
Jürgen H. Scheller

Dipl.- Ing. Architekt

59964 Medebach, Talweg 1
35066 Frankenberg, Stadtmauer 6
www.sv-scheller.de

Fon 02982 - 908083 Fax 02982 – 908084
Fon 06451 - 4220 Fax 06451 - 6211
E-Mail: 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. 200624/23

EXPOSEE

zum

Anwesen

Ehemaliges Wohnhaus mit Anbau

Auf dem Graben 8

59964 Medebach-Oberschledorn



Auftraggeber Amtsgericht Medebach
 Marktstraße 2
 59964 Medebach

Auftrag vom 16.04.2024
Aktenzeichen **5 K 7/23**



Objektbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres Wohnhaus mit Anbauten im Medebacher Ortsteil Oberschledorn. Das Objekt ist zur Zeit nicht bewohnbar.

Das zu bewertende Objekt befindet sich in Medebach, einem etwa 4.500 Einwohner großen Ort im Hochsauerland. Einschließlich der Ortsteile Küstelberg, Dreislar, Medelon, Titmaringhausen, Oberschledorn, Referinghausen, Deifeld, Wissinghausen, Düdinghausen und Berge sind rund 8.000 Einwohner vorhanden. Der Ort ist stark fremdenverkehrsmäßig orientiert, ein großer Ferienpark mit umfangreichen Sport- und Freizeiteinrichtungen am Ortsrand trägt zu einer wesentlichen Bedeutung dieses Gewerbezweiges bei. Des Weiteren befinden sich Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in ausreichendem Maße am Ort. Die infrastrukturelle Ausbildung ist angemessen und kann als durchschnittlich bezeichnet werden. Weitergehende öffentliche Einrichtungen werden im nahe gelegenen Winterberg bzw. in Frankenberg oder in Korbach, im angrenzenden Nordhessen, zur Verfügung gestellt. Wertbeeinflussende Nachteile sind nicht bekannt.

Der Ortsteil Oberschledorn verfügt über gut 800 Einwohner, die Deckung des täglichen Bedarfs ist vor Ort nicht möglich. Das Bewertungsobjekt befindet sich an der Hauptdurchgangsstraße, nur gering südlich des alten Ortskerns. Alle vor Ort vorhandenen Einrichtungen sind in wenigen Fußminuten zu erreichen.

Das Grundstück „Auf dem Graben 8“ weist eine Fläche von 958 m² auf, der Zuschnitt des Grundstücks ist unregelmäßig, es ist eine, teilweise muldenartige Hanglage von Südwesten nach Nordosten vorhanden. Nach Auskunft der Stadt Medebach ist das Grundstück voll erschlossen und abgerechnet, kommunale Erschließungsbeiträge stehen nicht an. Baulasten sind nicht eingetragen, ein Altlastenverdacht besteht nicht, in Abteilung II des Grundbuches sind keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.

Auf dem Grundstück wurde, vermutlich zwischen 1900 und 1920 ein Wohnhaus errichtet. Das Gebäude wurde in konventioneller Bauweise und in Fachwerk erstellt, die Überdeckung ist mit einem Satteldach erfolgt. Die ältesten Bauunterlagen stammen aus dem Jahre 1950, hier wurde eine Aufstockung des Wohnhauses vorgenommen. Um 1956 wurde im Rückraum ein konventioneller Anbau erstellt, eine Garagenanlage wurde etwa 1965 errichtet.

Das Wohnhaus an der Straßenseite ist vermutlich vollständig unterkellert, es sind ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein vermutlich ausgebautes Dachgeschoss vorhanden. Den vorliegenden Unterlagen folgend beläuft sich die gesamte mögliche Wohnfläche auf rund 270 m². Der Ausbau des Vorderhauses ist vermutlich einfach bis sehr einfach, ohne Innenbesichtigung wird, dem äußeren Eindruck folgend, ein Ausbaustandard zwischen 1950 und 1960 unterstellt. Das Gebäude wird seit längerem nicht bewohnt, der Unterhaltungszustand ist vermutlich als stark unterdurchschnittlich einzuschätzen. Eine Objektsanierung wird für unwahrscheinlich gehalten, zustandsbedingt dürften die Sanierungskosten im unwirtschaftlichen Bereich liegen. Die vorgenommenen Ertragswertberechnung weist einen negativen Wert auf. Die im Gutachten hierfür getroffenen Annahmen stellen lediglich grobe Richtwerte dar, eine Gewährleistung für die hier angesetzten Kosten kann nicht übernommen werden.

Der im Südwesten vorhandene Anbau weist einen ebenfalls schlechten äußeren Eindruck auf, den vorliegenden Unterlagen folgend sind hier lediglich einfache Nebenräume untergebracht worden. Zustandsbedingt wird eine Niederlegung dieses Anbaus für sinnvoll gehalten, dies würde auch einer besseren Belichtung des Vorderhauses zugutekommen.



Die Garagenanlage ist bereits abgängig, die Dächer sind eingefallen, hier steht eine weitere Niederlegung, mit entsprechenden Entsorgungskosten, an. Das Grundstück ist weitgehend verwildert, hier stehen Freilegungsarbeiten in größerem Umfang an.

