

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: 15.10.2025

Az.: 1113/2025

EXPOSÉ

zum Gutachten

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

für das mit einem

Einfamilienhaus bebaute Grundstück

in 51645 Gummersbach, Hagener Str. 44a



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 26.08.2025 ermittelt mit rd.
212.000,00 €

im Zwangsversteigerungsverfahren

Az. des Gerichts:

068 K 041/24

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:
insgesamt 507,00 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

1.2 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befindet sich 1 Garagenplatz.
Das Objekt ist leerstehend

2 Einfamilienhaus

2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; 2-geschossig; unterkellert; tlw. ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1928 (gemäß Planunterlagen)
Modernisierung:	2017 – 2020 überwiegend innen renoviert (gemäß Angaben des Eigentümers)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 139 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 337 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis aus dem Jahre 2007 liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Endenergiebedarf: 366 kWh / (m ² * a); Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen. Der vorliegende Energieausweis ist hinsichtlich des Alters und der Aussagen des E-Ausweises

unbrauchbar.

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen, Sockel mit Bruchstein

2.1.1 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Heizungskeller, 3 Kellerräume

Erdgeschoss:

Diele, Küche, Gäste-WC, Abstellraum, Wohnen/Essen

Obergeschoss:

Flur, Bad, Schlafen, Kind I+II

Dachgeschoss:

1 ausgebauter Raum

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Beton / Bruchstein

Keller: Mauerwerk / Beton

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk bzw. Leichtbauweise

Geschossdecken: über Keller Beton, sonst vermutlich Holzbalken

Treppen: Kellertreppe:
Beton

Geschosstreppe:
Holzkonstruktion mit Holzgeländer

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton);

Dachflächen ungedämmt

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 (ohne Funktion)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

2.1.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

2.1.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

2.1.4.2 Wohnung

Bodenbeläge:	Küche ohne Belag, sonst Laminat, Bad mit Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter Putz, Bad mit Fliesen ca. 1,80 m hoch
Deckenbekleidungen:	Deckenputz, tlw. abgehängte Decke
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 2 Waschbecken

	<u>Gäste WC:</u> modernisierungsbedürftig
besondere Einrichtungen:	offener Kamin
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel Modernisierungserfordernisse:	<ul style="list-style-type: none">- Gäste WC modernisieren- Türen streichen bzw. 2 Türen neu einbauen- Bodenbelag in der Küche einbauen- Feuchtigkeitsschäden im KG eindämmen- Fassade instand setzen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

2.1.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Balkon
Besonnung und Belichtung:	gut bis befriedigend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

2.2 Nebengebäude

1 Garage (massiv, Schwingtor, Betonboden, Flachdach)

2.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung (Hecken), Gartenhaus

Wertermittlungsergebnisse (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2002)

Für das **Einfamilienhausgrundstück** in **Gummersbach, Hagener Str. 44a**
Flur 26 Flurstücksnummer **672/147** Wertermittlungstichtag: **26.08.2025**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	Beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	130,77	507,00	66.300,00	
Summe:			130,77	507,00	66.300,00	

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		337,00	139,00	1928	80	30	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	10.965,00	2.509,30 € (22,88 %)	1,20	0,93	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	476,98 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-287,77 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.525,18 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	19,33
Verkehrswert/Reinertrag:	25,07

Ergebnisse	
Ertragswert:	218.000,00 €
Sachwert:	210.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	212.000,00 €
Wertermittlungstichtag	26.08.2025

Objekt: freistehendes EFH, massiv, unterkellert, tlw. ausgebautes DG. Das Objekt ist leerstehend.