

**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. 110425/16

## **EXPOSEE**

zum

Anwesen

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**

**Auf der Heide 14**

**59955 Winterberg-Grönebach**



Auftraggeber      Amtsgericht Medebach  
                            Marktstr. 2  
                            59964 Medebach

Auftrag vom      11.01.2025  
Aktenzeichen      5 K 5/24



## 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 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung  
Auf der Heide 14  
59955 Winterberg-Grönebach

Der zu bewertende Grund- und Gebäudebesitz wird in den Beschreibungen, Berechnungen, Zeichnungen und Fotos des Gutachtens 110425/16 ausführlich behandelt. Es ergeben sich folgende Werte:

Am Bewertungsstichtag, dem 13.03.2025  
betrugen der/die:

Wohnfläche ca.	135,00 qm
Bodenwert	36.000,00 €
Sachwert des bebauten Grundstücks - marktangepasst	117.000,00 €
Ertragswert des bebauten Grundstücks	118.000,00 €
<b>Verkehrs-/Marktwert des bebauten Flurstücks</b>	<b>118.000,00 €</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

118.000,- €

in Worten : einhundertachtzehntausend Euro

für angemessen und erzielbar gehalten.

Medebach, den 11.04.2025

A handwritten signature of Achim Henning Schäfer is on the left. To its right is a circular stamp with the following text:  
Achim Henning Schäfer  
Kunst 1  
59566 Wiedenbrück  
Tel. 05232/90 80 80  
Fax 05232/90 80 80  
www.wiedenbrueck.de



## Objektbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein aus den frühen siebziger Jahren stammendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Winterberger Ortsteil Grönebach.

Die Stadt Winterberg verfügt über angemessene Infrastruktureinrichtungen, wie sie für eine Stadt mit 14 Ortsteilen und insgesamt etwa 12.000 Einwohnern üblich sind. Öffentliche Einrichtungen, Banken und Schulen, sind in ausreichendem Maße 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), 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. Der Ortsteil Grönebach verfügt über grob 650 Einwohner, die Deckung des täglichen Bedarfs ist vor Ort nicht angemessen möglich, die infrastrukturelle Ausrichtung orientiert sich in Richtung Niedersfeld oder Winterberg. Das Anwesen „Auf der Heide 14“ befindet sich in einem älteren Wohngebiet am nördlichen Ortsrand, die nähere Umgebung ist von vergleichbaren Objekten geprägt. Alle vor Ort vorhandenen Einrichtungen sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Das Grundstück weist eine Fläche von 600 m<sup>2</sup> auf, der Zuschnitt des Grundstücks ist regelmäßig, es ist eine mittelstarke Hanglage nach Nordosten vorhanden. Nach Auskunft der Stadt Winterberg ist das Grundstück voll erschlossen und abgerechnet, kommunale Erschließungsmaßnahmen stehen nicht an. Baulisten sind nicht eingetragen, wertrelevante Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs liegen nicht vor. Im Altlastenkataster wird eine Erdauffüllung im westlichen Bereich des Grundstücks genannt. Auswirkungen auf den Marktwert werden hier nicht gesehen. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

Auf dem Grundstück wurde, den vorliegenden Angaben folgend, um 1970 ein Wohnhaus errichtet. Das Gebäude wurde in konventioneller Bauweise erstellt, es sind ein talseitig freiliegendes Untergeschoss und ein hangseitig ebenerdig zugängliches Erdgeschoss vorhanden. Das Gebäude wurde mit einem Satteldach überdeckt, ein Dachgeschossausbau ist nicht vorhanden.

Die Hauptwohnung im Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von etwa 72 m<sup>2</sup>, es sind zwei unterschiedlich große Schlafzimmer, ein Wohnraum mit vorgelagertem Balkon, eine Küche, ein Badezimmer, eine innenliegende Diele und ein kleiner Hauswirtschaftsraum vorhanden. Die Wohnung im Untergeschoss verfügt über eine Fläche von etwa 65 m<sup>2</sup>, es ist eine ähnliche Raumaufteilung vorhanden.

Die Ausstattung des Gebäudes entspricht noch weitgehend einem einfachen bis durchschnittlichen Standard des Baujahres, durchgreifende Modernisierungen sind bisher nicht vorgenommen worden. Modernisierungsmaßnahmen wurden punktuell durchgeführt, hier wird auf eine Modernisierung der Bäder und den Einbau von zwei Heizungsthermen im Dachgeschoss hingewiesen. Der Unterhaltungszustand ist insgesamt als altersgemäß bis teilweise mäßig einzustufen.

