

Exposé

Amtsgericht Gummersbach
Steinmüllerallee 1a
51643 Gummersbach

Auf der Bitze 14
51570 Windeck

Tel. 0228/9449977-1
Fax 0228/9449977-2

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

Datum: 26.11.2021
Az.: 1044/2021

EXPOSÉ zum Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Drabenderhöhe, Blatt 2013 eingetragenen **1/3 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 51674 Wiehl, Auf der Steinbreche 1, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet**



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag 17.09.2021
ermittelt mit rd. **118.000,00 €**

im Zwangsversteigerungsverfahren

Az. des Gerichts: **068 K 020/21**

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:



Grundstücksgröße:
insgesamt 596 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

1.2 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Stellplätze und Carportplätze.

Das Objekt ist vermietet.

2 Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus

2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
eingeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss;
freistehend

Baujahr:

2001 (gemäß Angaben der Eigentümerin)

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht:

insgesamt verputzt

2.1.1 Nutzungseinheiten

Erdgeschoss:

Hausanschlussraum/Abstellraum, Diele, Küche, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); mit Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

2.1.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung (Anschlüsse für die Gesamtanlage befinden sich im Hausanschlussraum der Wohnung Nr. 1)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

2.1.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und ein allgemeiner Renovierungsbedarf.

2.2 Außenanlagen

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

2.3 Sondereigentum an der Wohnung im EG

2.3.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß Aufmaß rd. 58 m²

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer rd. 20,94 m² gartenseitig gelegen
- Schlafzimmer rd. 13,66 m² gartenseitig gelegen
- Küche rd. 9,21 m² straßenseitig gelegen
- Diele rd. 5,85 m² straßenseitig gelegen
- Bad rd. 5,33 m² straßenseitig gelegen
- Hauswirtschaftsraum rd. 3,17 m² straßenseitig gelegen

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: gut

2.3.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

2.3.2.1 Wohnung

Bodenbeläge: schwimmender Estrich mit Laminat, Fliesen;
Terrasse mit Kunststeinplatten

Wandbekleidungen: glatter Putz mit Tapeten, Bad mit Fliesen raumhoch,
Küche mit Fliesenspiegel

Deckenbekleidungen: Deckenputz

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;
Rollläden aus Kunststoff

Türen: Zimmertüren:

aus Holz; Holzzargen

sanitäre Installation:

Bad:

1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken

Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel:

Schalterrahmen fehlen tlw.
Fliesen im Bad tlw. komplettieren

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

2.3.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist normal;
Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungstau.

2.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

Gem. der mir übergebenen Teilungserklärung sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart.

Erhaltungsrücklage
(Instandhaltungsrücklage):

Eine Instandhaltungsrücklage ist nicht vorhanden.

2.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage vermittelt insgesamt in einem leicht vernachlässigten Zustand.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 200)

Für das **Wohnungseigentum Nr. 1**

in **Wiehl, Auf der Steinbreche 1**

Flur **29**

Flurstücksnummer **210 u.a.**

Wertermittlungsstichtag: **17.09.2021**

Bodenwert					
Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- stufe	abgabenrechtl icher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Bodenwert [€]
Teilfläche	baureifes Land	frei	133,39	596,00	26.500,00
Summe:			133,39	596,00	26.500,00

Objektdaten							
Bewertungs- teilbereich	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Zweifamilien haus		280,00	58,00	2001	80	60

Wesentliche Daten					
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwert- faktor	
WE Nr. 1	4.905,84	1.134,72 € (23,13 %)	2,40	0,96	

Relative Werte	
relativer Verkehrswert:	2.034,48 €/m ² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	24,05
Verkehrswert/Reinertrag:	31,29

Ergebnisse	
Ertragswert:	113.000,00 €
Sachwert:	122.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	118.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	17.09.2021

Bemerkungen

Objekt: Wohnungseigentum im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses, massiv, 1-geschossig, ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert. Der bauliche Zustand ist normal. Das Wohnungseigentum vermittelt einen normalen Eindruck.