

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: 27.10.2025
Az.: 1115/2025

EXPOSÉ zum Gutachten

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

Ein-/Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in 51645 Gummersbach, Dieringhauser Str. 30



Der Verkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag 02.09.2025 ermittelt mit rd.
257.450,00 €

Einzelwerte der Grundstücke: Flurstück 1938 = 257.000,00 €; Flurstück 1914 = 450,00 €

im Zwangsversteigerungsverfahren

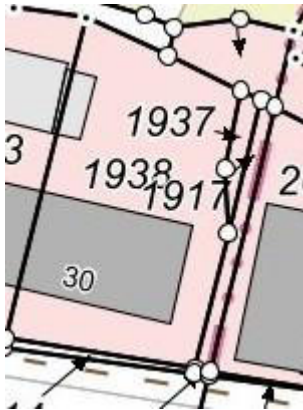
Az. des Gerichts:

068 K 012/25

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

Gestalt und Form:



1.2 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze.

Das Objekt ist vermietet

2 Ein-/Zweifamilienhaus

2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Ein-/Zweifamilienhaus, z.Zt. ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; 2-geschossig; teilunterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	ca. 1900 (geschätzt)
Modernisierung:	haben in den letzten 20 Jahren tlw. stattgefunden.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 178 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 314 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.
Außenansicht:	insgesamt Holzfachwerk mit Ausfachung; Giebel mit Kunstschiefer

2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

1 Raum

Erdgeschoss:

2 Eingänge, Diele, WC, 2 Räume, Büro, Bad, Küche

Obergeschoss:

Wohnen / Essen, Küche, Bad, 2x Schlafen

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

Konstruktionsart:	Fachwerk (vermutl. Eiche)
Fundamente:	vermutl. Bruchstein, Ziegelstein
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Mauerwerk bzw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton
	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Holzgeländer
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton), Folie

2.2.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gas – Zentralheizung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

2.2.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand

2.2.3.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

2.2.3.2 Wohnungen

Bodenbeläge:	überwiegend Laminat, WC / Bad EG mit Fliesen, Bad OG mit Kunststoffboden; Schlafen OG mit Teppichboden
Wandbekleidungen:	Putz oder Tapeten, Bäder mit Fliesen ca. 1,20m bzw. 2,0m hoch
Deckenbekleidungen:	Deckenputz oder Tapeten, tlw. Sichtbalken
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung tlw. aus Holz, tlw. Sprossenfenster
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen aus Holz; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad EG:</u> Dusche, Waschbecken; WC mit Stand-WC und Handwaschbecken <u>Bad OG:</u> Stand-WC, Waschtisch, Dusche
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar Fallrohr instand setzen

Grundrissgestaltung: individuell

wirtschaftliche Wertminderungen: mangelnde Raumhöhen
durchschnittlich 2,10m hoch, unter Balken ca. 1,95m hoch

2.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Außentreppe aus Metall mit Überdachung

Besonnung und Belichtung: befriedigend

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist für das Baujahr normal.
Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2002)

Für das **Einfamilienhausgrundstück** in **Gummersbach, Dieringhauser Str. 30**
Flur **56** Flurstücksnummer **1938+1914** Wertermittlungstichtag: **02.09.2025**

Bodenwert					
Grundstücks- teil	Entwick- lungsstufe	Beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Flurstück 1938	baureifes Land	frei	193,80	387,00	75.000,00
Summe:			193,80	387,00	75.000,00

Objektdaten							
Grund- stücksteil	Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Flurstück 1938	Einfamili- enhaus		314,00	178,00	1900	80	30

Wesentliche Daten					
Grundstücks- teil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sach- wertfak- tor	
Flurstück 1938	13.870,80	3.487,42 € (25,14 %)	1,90	1,08	

Relative Werte	
relativer Verkehrswert:	1.443,82 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	18,53
Verkehrswert/Reinertrag:	24,75

Ergebnisse	
Ertragswert:	265.000,00 €
Sachwert:	248.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	257.450,00 €
Wertermittlungstichtag	02.09.2025

Einzelwerte der Grundstücke: Flurstück 1938 = 257.000 €; Flurstück 1914 = 450 €

Objekt: EFH, kann auch als ZFH genutzt werden, Fachwerk, teilunterkellert, nicht ausgebautes DG

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.