

---

---

**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 bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 1 zum Gutachten Nr. 011018/47

# EXPOSEE

zum

Anwesen

**Wohn- und Geschäftshaus**

**Hauptstr. 17**

**59955 Winterberg**

Auftraggeber    Amtsgericht Medebach

Marktstr. 2

59964 Medebach

Auftrag vom    27.08.2018

Aktenzeichen    **5 K 5/18**





## **Objektbeschreibung:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres Wohn- und Geschäftshaus in der Altstadt von Winterberg im Hochsauerland.

Die Stadt Winterberg verfügt über angemessene Infrastruktureinrichtungen, wie sie für eine Stadt mit etwa 5.000 Einwohnern üblich sind. Öffentliche Einrichtungen, Banken und Schulen, sind in ausreichendem Maße vor Ort. Einschließlich der Ortsteile sind rund 12.000 Einwohner vorhanden. Die Region Winterberg verfügt über umfangreiche Einrichtungen für den Wintersport, beispielhaft wird auf eine Bobbahn und zahlreiche Liftanlagen mit Beschneiung hingewiesen, Langlaufloipen werden ebenfalls in großem Maße zur Verfügung gestellt. In den letzten Jahren sind weitere Einrichtungen, vor allem auch für den Sommer (z. B. Mountainbike Parcours, Wanderwege), erstellt worden. Alle Einrichtungen sind gut erschlossen, ausreichende Parkflächen stehen zur Verfügung. Winterberg ist stark fremdenverkehrsorientiert, kleinere und mittlere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind am Ort, teilweise konzentriert in einem Gewerbegebiet, vorhanden.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Altstadt von Winterberg. Alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in wenigen Fuß- bzw. PKWminuten zu erreichen. Die Grundstücksgröße beläuft sich auf 419 qm, der Zuschnitt ist weitgehend regelmäßig, es sind nur geringe Bodenprofilierungen vorhanden. Nach Auskunft der Stadt Winterberg ist das Grundstück voll erschlossen und abgerechnet. Baulasten sind nicht eingetragen, Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches liegen nicht vor.

Auf dem Grundstück befindet sich ein älteres, vermutlich ursprünglich aus dem 19. Jahrhundert stammendes, Fachwerkhaus mit nachträglichem, ebenfalls älterem, Anbau. Das im Altbaubereich unterkellerte Objekt verfügt über ein Erdgeschoß mit einer Gastwirtschaft, ein Obergeschoß mit zwei Wohnungen und einem ausgebautem Dachgeschoß, mit ebenfalls zwei Wohnungen. Die Nutzfläche im Erdgeschoß liegt bei vermutlich gut 200 qm, die Wohnflächen belaufen sich, gemäß den vorliegenden Unterlagen, auf rund 310 qm. Das Objekt steht seit längerem leer, ein Zugang war nicht möglich.

Der Zugang zur Gastwirtschaft erfolgt über die Straßenseite, hier ist ein größerer Gastraum mit grob 130 qm vorhanden. Im rückwärtigen Anbau befinden sich die Küche und die WC Anlagen. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über einen Seiteneingang, der Weg zum Treppenhaus führt durch die Nebenräume der Gastwirtschaft.

Das Objekt hinterlässt von außen einen vernachlässigten Eindruck, es wird eine mäßige bis schlechte Unterhaltung, bei vermutlich teilweise vorhandenen Schäden, unterstellt. Von außen sind Schäden am Dach, an der Fassade, an den Fenstern und den Putzflächen ablesbar. Größere Modernisierungsmaßnahmen sind von außen nicht erkennbar. Gerüchteweise ist ein Wasserschaden vorhanden.

Eine Nutzung mit dem aktuellen Zuschnitt und der unglücklichen Zugangssituation für die Wohnungen wird für wenig nachhaltig gehalten. Das Gutachten unterstellt daher eine Umnutzung des Erdgeschosses zu zwei kleineren Geschäfts/Büroeinheiten und einen Zugang zum Treppenhaus über die Frontseite. Ähnlich einer Passage (siehe Anlage) würden die beiden Geschäfte/Büros rechts und links des Zugangs zum Hauseingang liegen. Die bis-



herigen Nebenräume im rückwärtigen Gebäudebereich könnten für die Kellerräume der Mieter, eine Waschküche und die WC Anlagen für die beiden Geschäftseinheiten genutzt werden. Der ehemalige Wohnungszugang stünde als Seitenausgang zu den Stellplätzen zur Verfügung.

