

**Jürgen H. Scheller**

**Dipl.- Ing. Architekt**

59964 Medebach, Talweg 1  
35066 Frankenberg, Stadtmauer 6  
[www.sv-scheller.de](http://www.sv-scheller.de)

Fon 02982 - 908083 Fax 02982 - 908084  
Fon 06451 - 4220 Fax 06451 - 6211  
E-Mail: [info@sv-scheller.de](mailto:info@sv-scheller.de)

Von der Industrie- und Handelskammer für das südöstliche Westfalen zu Arnsberg öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 1 zum Gutachten Nr. 080125/01

## EXPOSEE

zum

Anwesen

**Wohnhaus mit Garage**

**Sorpestr. 53**

**59955 Winterberg-Siedlinghausen**



Auftraggeber      Amtsgericht Medebach  
Marktstr. 2  
59964 Medebach

Auftrag vom      30.09.2024  
Aktenzeichen      5 K 2/24



## Z u s a m m e n s t e l l u n g   a l l e r   W e r t e

Objekt      Wohnhaus mit Garage  
              Sorpestr. 53  
              59955 Winterberg-Siedlinghausen

Der zu bewertende Grund- und Gebäudebesitz wird in den Beschreibungen, Berechnungen, Zeichnungen und Fotos des Gutachtens ausführlich behandelt. Es ergaben sich folgende Werte:

Am Bewertungsstichtag, dem 10.12.2024  
betrugen der/die:

Wohnfläche geschätzt ca.	125,00 qm
Bodenwert	41.000,00 €
Sachwert des bebauten Grundstücks - marktangepasst	98.500,00 €
Ertragswert des bebauten Grundstücks	51.000,00 €
<b>Verkehrs-/Marktwert des bebauten Flurstücks</b>	<b>99.000,00 €</b>

Bei Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile, der Lage des Grundstücks, dem Gebäudezustand und seiner Unterhaltung, der normalen Ausführung und der derzeitigen Lage des Immobilienmarktes, wird, unter Berücksichtigung aller bekannten Umstände, ein

**Verkehrswert/Marktwert in Anlehnung an Paragraph 194 BauGB von**

**99.000, -- €**

in Worten :                      neunundneunzigtausend Euro

für angemessen und erzielbar gehalten.

Medebach, den 08.01.2025



## Objektbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres Siedlungshaus im Winterberger Ortsteil Siedlinghausen.

Siedlinghausen ist ein etwa 2.000 Einwohner zählender Ortsteil der Stadt Winterberg im Hochsauerland. Der Ort ist stark fremdenverkehrsmäßig orientiert, des Weiteren befinden sich Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in ausreichendem Maße am Ort. Die infrastrukturelle Ausbildung ist angemessen und kann als noch durchschnittlich bezeichnet werden. Weitergehende öffentliche Einrichtungen werden im nahe gelegenen Winterberg zur Verfügung gestellt. Wertbeeinflussende Nachteile sind nicht bekannt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich des nördlichen Ortsrandes an der Sorpestraße, diese führt von Siedlinghausen in Richtung Rehsiepen bzw. Schmallenberg. Alle vor Ort vorhandenen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in wenigen Fuß- , bzw. Pkw Minuten zu erreichen.

Das Grundstück Sorpestraße 53 weist eine Fläche von 678 m<sup>2</sup> auf, der Zuschnitt des Grundstücks ist regelmäßig, es ist eine mittelstarke Hanglage von Osten nach Westen vorhanden. Nach Auskunft der Stadt Winterberg ist das Grundstück voll erschlossen und abgerechnet, kommunale Erschließungsbeiträge stehen nicht an. Baulasten sind nicht eingetragen, wertrelevante Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches liegen nicht vor. Ein Altlastenverdacht besteht, laut vorliegender Auskunft, nicht. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, der hier betroffene Bereich ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Auf dem Grundstück wurde, vermutlich um 1954, ein Siedlungshaus errichtet. Das Gebäude wurde in konventioneller Bauweise erstellt, es sind ein talseitig teilweise freiliegendes Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss vorhanden. Die Überdeckung ist mit einem Satteldach erfolgt, an beiden Seiten sind Dachgauben vorhanden.

Die Erschließung des Hauses erfolgt über eine Vortreppe an der Straßenseite, im Erdgeschoss sind vermutlich die Küche, ein Wohnraum, mindestens ein weiteres Zimmer und die Diele mit Treppenanlage vorhanden. Im Dachgeschoss befinden sich vermutlich mehrere Schlafzimmer und ein Bad. Unterlagen zum Objekt konnten nicht ermittelt werden, die Wohnfläche wird auf etwa 125 m<sup>2</sup> geschätzt. An der nördlichen Giebelseite ist eine Garage angebaut worden, die Dachfläche der Garage ist ursprünglich als Terrasse vorgesehen gewesen.

Soweit von außen erkennbar sind an dem Objekt in den letzten 20-30 Jahren keine maßgeblichen Instandsetzungen und Modernisierungen mehr vorgenommen worden, es wird daher im Inneren ein teilweise überalterter Ausstattungsstandard anzusetzen sein. Der Unterhaltungszustand ist von außen als mäßig bis teilweise schlecht einzustufen. Das Objekt befindet sich vermutlich im Grenzbereich zur technischen und wirtschaftlichen Überalterung. Die Außenanlagen bestehen aus teilweise befestigten Wege- und Zufahrtsflächen, die sehr einfache Gartenanlage ist teilweise verwildert.

Auf der Grundlage der durchgeführten Berechnungen und unter Berücksichtigung des Objektzustandes und der aktuellen Marktlage wird ein Marktwert zum Stichtag in Höhe von:

**99.000, -- €**

für angemessen und erzielbar gehalten.











Sorpestr. 53



Nordgiebel



Gartenseite

