

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: 29.08.2024

Az.: 1087/2024

EXPOSÉ zum Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. §
194 Baugesetzbuch für das mit einem
Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in 51647 Gummersbach, Gelpenstr. 124



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 24.06.2024 ermittelt
mit rd. **153.000,00 €**

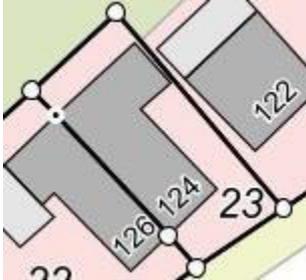
im Zwangsversteigerungsverfahren

Az. des Gerichts:

068 K 025/23

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



Grundstücksgröße:
insgesamt 194,00 m²;

Bemerkungen:
rechteckige Grundstücksform

1.2 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut (auch als EFH nutzbar).
Das EG ist eigengenutzt und befindet sich zur Zeit in Renovierung.
Das OG ist vermietet.

2 Zweifamilienhaus

2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienfachwerkhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; 2-geschossig; teilunterkellert (Kriechkeller); der Dachraum ist teilausgebaut; Doppelhaushälfte
Baujahr:	ca. 1900 (gemäß Angaben des Vaters des Eigentümers)
Modernisierung:	1. OG modernisiert, EG befindet sich in Modernisierung
Flächen und BGF	Die Wohnfläche beträgt rd. 147 m ² ; die beiden Räume im DG wurden mit 50% der Grundfläche angesetzt. die Wohnflächenberechnung wurde nicht überprüft; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 280 m ²
Außenansicht:	insgesamt Holzfachwerk mit Ausfachung; Giebelseite tlw. mit Verblendung (Kunstschiefer)

2.1.1 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
Kriechkeller ca. 1,0 m hoch

Erdgeschoss:

Flur, Schlafen, Wohnen, Küche, Bad, Abstellraum

Obergeschoss:

Flur, Schlafen, Wohnen, Küche, Ankleide, Bad

Dachgeschoss:

2 ausgebaute Räume, Speicher

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

Konstruktionsart:	Fachwerk (Eiche)
Fundamente:	Beton / Bruchstein
Keller:	Teilunterkellerung Mauerwerk (nicht nutzbar)
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Mauerwerk bzw. Leichtbaubauweise
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachflächen mit älterer Dämmung

2.1.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung (tlw. ca. 1995 erneuert)
Heizung:	elektr. Nachtspeicherheizung
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 Wohnungen

Bodenbeläge:	Holzdielen mit Teppichboden, PVC und Fliesen. OG mit Laminat, Bad mit Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Tapeten, Bäder mit Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz tlw. mit Styropor. OG mit Tapeten
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; tlw. veraltet
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz
sanitäre Installation:	<u>Bad EG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 Stand-WC, 1 Waschbecken <u>Bad OG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 Stand-WC, 1 Waschbecken, 1 eingebaute Dusche (älteren Datums)
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	- Haustür überholungsbedürftig - EG komplett zu modernisieren

- Fenster tlw. streichen
- Dachflächenfenster austauschen
- Dach erneuerungsbedürftig
- allgemeiner Renovierungsbedarf

Grundrissgestaltung: individuell

2.1.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Eingangsüberdachung

Besonnung und Belichtung: befriedigend

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

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2002)

Für das Zweifamilienhausgrundstück

in Gummersbach, Gelpenstr. 124

Flur 58 Flurstücksnummer 23

Wertermittlungstichtag: 24.06.2024

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	122,68	194,00	23.800,00	
Summe:			122,68	194,00	23.800,00	

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ²]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		280,00	147,00	1900	80	32	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	11.062,80	2.500,66 € (22,60 %)	1,90	1,15	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	161,90 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-429,93 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.040,82 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	13,83
Verkehrswert/Reinertrag:	17,87

Ergebnisse	
Ertragswert:	154.000,00 €
Sachwert:	153.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	153.000,00 €
Wertermittlungstichtag	24.06.2024

Bemerkungen

Objekt: Zweifamilienfachwerkhaus (Doppelhaushälfte), teilunterkellert (Kriechkeller), II-geschossig, ausgebautes DG.