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung, Tempo 30-Zone) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

2.4 Lage

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich im nordwestlichen Randbereich des Gummersbacher Stadtteils Vollmerhausen, rd. 5 km südwestlich des Stadtzentrums der Kreisstadt Gummersbach im Oberbergischen Land, einem Bergland mit bewaldeten Höhen, tiefeingeschnittenen Wiesentälern und mehreren Talsperren (s. Stadtteilübersicht Gummersbach - Anlage 5).

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.

Im Stadtteil Vollmerhausen, zwischen den Stadtteilen Dieringhausen und Niederseßmar gelegen, mit rd. 1.700 Einwohnern sind bis auf einen Kindergarten keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Diese sind in den benachbarten Stadtteilen Dieringhausen und Niederseßmar sowie im Zentrum von Gummersbach zu finden.

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt als Eckgrundstück auf der südlichen Seite der Kirchhellstraße und auf der östlichen Seite der Straße Auf der Gostert, über die man nach rd. 1 km in südöstlicher Richtung auf die Vollmerhauser Straße gelangt, die nach rd. 5 km in nördlicher Richtung in das Zentrum von Gummersbach führt. In der Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befinden sich überwiegend II-geschossige Wohnhäuser und die Freie Waldorfschule Oberberg, an die sich Grün- und Waldflächen anschließen. Der Bahnhof Dieringhausen ist in rd. 1,5 km Entfernung vom Bewertungsobjekt zu erreichen. In einem Umkreis von rd. 1,5 km befinden sich mehrere Bushaltestellen. In rd. 1 km erreicht man die Auffahrt zur Westtangente, über die man nach rd. 2,5 km in südlicher Richtung zur Anschlussstelle Gummersbach der A 4 gelangt.

Die Verkehrslage des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt ist im Hinblick auf die Erreichbarkeit von Geschäften und Infrastruktureinrichtungen als mäßig zu bezeichnen; es handelt sich um eine ruhige, gute Wohnlage (zeitweise Pausenlärm von der benachbarten Schule). Gemäß der Umgebungslärmkartierung 2017 Nordrhein-Westfalen bestehen im Bereich des Grundstücks keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr.

2.5 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.5.1 Grundstück

Der Zuschnitt des nach Norden und Osten abfallenden Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000 (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. durch hohe Lebensbäume eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- als Terrasse vor dem Haus (Sondernutzungsrecht zur Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss),
- als Gartenfläche hinter dem Haus (Sondernutzungsrecht zur Wohnung Nr. 1 im Untergeschoss),
- als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegungen zu den Hauseingängen (eine Zuwegung als Sondernutzungsrecht für die Wohnung Nr. 1 im Untergeschoss) sowie
- als mit Betonsteinpflaster befestigte Pkw-Stellplätze (Sondernutzungsrechte zu den 3 Wohnungen, 4 Gemeinschaftsstellplätze, davon 3 Gemeinschaftsstellplätze für die benachbarte Doppelhaushälfte Auf der Gostert 30 - Baulastfläche, s. unter Ziffer 2.2).

Der Stellplatz zur Wohnung Nr. 2 ist mit einem Carport bebaut.

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 25.06.2019 liegen für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster des Kreises keine Eintragungen vor. Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.5.2 Gebäude

Das Grundstück ist mit einem einseitig angebauten, voll unterkellerten, westseitig I-geschossigen, nord- und ostseitig II-geschossigen Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Doppelhaushälfte) bebaut. Das Gebäude wurde im Jahr 1998 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet Auf- und Ausbau des Wohnhauses sind als altersentsprechend und zufriedenstellend zu bezeichnen.

Bei der Ortsbesichtigung wurden am Gebäude keine wesentlichen, den Verkehrswert des Bewertungsobjekts mindernden Mängel oder Schäden festgestellt; an der Balkonuntersicht bestehen leichte Feuchtigkeitserscheinungen.

Am 15.09.1997 wurde für die 3 Wohnungen in dem Haus die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes erteilt.

2.5.3 Wohnung

Die Eigentumswohnung Nr. 3 des Aufteilungsplans befindet sich im Dachgeschoss und ist mit dem Wohnzimmer und dem Schlafzimmer mit dem Balkon nach Norden hin ausgerichtet. Die Wohnfläche ergibt sich nach dem örtlichen Aufmaß zu rd. 66 m² (Wohnflächenberechnung s. Anlage 4, Grundriss s. Anlage 9.1).

