

---

---

**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 Arnberg öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 1 zum Gutachten Nr. 130224/05

# EXPOSEE

zum

Anwesen

**Einfamilienhaus mit Doppelgarage**

**Auf der Wallme 28**

**59955 Winterberg**



Auftraggeber    Amtsgericht Medebach  
                          Marktstraße 2  
                          59964 Medebach

Auftrag vom        21.12.2023  
Aktenzeichen     **5 K 9/23**



## 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 Doppelgarage  
                      Auf der Wallme 28  
                      59955 Winterberg

Der zu bewertende Grund- und Gebäudebesitz wird in den Beschreibungen, Berechnungen, Zeichnungen und Fotos des Gutachtens 130224/05 ausführlich behandelt. Es ergaben sich folgende Werte:

Am Bewertungsstichtag, dem 30.01.2024  
betragen der/die:

Wohnfläche ca.	150,00 qm
Bodenwert	50.000,00 €
Sachwert des bebauten Grundstücks - marktangepasst	287.000,00 €
Ertragswert des bebauten Grundstücks	284.000,00 €
<b>Verkehrs-/Marktwert des bebauten Flurstücks</b>	<b>285.000,00 €</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**

**2 8 5 . 0 0 0 , - - €**

in Worten :                    zweihundertfünfundachtzigtausend Euro

für angemessen und erzielbar gehalten.

Frankenberg/Medebach, den 13.02.2024



## **Objektbeschreibung:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres, weitgehend modernisiertes, Einfamilienhaus in Winterberg im Hochsauerland.

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 Anlagen für den Wintersport, beispielhaft wird auf eine Bobbahn und zahlreiche Liftanlagen mit Beschneigung 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, etc.), 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 einem älteren Baugebiet am südwestlichen Ortsrand von Winterberg, alle vor Ort vorhandenen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in wenigen Fuß-, bzw. Pkw Minuten zu erreichen. Das Grundstück „Auf der Wallme 28“ weist eine Fläche von 476 m<sup>2</sup> auf, der Zuschnitt ist, bedingt durch einen längeren Zufahrtsweg, unregelmäßig. Das Grundstück ist relativ eben, es sind nur geringe Geländeprofilierungen vorhanden. Das relativ kleine Grundstück wird durch relativ große Verkehrsflächen in seiner Nutzung stark eingeschränkt, auf dem Grundstück selbst stehen Gartenflächen nur in äußerst begrenztem Umfang zur Verfügung. In der Örtlichkeit ist dies aktuell so nicht ablesbar, das Grundstück wird zusammen mit dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück einheitlich genutzt. Hierbei handelt es sich um eine familieninterne Regelung. Nach Auskunft der Stadt Winterberg ist das Grundstück voll erschlossen und abgerechnet, kommunale Erschließungsbeiträge stehen nicht an. Baulasten sind in geringem Umfang eingetragen, die vorhandene Baulast wird nicht für wertrelevant gehalten, sie befindet sich auf dem Zufahrtsweg.

Auf dem Grundstück wurde, vor 1950, ein Wohnhaus errichtet. Das Gebäude wurde in konventioneller Bauweise und vermutlich teilweise in Fachwerk erstellt, es ist vollständig unterkellert, es sind ein Erdgeschoss und ein vollständig ausgebautes Dachgeschoss vorhanden. Das Objekt verfügt über einen klassischen Vorkriegsgrundriss mit zwei parallel verlaufenden Innenwänden, welche das Treppenhaus und den Eingangsbereich beinhalten. An den Giebelseiten sind jeweils zwei Zimmer untergebracht worden. Den vorliegenden Unterlagen folgend ist eine Wohnfläche von rund 150 m<sup>2</sup> vorhanden, hierin ist anteilig eine Terrassenfläche mit eingerechnet. Der Spitzboden ist nachträglich ausgebaut worden, hier sind zwei Zimmer, eine offene Küche und ein kleines Bad vorhanden. Eine Genehmigung hierfür liegt nicht vor, der Zugang zum Spitzboden ist stark eingeschränkt. Es wird auf einen vermutlich fehlenden zweiten Rettungsweg hingewiesen, ein Ansatz bei der Wohnfläche erfolgte daher nicht.

