

Exposé

Amtsgericht Gummersbach
Steinmüllerallee 1a
51643 Gummersbach

Auf der Bitze 14
51570 Windeck

Tel. 0172/6916620

Email: uw@ulrich-winkler.de
www.ulrich-winkler.de

Datum: 29.09.2025
Az.: 1112/2025

EXPOSÉ **zum Gutachten**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 51702 Bergneustadt, Am Fuchsberg 10



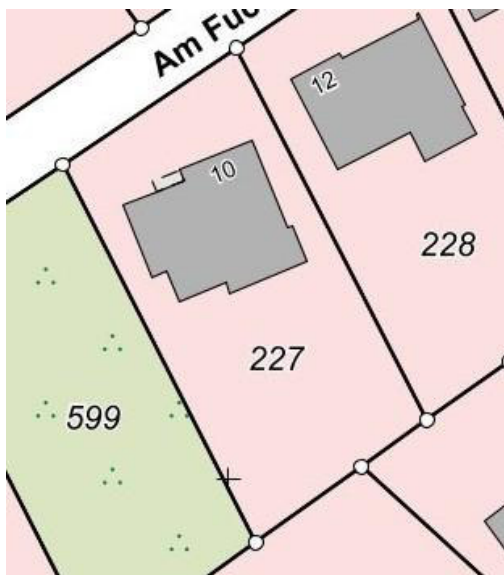
Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 19.08.2025 mit
rd. 588.000,00 € ermittelt.

im Zwangsversteigerungsverfahren
Az. des Gerichts:

068 K 007/25

Es handelt sich hier um eine Zusammenfassung des Gutachtens als Internetversion. Diese Version unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, Berechnungen etc.) enthält. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Gummersbach eingesehen werden.

1.1 Gestalt und Form



Straßenfront:
ca. 22 m;

mittlere Tiefe:
ca. 43 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 963,00 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform;
Übertiefe

1.2 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befindet sich 1 Garagenplatz und 2 Außenstellplätze vor der Garage
Das Objekt ist eigengenutzt.

2 Einfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt; 2-geschossig; unterkellert (ist ein Vollgeschoss); nicht ausgebauten Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1980 (gemäß Angaben des Eigentümers)
fiktives Baujahr:	1997
Modernisierung:	2014 überwiegend modernisiert
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 246 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 556 m ²
Energieeffizienz:	PV-Anlage, 36 Module, 10 KW Peak, Tesla-Speicher, Energieausweis liegt nicht vor; Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen

Energieausweises empfohlen.

Außenansicht: insgesamt Wärme-Dämm-Verbundsystem, verputzt und gestrichen

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss:

4 Kinderzimmer, WC, Schlafen, Wohnen, Bad, Flur, Sauna

Erdgeschoss:

Diele, Wohnen/Essen, WC, Wintergarten, Wohnen, Bad, Schlafen, Gast, Garage

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Beton

Keller: Beton, Mauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk bzw. Leichtbauweise

Geschossdecken: Stahlbeton

Treppen: Geschosstreppe:
Metallkonstruktion mit Holzstufen
Dachgeschoss (Speicher) mit Auszugstreppe

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt und feststehendem Seitenteil, Hauseingang gepflegt

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachstein (Beton); (2014 erneuert)

Dachflächen ungedämmt

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Öl - Zentralheizung; Brenner aus 1993 ¹ Kunststofftank, Tankgröße ca. 7500 Liter
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, Warmwasserspeicher

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnungen zusammengefasst.

Wohnung

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Laminat, Fliesen, Wintergarten mit Parkett
Wandbekleidungen:	glatter Putz mit Tapeten (Raufasertapeten), Bäder tlw. mit Fliesen
Deckenbekleidungen:	abgehängte Decke
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (2014)
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Metalltür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> aus Holz, kunststoffbeschichtet, Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Eckwanne, 1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 2 Waschbecken, 1 Urinal <u>Gäste-WC:</u> wandhängendes WC, Handwaschbecken

¹ Austausch vorbereiten

Bad UG:

1 eingebaute Dusche, Waschbecken, 1 Stand-WC

besondere Einrichtungen: Sauna

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar

Grundrissgestaltung: individuell, zweckmäßig

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Außentreppe

Besonnung und Belichtung: gut

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist gut.
Das Objekt vermittelt einen gepflegten Eindruck.

Nebengebäude

1 integrierte Garage, Boden und Wände mit Fliesen, Decke mit Holzvertäfelung

Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Hecken)

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2002)

Für das **EFH/ZFH**

in **Bergneustadt, Am Fuchsberg 10**

Flur **10** Flurstücksnummer **227**

Wertermittlungstichtag: **19.08.2025**

Bodenwert						
Grundstücks- teil	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	124,61	963,00	120.000,00	
Summe:			124,61	963,00	120.000,00	

Objektdaten								
Grund- stücksteil	Gebäude- bezeich- nung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtflä- che	Einfamili- enhaus		556,00	245,00	1980	80	52	

Wesentliche Daten						
Grundstücks- teil	Jahresrohertrag [€]	RoE	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sach- wertfak- tor	
Gesamtfläche	19.848,00		4.697,96 € (23,67 %)	1,90	0,81	

Relative Werte		
relativer Verkehrswert:		2.400,00 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:		29,63
Verkehrswert/Reinertrag:		38,81

Ergebnisse	
Ertragswert:	559.000,00 €
Sachwert:	590.000,00 €
Vergleichswert:	598.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	588.000,00 €
Wertermittlungstichtag	19.08.2025

Freistehendes EFH, 2-geschossig, nicht ausgebautes DG, massiv, Photovoltaik-Anlage. 2014 umfangreiche Modernisierungen.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.