Der Unterhaltungszustand der Wohnung ist als gut zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden in der Wohnung keine wesentlichen, den Verkehrswert des Bewertungsobjekts mindernden Mängel oder Schäden festgestellt. Nach Eigentümerangabe ist das Balkongeländer erneuert worden.

Zur Wohnung Nr. 3 gehören gemäß dem Aufteilungsplan der von der Wohnung zugängliche, nicht zu Wohnzwecken ausgebaute Spitzboden über dem gesamten Dachgeschoss (s. Anlage 9.2), der durch Mauerwerk abgetrennte Kellerraum Nr. 3 mit einer Metalltür (Lage im Kellergeschoss s. Anlage 9.3) und das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz im Freien Nr. 3 (s. Lageplan Anlage 8).

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 gewöhnli-

chen 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 sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

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 160 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Bauweise: offene Bauweise
- Geschosszahl: I - II
- Fläche: 500 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 in Gummersbach-Vollmerhausen im vergangenen Jahr und in diesem Jahr bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Im Hinblick auf die

kleinere Fläche des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ein Umrechnungsfaktor von 1,03 anzubringen.

Der anteilige Bodenwert für die zu bewertende Eigentumswohnung, dem im Ertragswertverfahren nur eine untergeordnete Bedeutung zukommt, soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend den Wohnflächen gebildet wurden. Er ergibt sich somit zu:

413 m² ∗ 160 €/m² ∗ 32/100 ∗ 1,03	=	21.780 €
	=	rd. **22.000 €**

3.2.2 Ertragswertanteil der baulichen Anlage

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

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen am Grundstück keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung

ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszins 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 immobilienscout.24 liegen die Mieten für Wohnungen im Bereich Auf der Gostert und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 8,30 €/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 7,33 €/m² mit einer Spanne von 5,86 €/m² bis 8,80 €/m² (Berechnung s. Anlage 10). Die Stellplatzmiete ist mit 23 € mit einer Spanne von 10 € bis 40 € angegeben.

Unter Berücksichtigung der Lage und der Größe der zu bewertenden Wohnung wird unter Berücksichtigung der (theoretischen) Nutzungsmöglichkeit des Spitzbodens eine dem Liegenschaftszinssatz entsprechende monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 7,50 €/m² als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Für das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 3 im Freien erfolgt gemäß dem o.a. Mietspiegel ein Zuschlag von 20 €/Monat.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:		
(66 m² ∗ 7,50 €/m² + 20 €) ∗ 12	=	6.180 €
Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV [1]	=	24 %
Reinertrag:		
6.180 € ∗ 0,76	=	4.697 €
Liegenschaftszinssatz für vermietetes Wohnungseigentum gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis für selbstgenutztes Wohnungseigentum Bestand	=	1,6 % ± 0,9 %
Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts	=	2,00 %

[1]

Verwaltungskosten	=	439 €
Instandhaltungskosten: 66 m² ∗ 14,40 €/m²	=	950 €
Mietausfallwagnis: 6.180 € ∗ 0,02	=	124 €

Summe	=	1.513 €
	=	rd. 24 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:		
22.000 € ∗ 0,0200	=	440 €
Anteil des Gebäudes am Reinertrag:		
4.697 € - 440 €	=	4.257 €
Gebäudealter: 2025 - 1998	=	27 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung)	=	53 Jahre
Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,00 % und einer RND von 53 Jahren	=	32,495
Gebäudewertanteil:		
4.257 € ∗ 32,495	=	138.331 €
	=	rd. **138.000 €**

3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

• Bodenwertanteil	=	22.000 €
• Gebäudewertanteil	=	138.000 €

Summe	=	**160.000 €**

3.2.4 Ertragswert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („*boG´s*“)

Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

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. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Im vorliegenden Fall wurden keine wesentlichen Mängel bzw. Schäden am Bewertungsobjekt festgestellt.

Somit ergibt sich der Ertragswert zu: = **160.000 €**

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.

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout.24 liegen die Verkaufsangebote für Eigentumswohnungen im Bereich Auf der Gostert und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 2.270 €/m².

