

Gutachtennummer: 2024/07/05
Gutachtenerstellung: 28.10.2024
Aktenzeichen: 012 K 9/24

EXPOSÉ

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für das
mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
Liebigstraße 2 A, 58511 Lüdenscheid

DIPL.-ING. ARCHITEKTIN
URSULA TRIMPOP
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

DIPL.-ING. BERATENDER ING.
MARKUS TROMPETTER
VON DER SIHK ZU HAGEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR SCHADEN AN GEBÄUDEN
STAATL. ANERKANNTER ENERGIEBERATER

DIPL.-ING. ARCHITEKT
HANS-MARTIN SCHULTE
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

B.S.C. ARCHITEKTIN
SUSANNE BOTZEN
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

DIPL.-ING. ARCHITEKT
FRANK GÄRTNER*
VON DER SIHK ZU HAGEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

*ANGESTELLTER ARCHITEKT



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2024 ermittelt mit:

***** **156.000,00 €** *****

Grundstück:

Noch relativ zentrale Innenstadtlage von Lüdenscheid. Zum Stadtzentrum von Lüdenscheid ca. 600 m.

Grundstücksgröße: 108 m².

Das Grundstück ist erschlossen.

Das Bewertungsgrundstück gilt nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Grundstück als Besonderes Wohngebiet gem. §a BauNVO dargestellt.

Nach Auskunft der Stadt Lüdenscheid ist die Nutzung der Gebäudetrennwand zum Nachbargebäude „Liebigstraße 2“ aufgrund gemeinsamer tragender Bauteile mittels Baulast gesichert.

Nach Auskunft aus dem Altlastenkataster des Märkischen Kreises besteht ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Nach Auskunft der Stadt Lüdenscheid besteht keine Wohnungsbindung.

Wohngebäude:

II-geschossiges Zweifamilienhaus mit Flachdach bestehend aus teilausgebautem Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss.

Massivbauweise, Fundamente und Bodenplatte aus Beton.

Wände überwiegend aus Mauerwerk, Innenwände teilweise aus Leichtbauwänden.

Massive Betondecken als Stahlträger-Kappendecken oder als Stahlbetondecken.

Massive Betontreppe zum Kellergeschoss, Stahltreppe zum Obergeschoss.

Flachdächer mit bituminösen Abdichtungen.

Fassaden überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise mit Faserzementplatten verkleidet.

Fenster und Türen überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung.

Fußbodenflächen überwiegend Laminat- und Fliesenbeläge.

Innentüren überwiegend Furnierholztüren mit Umfassungszargen.

Heizungsinstallation: Gasthermen in den Wohnungen, Beheizung über Flachheizkörper.

Warmwasserversorgung über die Gasthermen.

Baujahr: ca. 1908

Brutto-Grundfläche: ca. 177,00 m²

Wohn-/Nutzfläche: ca. 114,00 m²

Gutachtennummer: 2024/07/05
Gutachtenerstellung: 28.10.2024
Aktenzeichen: 012 K 9/24

EXPOSÉ

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für das
mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
Liebigstraße 2 A, 58511 Lüdenscheid

DIPL.-ING. ARCHITEKTIN
URSULA TRIMPOP
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

DIPL.-ING. BERATENDER ING.
MARKUS TROMPETTER
VON DER SIHK ZU HAGEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR SCHADEN AN GEBÄUDEN
STAATL. ANERKANNTER ENERGIEBERATER

DIPL.-ING. ARCHITEKT
HANS-MARTIN SCHULTE
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

B.S.C. ARCHITEKTIN
SUSANNE BOTZEN
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

DIPL.-ING. ARCHITEKT
FRANK GÄRTNER*
VON DER SIHK ZU HAGEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

*ANGESTELLTER ARCHITEKT



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungstichtag 16.10.2024 ermittelt mit:

***** **156.000,00 €** *****

Grundstück:

Noch relativ zentrale Innenstadtlage von Lüdenscheid. Zum Stadtzentrum von Lüdenscheid ca. 600 m.

Grundstücksgröße: 108 m².

Das Grundstück ist erschlossen.

Das Bewertungsgrundstück gilt nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Grundstück als Besonderes Wohngebiet gem. §a BauNVO dargestellt.

Nach Auskunft der Stadt Lüdenscheid ist die Nutzung der Gebäudetrennwand zum Nachbargebäude „Liebigstraße 2“ aufgrund gemeinsamer tragender Bauteile mittels Baulast gesichert.

Nach Auskunft aus dem Altlastenkataster des Märkischen Kreises besteht ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Nach Auskunft der Stadt Lüdenscheid besteht keine Wohnungsbindung.

Wohngebäude:

II-geschossiges Zweifamilienhaus mit Flachdach bestehend aus teilausgebautem Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss.

Massivbauweise, Fundamente und Bodenplatte aus Beton.

Wände überwiegend aus Mauerwerk, Innenwände teilweise aus Leichtbauwänden.

Massive Betondecken als Stahlträger-Kappendecken oder als Stahlbetondecken.

Massive Betontreppe zum Kellergeschoss, Stahltreppe zum Obergeschoss.

Flachdächer mit bituminösen Abdichtungen.

Fassaden überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise mit Faserzementplatten verkleidet.

Fenster und Türen überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung.

Fußbodenflächen überwiegend Laminat- und Fliesenbeläge.

Innentüren überwiegend Furnierholztüren mit Umfassungszargen.

Heizungsinstallation: Gasthermen in den Wohnungen, Beheizung über Flachheizkörper.

Warmwasserversorgung über die Gasthermen.

Baujahr: ca. 1908

Brutto-Grundfläche: ca. 177,00 m²

Wohn-/Nutzfläche: ca. 114,00 m²