

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: 14.04.2025
Az.: 1102/2025

EXPOSÉ zum Gutachten

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

Einfamilienhaus (Fachwerk/Doppelhaus)
bebaute Grundstück
in 51766 Engelskirchen, Auf der Renn 5
nebst zwei Gartengrundstücke



Der unbelastete Verkehrswert wurde zum Stichtag 14.02.2025 ermittelt mit
rd. 193.300,00 €

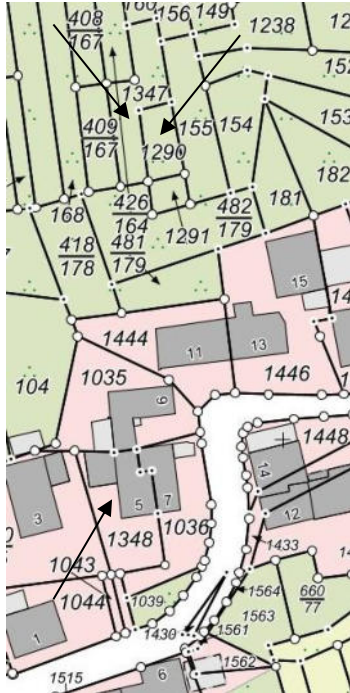
im Zwangsversteigerungsverfahren

Az. des Gerichts: **068 K 025/24**

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:

Hauptgrundstück 223,00 m²;
Gartengrundstück 153,00 m²;
Gartengrundstück 69,00 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

1.2 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Auf dem Grundstück befindet sich insgesamt 1 Garagenplatz.

Das Objekt ist eigengenutzt.

2 Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte/Fachwerkhaus)

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte),
ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
2-geschossig; nicht unterkellert; nicht ausgebautes
Dachgeschoss;
Fachwerkhaus

Baujahr: 1780 (gemäß Angaben des Eigentümers)

Modernisierung: Haben in den letzten Jahrzehnten stattgefunden
(Heizung, Bäder, Fenster etc.)

Flächen und Rauminhalte Die Wohnfläche beträgt rd. 87 m²;
die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 187 m²

Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.
Außenansicht:	insgesamt Holzfachwerk mit Ausfachung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Windfang, Küche, Wohnzimmer, Flur, Duschbad, Vorratsraum

Obergeschoss:

Flur, Schlafzimmer, Kind, Bad

Die Deckenhöhe beträgt unter Balken ca. 1,87 m, dazwischen ca. 2,0 m

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

Konstruktionsart:	Fachwerk (vermutlich Eiche)
Fundamente:	Beton, Bruchstein
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Mauerwerk oder Rigipsplatten
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion, Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachflächen ungedämmt

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 tlw. mit Solarunterstützung

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

Wohnung

Bodenbeläge:	EG mit Fliesen; OG mit Fertigparkett, Bad mit Granit
Wandbekleidungen:	glatt verputzt mit Tapeten (Raufaser); Bäder mit Fliesen (raumhoch)
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Tapeten, tlw. mit Paneele; OG tlw. mit sichtbaren Balken
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Metalltür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> aus Holz; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Dusch-Bad:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschtisch

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

Nebengebäude

1 Garage (Einzelgarage, massiv, Sektionaltor, Betonboden mit Fliesen)

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2002)

Für das **Einfamilienhausgrundstück** in **Engelskirchen, Auf der Renn 5**
Flur **4** Flurstücksnummer **1348 u.a.** Wertermittlungstichtag: **14.02.2025**

Bodenwert						
Grundstücks- teil	Entwicklungs- stufe	Beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Flurstück 1348	baureifes Land	frei	162,33	223,00	36.200,00	
Summe:			162,33	223,00	36.200,00	

Objektdaten								
Grundstücks- teil	Gebäude- be- zeichnung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Flurstück 1348	Einfamilien- haus		187,00	87,00	1780	80	32	

Wesentliche Daten					
Grundstücks- teil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert faktor	
Flurstück 1348	7.772,28	1.885,45 € (24,26 %)	0,73	1,35	

Relative Werte	
relativer Verkehrswert:	2.218,39 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	24,83
Verkehrswert/Reinertrag:	32,79

Ergebnisse	
Ertragswert:	196.000,00 €
Sachwert:	192.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	193.300,00 € (unbelastet)
	150.300,00 € (belastet)
Wertermittlungstichtag	14.02.2025

Die Einzelwerte der Grundstücke betragen:

Flurstück 1348 193.000,00 € (unbelastet)

Flurstück 1347 200,00 €

Flurstück 1290 100,00 €

193.300,00 € Die Grundstücke bilden keine wirtschaftliche Einheit

Bemerkungen: Die Flurstücke 1347 und 1290 konnten nicht besichtigt werden. Laut Aussage des Eigentümers sind die Grundstücke nicht zugänglich.