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

- Gebäudestandard: mittel
- Modernisierungsgrad: kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- Baujahr: 1985
- 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 Immobilen-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Gebäudefaktor von rd. 2.300 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1900 €/m²		
Gemeinde	Gummersbach		
Immobilienrichtwertnummer	1210125		
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0.0 %
Baujahr	1985	1998	12.0 %
Wohnfläche	27 m²	66 m²	0.0 %
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Ausbau behindertengerecht	nein	nein	0.0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	3-12	3	0.0 %
Boden-/Lagewert	125 €/m²	165 €/m²	7.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		**2.280 €/m²**	

Im Grundstücksmarktbericht 2025 ist für wiederverkaufte Pkw-Stellplätze im Freien ein Durchschnittswert von 4.700 € mit einer Standardabweichung von ± 700 €, abgeleitet aus 20 Kauffällen, angegeben.

Somit errechnet sich für das Bewertungsobjekt überschlägig folgender Vergleichswert:

66 m² ∗ 2.300 €/m² + 4.000 € = rd. **156.000 €**

4. Verkehrswert

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

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4: **160.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3: **156.000 €**

Der Ertragswert wird durch den überschlägig ermittelten Vergleichswert gestützt.

Der Verkehrswert der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 3 des Aufteilungsplans im Dachgeschoss mit Spitzboden und Kellerraum in dem Dreifamilienhaus Auf der Gostert 32 in Gummersbach-Vollmerhausen, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz im Freien Nr. 3, wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu:

160.000 €

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. Stadtteilübersicht Gummersbach
6. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
7. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
8. Lageplan zum Aufteilungsplan
9. Grundrisse
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 29.01.2026

(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

www.boris.nrw.de

Anlage 3

Baubeschreibung [2]

Einseitig angebautes, voll unterkellertes, westseitig I-geschossiges, nord- und ostseitig II-geschossiges Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Mauerwerk
Außenwandflächen	Rauputz
Decken	Beton, über DG Holzbalkendecke
Dach	Satteldach (45°) in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung, Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech
Dachgauben	mit Satteldächern mit Betondachsteineindeckung, Wände mit Kunstschieferverkleidung
Hauseingangstüren	in Kunststoff mit isolierverglasten Lichtausschnitten, 1 Tür mit Innensprossen
Treppenhaus	Böden und Treppen mit Fliesenbelag, Metallrohrharfe und Metallhandläufe, Wände mit Putz und Anstrich
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Brennwertgerät Vaillant ecoTEC plus im DG, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper

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

noch Anlage 3

Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss

Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung
Fenster, Balkontüren	in Kunststoff mit Isolierverglasung und Innensprossen, Kunststoffrollläden, Lamellenrolllos innen
Dachflächenfenster	in Holz mit Isolierverglasung
Fußböden	schwimmender Estrich mit Laminat- bzw. Fliesenbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen im Bad raumhoch
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Sanitäre Anlagen	Bad mit Wanne, Dusche, WC und Handwaschbecken; Waschmaschinenanschluss
Warmwasserbereitung	elektrisch
Treppe zum Spitzboden	Einschubtreppe
Balkon	Betonkragplatte mit Betonwerkplatten, Geländer: Holzbretter an Stahlprofilen

---

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 11.1 - 11.3) zu entnehmen.