Unter Berücksichtigung der Lage und des Objektzustandes sollte auch über eine komplette Niederlegung der aufstehenden Gebäude nachgedacht werden, es wird darauf hingewiesen, dass die Niederlegungskosten den Bodenwert übersteigen dürften. Eine Vergleichsrechnung wird im Gutachten vorgenommen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes nicht möglich war. Alle gemachten Angaben beziehen sich auf den äußeren Objekteindruck, die Angaben zum Innenausbau beruhen auf Erfahrungen aus baugleichen Objekten. Mit entsprechenden Abweichungen ist in der Örtlichkeit gegebenenfalls zu rechnen.

Der nachfolgende Marktwert unterstellt eine Interesse von handwerklich begabten Käufern, welche auf einem extrem niedrigen Einstiegsniveau bereit sind eine Immobilie zu erwerben.

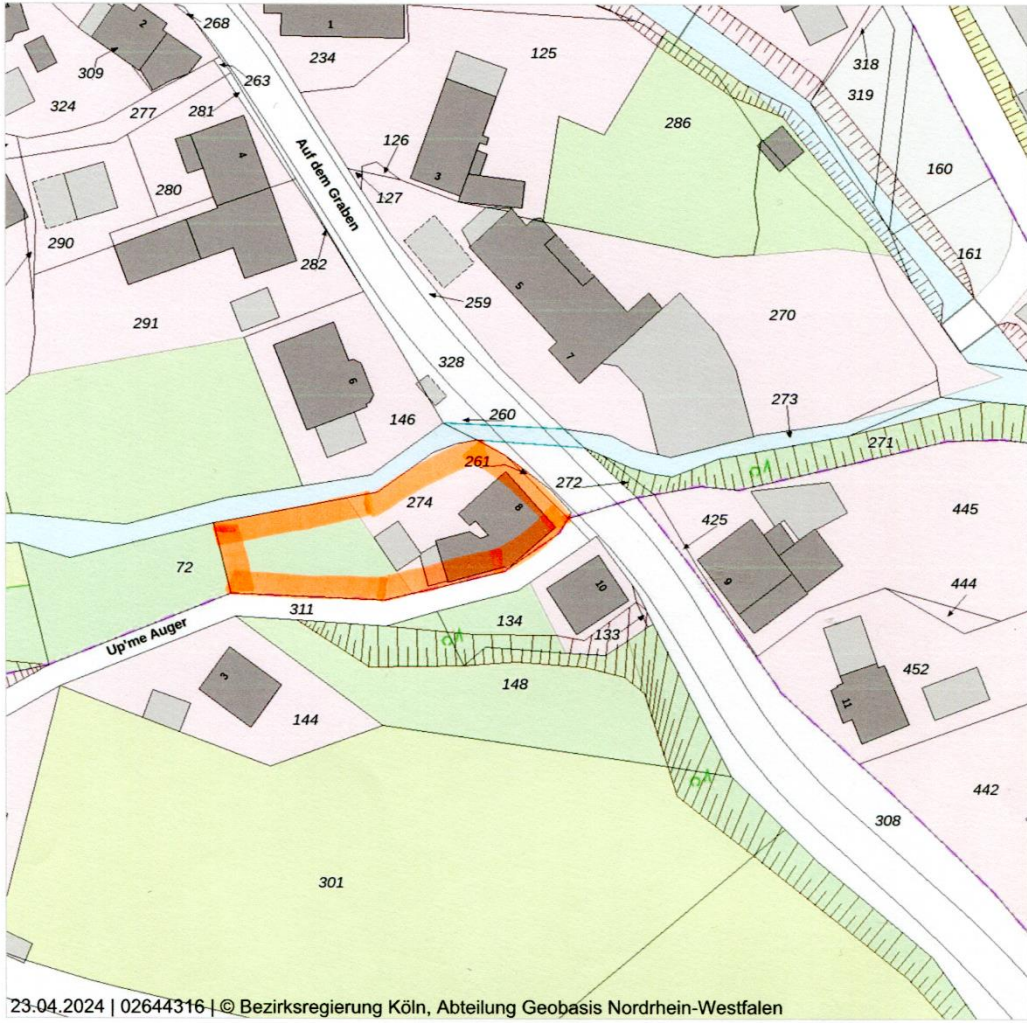
Auf der Grundlage der durchgeführten Berechnungen und unter Berücksichtigung des Objektzustandes und der aktuellen Marktlage wird ein Marktwert zum Stichtag in Höhe von:

8 . 0 0 0 , - - €


für angemessen und erzielbar gehalten.



Liegenschaftskarte Nordrhein-Westfalen
 59964 Medebach, Auf dem Graben 8

23.04.2024 | 02644316 | © Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis Nordrhein-Westfalen
 Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
 Ausdehnung: 170 m x 170 m



Auszug von Teillinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
 Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle
 Liegenschaftskarte Nordrhein-Westfalen, Liegenschaftskarte Nordrhein-Westfalen, Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2018
 Stand: 2024

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02644316 vom 23.04.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024 Seite 1





Ostseite



Nordosten



Südseite