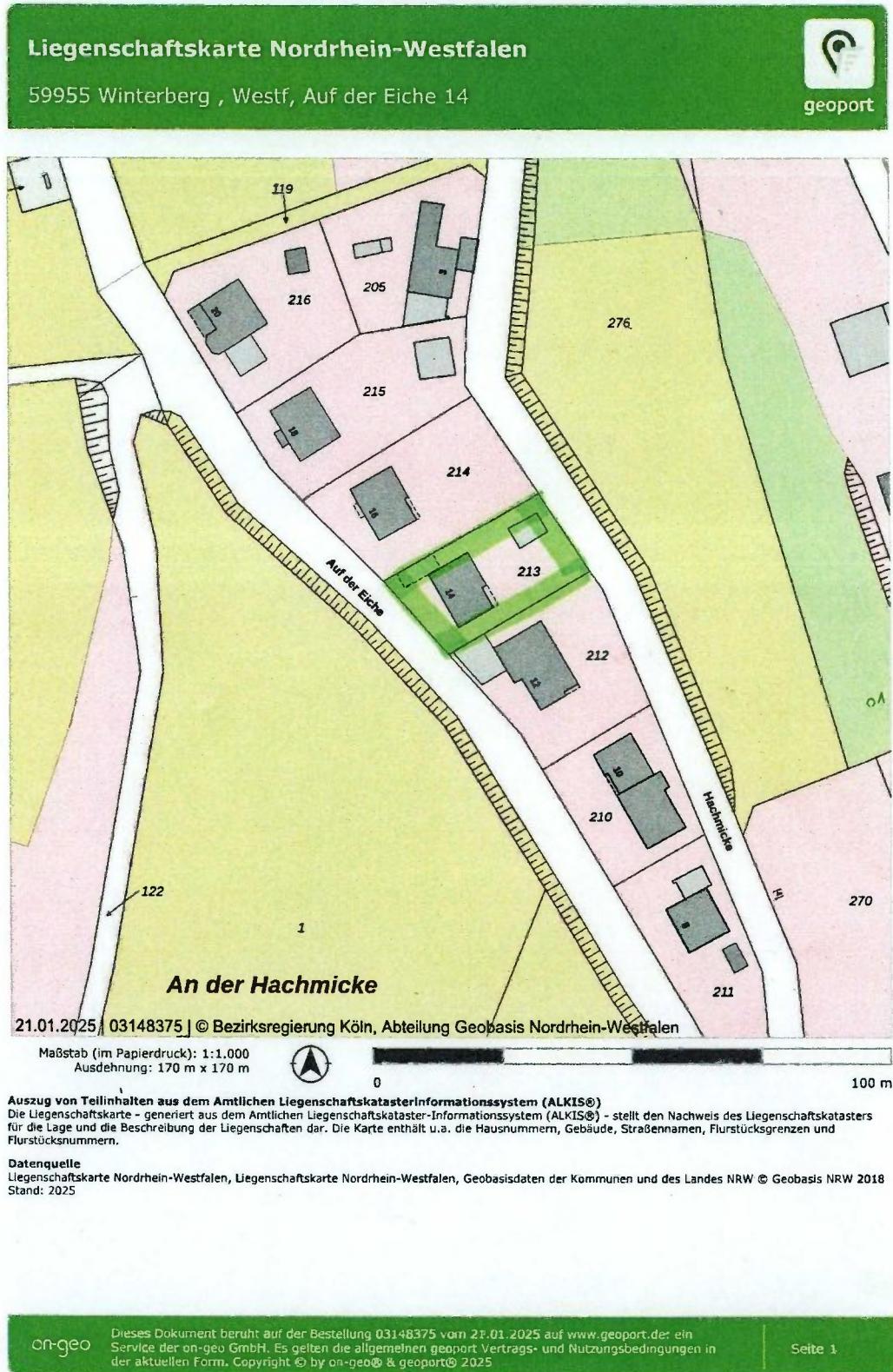
Die Außenanlagen bestehen aus befestigten Wege- und Zufahrtsflächen, die Außenanlagen befinden sich überwiegend in einem schlechten Zustand, dies gilt auch für die Einzelgarage an der Ostgrenze.

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

118.000, -- €

für angemessen und erzielbar gehalten.







Eingangsseite



Gartenseite



Gartenanlage