Anlage 4

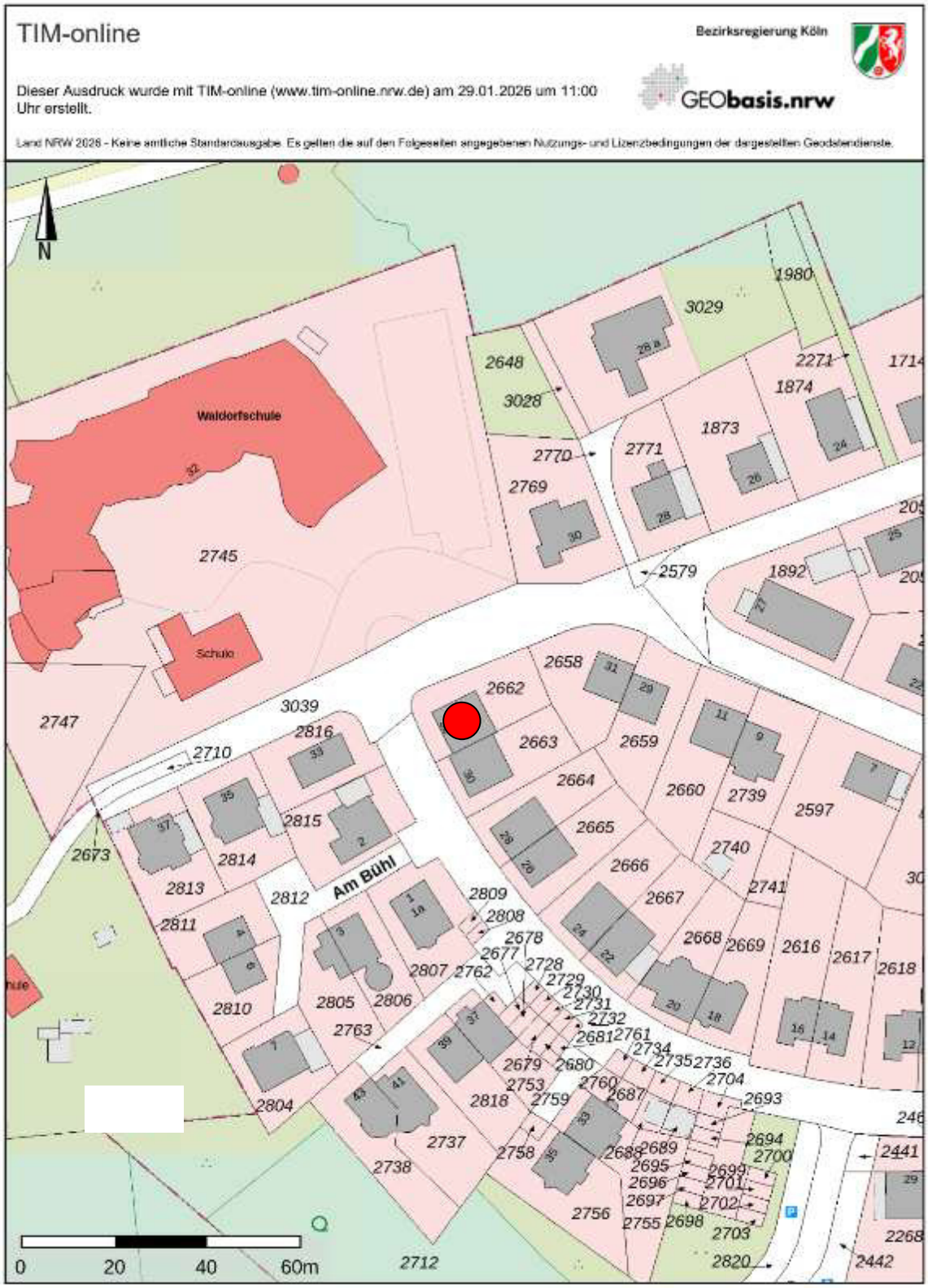
Wohnflächenberechnung [3]
aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung

Wohnzimmer	4,96 ∗ 6,60 - 2,64 ∗ 1,22 - 4,40 ∗ (0,28 - 1,00/2)	=	26,08 m²
Schlafzimmer	4,00 ∗ 3,69	=	14,76 m²
Küche	2,74 ∗ 3,50	=	9,59 m²
Bad	2,46 ∗ 2,52	=	6,20 m²
Diele	2,87 ∗ 2,47	=	7,09 m²
Balkon (zu ¼)	1,53 ∗ 7,13 ∗ 0,25	=	2,73 m²