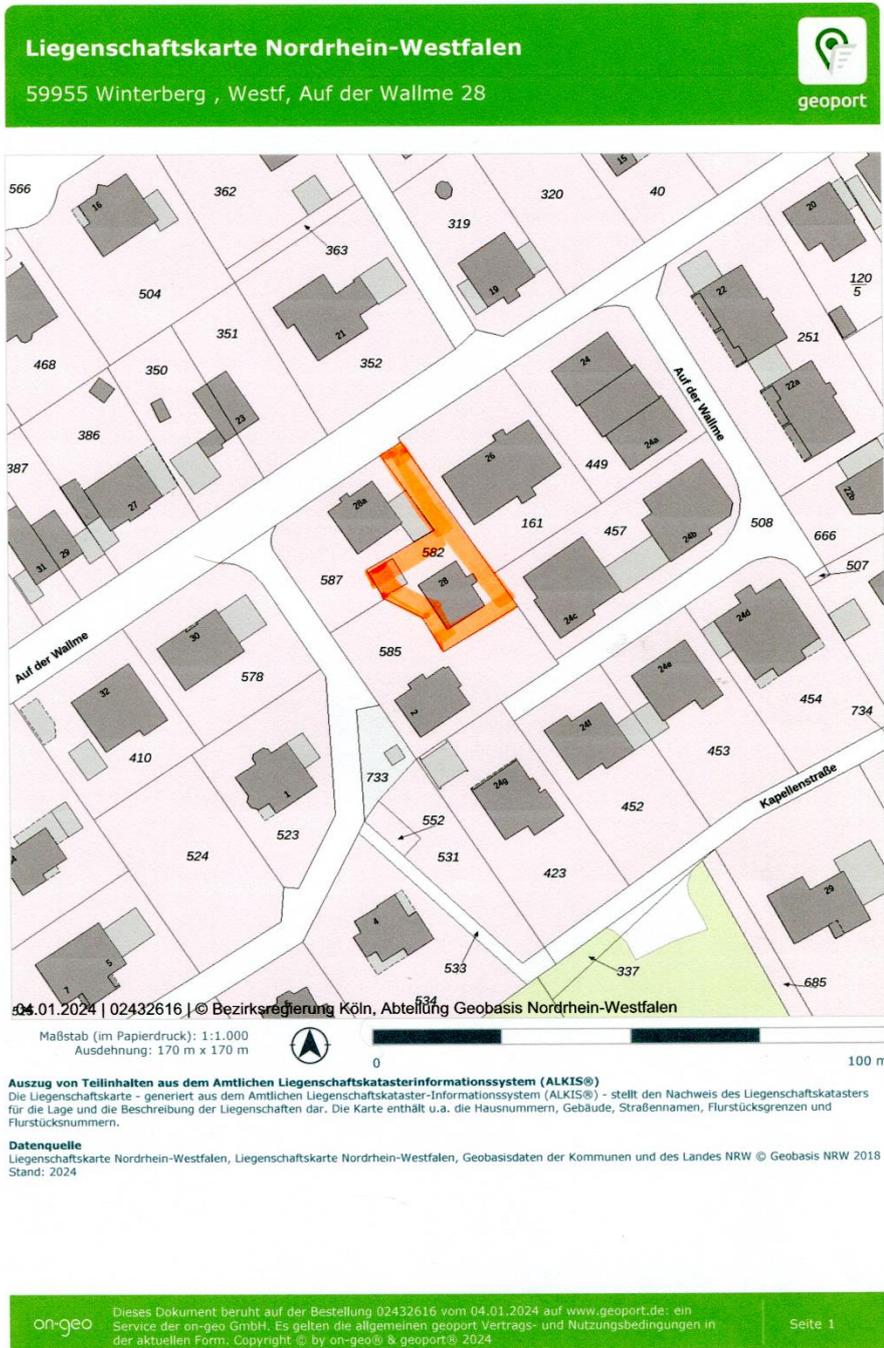
Das Objekt ist in den letzten Jahrzehnten nahezu umfassend und vollständig modernisiert worden, dass Ursprungsbaujahr lässt sich lediglich noch im Kellergeschoss ablesen. Im Mittel dürfte ein Standard der Neunzigerjahre vorhanden sein, hiervon ausgenommen ist die Rohbaubsubstanz. Der Unterhaltungszustand ist als altersgemäß und gut einzustufen, mit Ausnahme kleinerer Investitionen besteht, soweit erkennbar, kein größerer Investitionsbedarf. Eine nachhaltige Nutzung als Einfamilienhaus wird für angemessen möglich gehalten, es wird auf eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten des kleinen Grundstücks hingewiesen.



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

**285.000, -- €**

für angemessen und erzielbar gehalten.





Eingangsbereich  
Garage



Südwesten  
Grenzverlauf ca. 3,00 m vor dem Haus!



Südseite

