

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: 26.01.2026
Az.: 1120/2026

EXPOSÉ zum Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. §
194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 51674 Wiehl, Am Birkenhang 4



Der Verkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag 03.11.2025 ermittelt
mit **rd. 165.300,00 €**

Einzelwerte der Grundstücke: Flurstück 119 = 155.000,00 €; Flurstück 185 = 8.400,00 €;
Flurstück 118 = 1.900,00 €

im Zwangsversteigerungsverfahren

Az. des Gerichts:

068 K 023/25

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:



Straßenfront:

ca. 33 m;

mittlere Tiefe:

ca. 28 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 950,00 m²; (Flurstück 119)

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

1.2 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze und Garagenplätze.

Das Objekt ist eigengenutzt.

2 Einfamilienhaus

2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; ehemaliges Wochenendhaus mit Erweiterungen;
Ein/zweigeschossig; unterkellert; flach geneigtes Dach;
freistehend

Baujahr:

1977 (fiktives Baujahr)
1962 Ursprungsbaujahr
1989 Erweiterungen

Flächen und Rauminhalte

Die Wohnfläche beträgt rd. 145 m²;
die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 209 m²

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.
Augenscheinlich wurden keine energetischen Maßnahmen durchgeführt. Dämmungen sind vermutlich nicht vorhanden.

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen, tlw. mit Riemchen-

Klinker

2.1.1 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Diele, Schrankraum, Flur, Schlafen, Bad, Gast

Erdgeschoss:

Flur, Abstellraum, Dusche, Küche, Wohnen/Essen

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

Konstruktionsart: vermutlich Massivbau, tlw. Tafelbauweise

Fundamente: Beton

Keller: vermutl. Mauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk eventuell auch Holz

Geschossdecken: Stahlbeton oder Holzbalken

Treppen: Geschosstreppe:
Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:
flach geneigtes Dach

Dacheindeckung:
Welleternit mit starker Bemoosung, vermutlich asbest-
haltig

2.1.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: einfache Ausstattung

Heizung: keine, Heizofen im Wohnzimmer

Warmwasserversorgung: Durchlauferhitzer (Elektro)

2.1.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

2.1.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

2.1.4.2 Wohnung

Bodenbeläge:	Laminat; UG tlw. mit Fliesen, Schlafen mit Laminat
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten (Raufa- sertapeten); Bad mit Fliesen raumhoch.
Deckenbekleidungen:	Deckenputz tlw. mit Tapeten oder Paneele
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit alter Isolierverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Metalltür mit Lichtausschnitt UG: Metall mit Lichtausschnitt (defekt) <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen aus Holz; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad UG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken <u>Bad EG:</u> konnte nicht besichtigt werden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	– Dach erneuerungsbedürftig - Fenster und Haustüren erneuern - Heizung einbauen
Grundrissgestaltung:	individuell

2.1.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besonnung und Belichtung: befriedigend

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist befriedigend.
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und ein allgemeiner Renovierungsbedarf.

2.2 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, sonst keine Außenanlagen.

Bedingt durch den starken Bewuchs, konnte das Grundstück nicht betreten werden.