-			
Summe		=	66,45 m²
		=	rd. **66 m²**

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

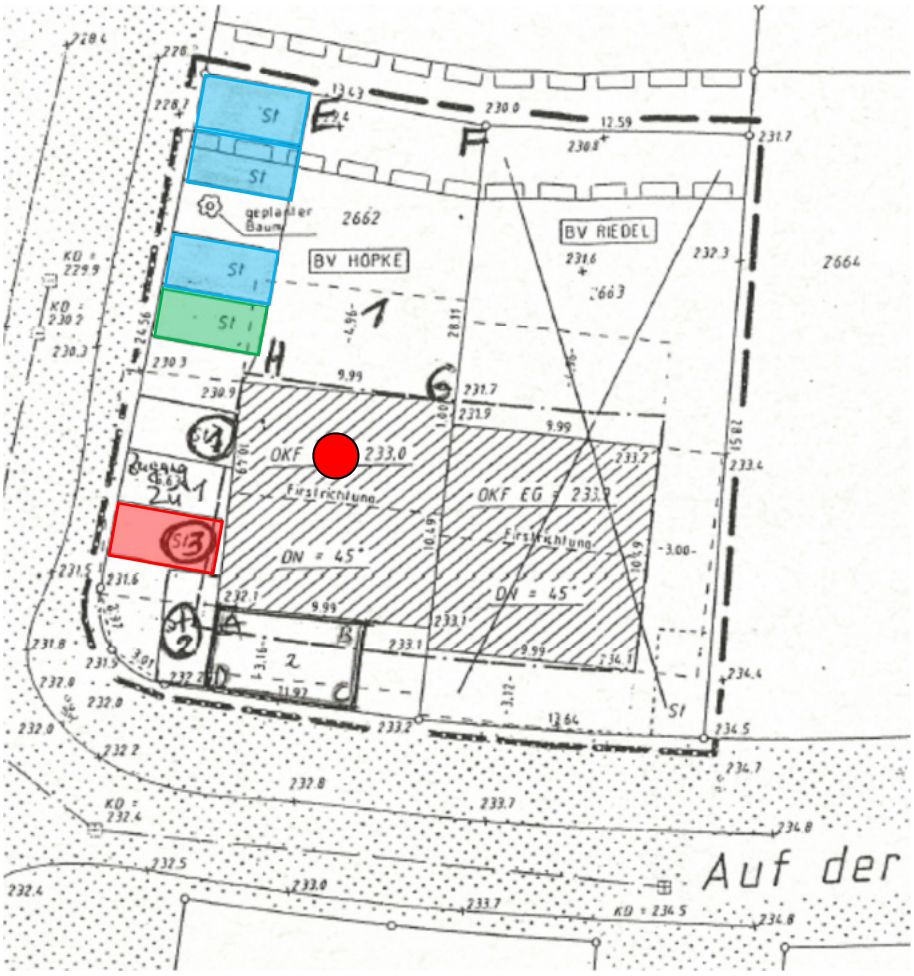
Auszug aus der Liegenschaftskarte **Anlage 7.1**



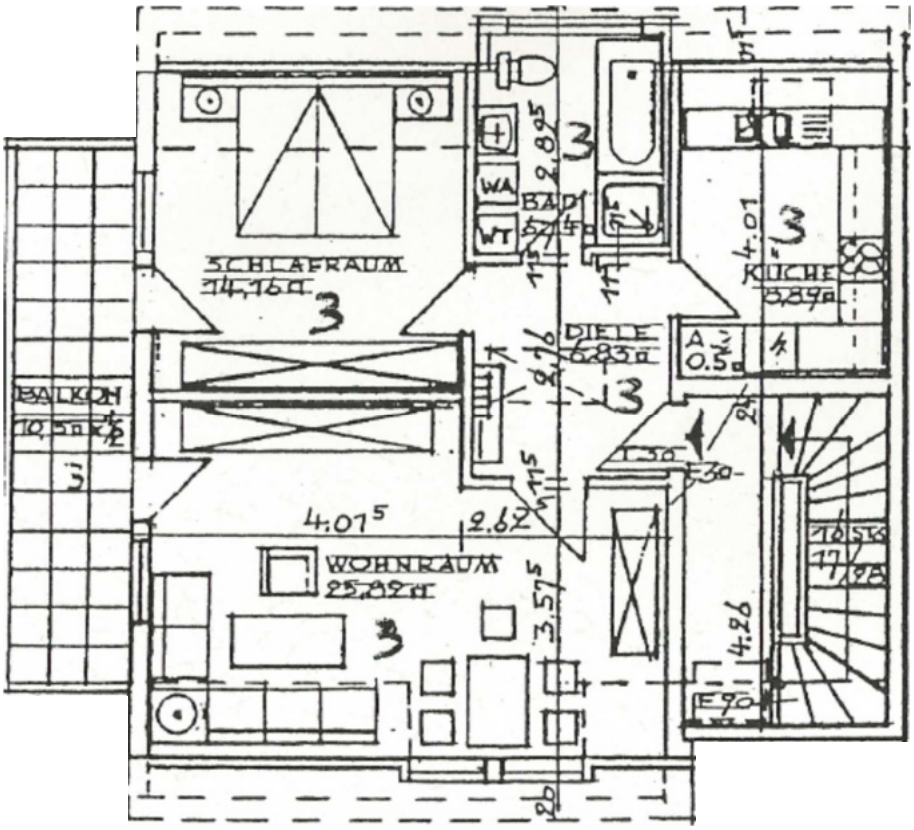
Lageplan zum Aufteilungsplan **Anlage 8**