Für eine entsprechende Umnutzung mit Umbau wurden die Kosten grob geschätzt, die möglichen Erträge wurden gegengerechnet. Es wird darauf hingewiesen, dass die geschätzten Kosten keine Kernsanierung beinhalten und mit allen Vorbehalten einer nicht durchführbaren Innenbesichtigung verbunden sind.

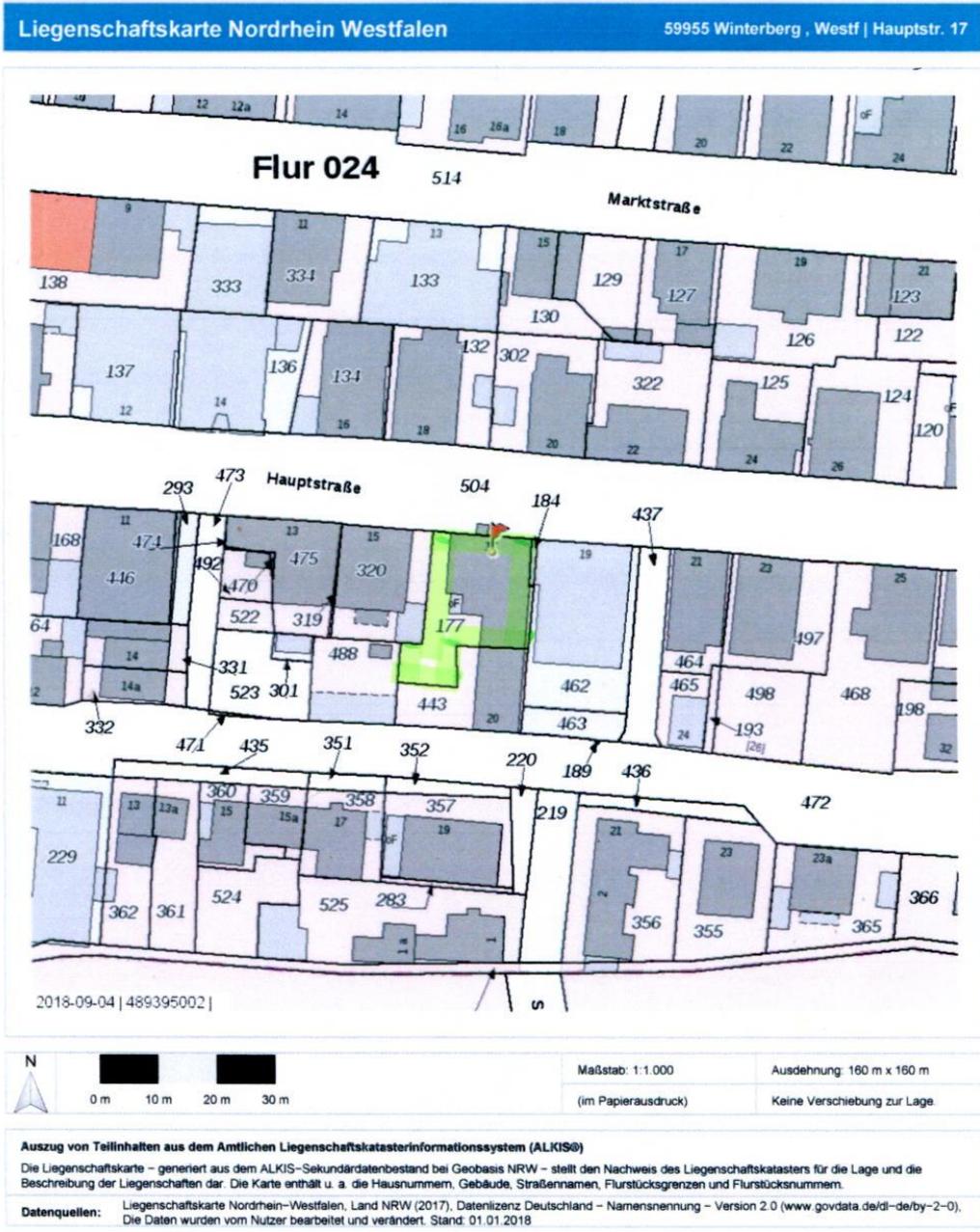
Auf der Grundlage der durchgeführten Berechnungen und unter Berücksichtigung des Objektzustandes und der aktuellen Marktlage wird ein Marktwert zum Stichtag in Höhe von:

**50.000, -- €**

für angemessen und erzielbar.

Ohne Inventar und Betriebseinrichtungen.





Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 489395002 vom 4. September 2018 auf dem on-geo Portal der on-geo GmbH. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH anerkannt. Copyright © by on-geo® 2018





Hauptstr. 17  
Norden



Nordwesten



Hofseite / Westen

