

## Exposé

Amtsgericht Gummersbach  
Steinmüllerallee 1a  
51643 Gummersbach

Auf der Bitze 14  
51570 Windeck

Tel. 0172/6916620

Email: [uw@ulrich-winkler.de](mailto:uw@ulrich-winkler.de)  
[www.ulrich-winkler.de](http://www.ulrich-winkler.de)

Datum: 29.09.2025  
Az.: 1112/2025

**E X P O S È**  
**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 m<sup>2</sup>;

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 ausgebautes Dachgeschoss;  
freistehend

Baujahr:

1980 (gemäß Angaben des Eigentümers)

fiktives Baujahr:

1997

Modernisierung:

2014 überwiegend modernisiert

Flächen und Rauminhalte

Die Wohnfläche beträgt rd. 246 m<sup>2</sup>;  
die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 556 m<sup>2</sup>

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:	ÖI - Zentralheizung; Brenner aus 1993 <sup>1</sup> 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

<sup>1</sup> 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**

Flur 10 Flurstücksnummer 227

in **Bergneustadt, Am Fuchsberg 10**

Wertermittlungsstichtag: **19.08.2025**

<b>Bodenwert</b>						
<b>Grundstücks- teil</b>	<b>Entwick- lingsstufe</b>	<b>beitrags- rechtlicher Zustand</b>	<b>BW/Fläche [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Bodenwert (BW) [€]</b>	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	124,61	963,00	120.000,00	
Summe:			124,61	963,00	120.000,00	

<b>Objektdaten</b>							
<b>Grund- stücksteil</b>	<b>Gebäude- bezeich- nung / Nutzung</b>	<b>BRI [m<sup>3</sup>]</b>	<b>BGF [m<sup>2</sup>]</b>	<b>WF/NF [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Baujahr</b>	<b>GND [Jahre]</b>	<b>RND [Jahre]</b>
Gesamtflä- che	Einfamili- enhaus		556,00	245,00	1980	80	52

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

<b>Relative Werte</b>	
relativer Verkehrswert:	2.400,00 €/m <sup>2</sup> WF/NF
Verkehrswert/Rohhertrag:	29,63
Verkehrswert/Reinertrag:	38,81

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	559.000,00 €
Sachwert:	590.000,00 €
Vergleichswert:	598.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>588.000,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag	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.