mit Darstellung der Pkw-Stellplatzflächen

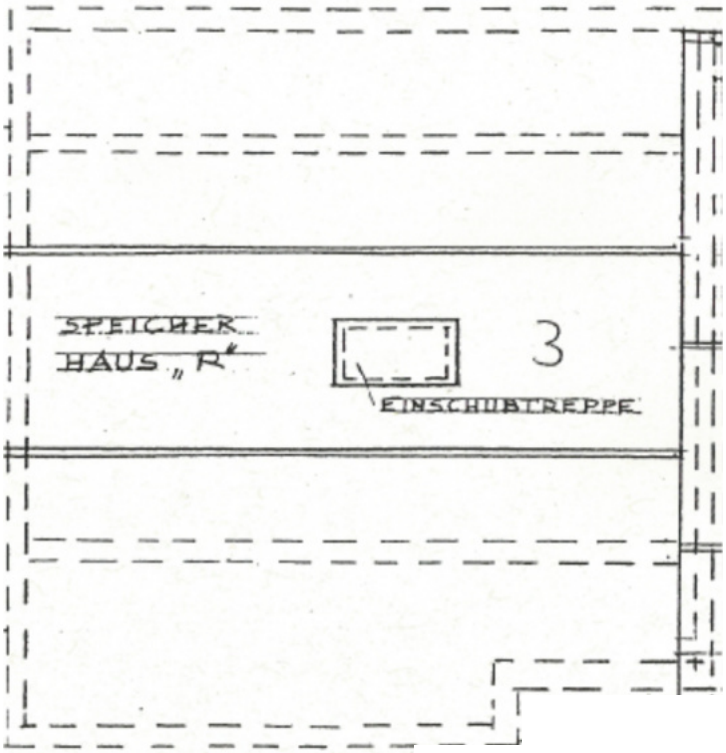
- Sondernutzungsrecht Wohnung Nr. 3
- Gemeinschaftsstellplatz
- Baulastflächen (Gemeinschaftsstellplätze)



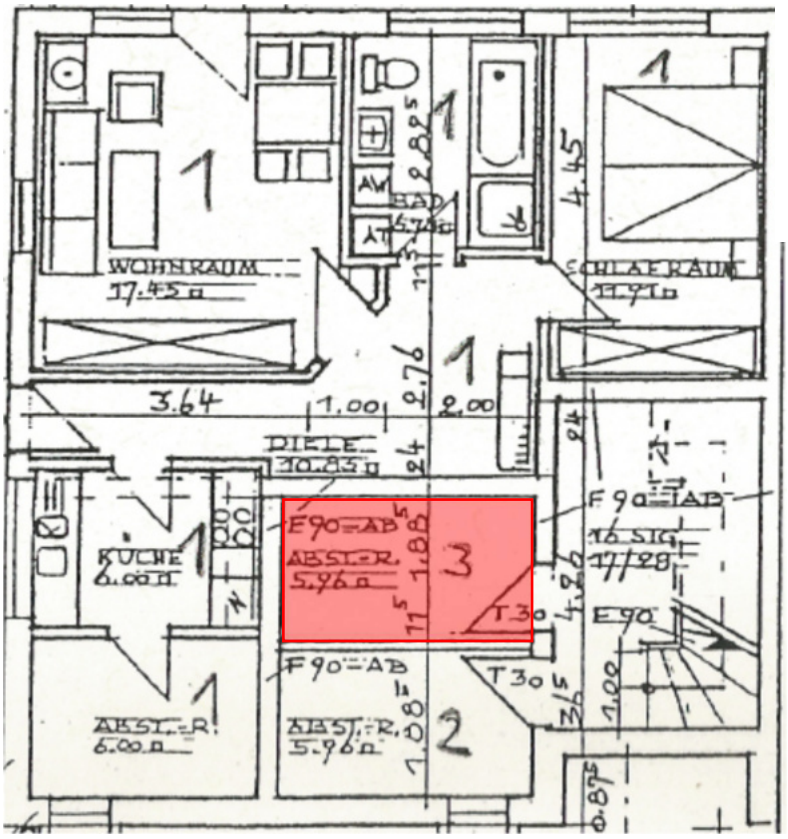
Wohnungsgrundriss **Anlage 9.1**



Grundriss Spitzboden **Anlage 9.2**



Kellergeschossgrundriss **Anlage 9.3**



Ermittlung der marktangemessenen Miete **Anlage 10**

DMB Mieterverein Oberberg e.V. | Haus & Grund Eigentum. Schutz. Gemeinschaft. | Stadt Gummersbach

Mietspiegel 2025 - Oberbergischer Kreis

Berechnung vom: 29.1.2026

Ihre Eingaben:

Gemeinde:	**Gummersbach**
Straße:	**Auf der Gostert (Vollmerhausen)**
Hausnummer:	**32**

Durchschnittliches Mietniveau Gemeinde:	7,29 €
Durchschnittlicher Mietpreis der gewählten Lage unabhängig vom Mietobjekt:	7,38 €

Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus?	nein
Größe des Mietobjekts in m²	66
Baujahr	1998
Wurde Ihr Gebäude kernsaniert? (mehr als 75 % wurde modernisiert)	nein
Wann wurde das Gebäude kernsaniert?	---
Wurde Ihre Wohnung modernisiert?	nein
Welchem Jahrzehnt entspricht nach Ihrer Einschätzung der Modernisierungsstand?	---
Aufzug	nein
bodengleiche Dusche	nein
separates WC / Gäste WC	nein
außergewöhnlich guter Fußboden (Parkett, Marmor, ...)	nein
Balkon, Terrasse, Loggia	ja
Balkongröße	2 Personen (z. B. 2 x 3 m)

Ergebnis der Berechnung (Nettokaltmiete):

Miete pro m²:	**7,33 € +/- 1,47 €**
Mietspanne pro m²:	**von 5,86 € bis 8,80 €**
Gesamtmiete:	**484 € +/- 97 €**
Gesamtmietspanne:	**von 387 € bis 581 €**

Bei einer Erstvermietung (nach Neubau oder Kernsanierung) ist eine Erhöhung der durchschnittlichen Vergleichsmiete um bis zu 30 % üblich.

Sondermietobjekte:

Einbauküche:	**38 € (15 bis 65 €)**	**Carport:**	**32 € (17 bis 50 €)**
Stellplatz:	**23 € (10 bis 40 €)**	**Garage:**	**47 € (25 bis 70 €)**

Fotografische Aufnahmen **Anlage 11.1**

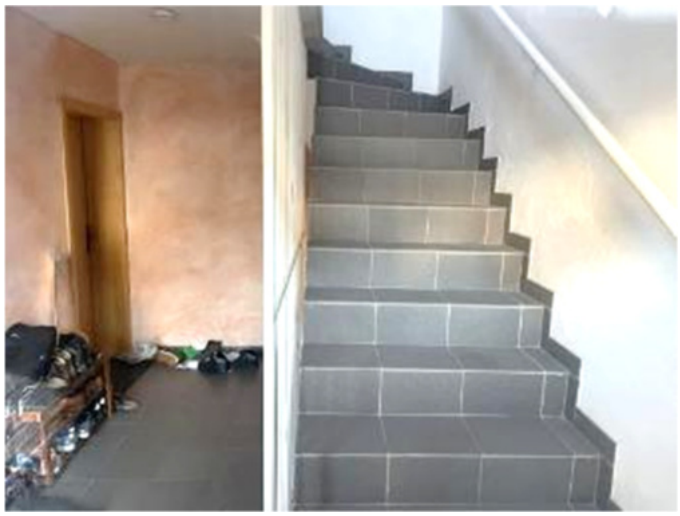
Doppelhaus Auf der Gostert 30, 32 - Südwestansicht

Nordansicht - Gemeinschaftsstellplatz gemäß Aufteilungsplan

Nordwestansicht mit Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss

Fotografische Aufnahmen **Anlage 11.2**

Hauseingang zu den Wohnungen Nr. 2 und Nr. 3



Treppenhaus

Eingang zur Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss

Fotografische Aufnahmen **Anlage 11.3**

Aussicht vom Balkon der Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss

Kellerraum zur Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss

Stellplatz Nr. 3 gemäß Aufteilungsplan / Hauseingang zur Wohnung Nr. 1