

Gutachtennummer: 2024/02/02
Gutachtenerstellung: 20.06.2024
Aktenzeichen: 012 K 014/23

EXPOSÉ

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für die
mit einem Wohnhaus und Landwirtschaftsgebäuden
bebaute Hofstelle Stillebeul 77, 58515 Lüdenscheid
und dazugehörigen Grünland-, Acker- u. Waldflächen

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 SCHÄDEN 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 24.04.2024 ermittelt mit:

***** **340.000,00 €** *****

Grundstück:

Außenbereichslage „Stillebeul“, südöstlich vom Stadtzentrum Lüdenscheid gelegen.

Zum Stadtzentrum von Lüdenscheid ca. 10,00 km.

Grundstücksgröße: 105.043,00 m².

Das Grundstück ist teilerschlossen. Es gibt eine öffentliche Straße und eine Stromversorgung.

Stromanschluss. Frischwasser über einen eigenen Brunnen. Das Schmutzwasser wird in eine private, abflusslose Grube geleitet und regelmäßig abgefahren.

Das Bewertungsgrundstück gilt nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid ist das Bewertungsgrundstück im Wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft und in kleinen Bereichen als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB-Bauen im Außenbereich.

Nach Auskunft der Stadt Lüdenscheid besteht keine Baulasteintragung zulasten des Bewertungsobjektes.

Nach Auskunft aus dem Altlastenkataster des Märkischen Kreises besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht.

Nach Auskunft der Stadt Lüdenscheid besteht keine Wohnungsbindung.

BAUTEIL 1

Einfamilienhaus:

II-geschossiges Wohngebäude bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautem Dachgeschoss und Teilunterkellerung.

Wände überwiegend aus Mauerwerk (z.B. Bruchsteinmauerwerk) und Holzfachwerk.

Holzbalkendecken über EG und OG sowie Massivdecke über der Teilunterkellerung.

Holztreppe zum OG, Massivtreppe zum KG.

Satteldach mit Bitumen-Wellplatten eingedeckt.

Fenster und Türen: Überwiegend aus Holz, teilweise aus Kunststoff, tlw. Einscheibenverglasung, tlw. Isolierverglasung.

Fußbodenflächen: Erdgeschoss überwiegend keramische Fliesen, Obergeschoss überwiegend lackierte Holzdielen.

Deckenflächen: Überwiegend Holzpaneele, tlw. sichtbare Holzbalken.

Innentüren: Überwiegend lackierte Holztüren mit Holzzargen.

Heizungsinstallation: Insgesamt 5 Einzelöfen mit Holz befeuert.

Warmwasserversorgung: Zentraler WW-Bereiter über Strom.

Baujahr: ca. 1703

Brutto-Grundfläche: ca. 376,00 m²

Wohnfläche EG/OG: ca. 160,00 m²

**BAUTEIL 2
Stall mit Scheune:** II-geschossiges Gebäude bestehend aus dem Stall im Erdgeschoss und der Scheune im Ober-/Dachgeschoss. Erdgeschoss Massivbauweise, Ober-/Dachgeschoss in Holzbauweise. Erdgeschoss überwiegend Mauerwerk (Ziegelsteinmauerwerk), Ober-/Dachgeschoss überwiegend Holzkonstruktionen.
Decke: Massivbauweise als Stahlträgerdecke.
Satteldach mit Bitumen-Wellplatten oder Metallblechen eingedeckt.
Fenster, Türen, Tore: Überwiegend Holzbauweise, teilweise Stahlbauweise, Fenster mit Einscheibenverglasung, teilweise offene Wandöffnungen.
Nebenbauteile: Jauche-/Mistgrube mit Überdachung.
Baujahr: ca. 1931
Brutto-Grundfläche: ca. 229,00 m²
Nutzfläche: ca. 199,00 m²

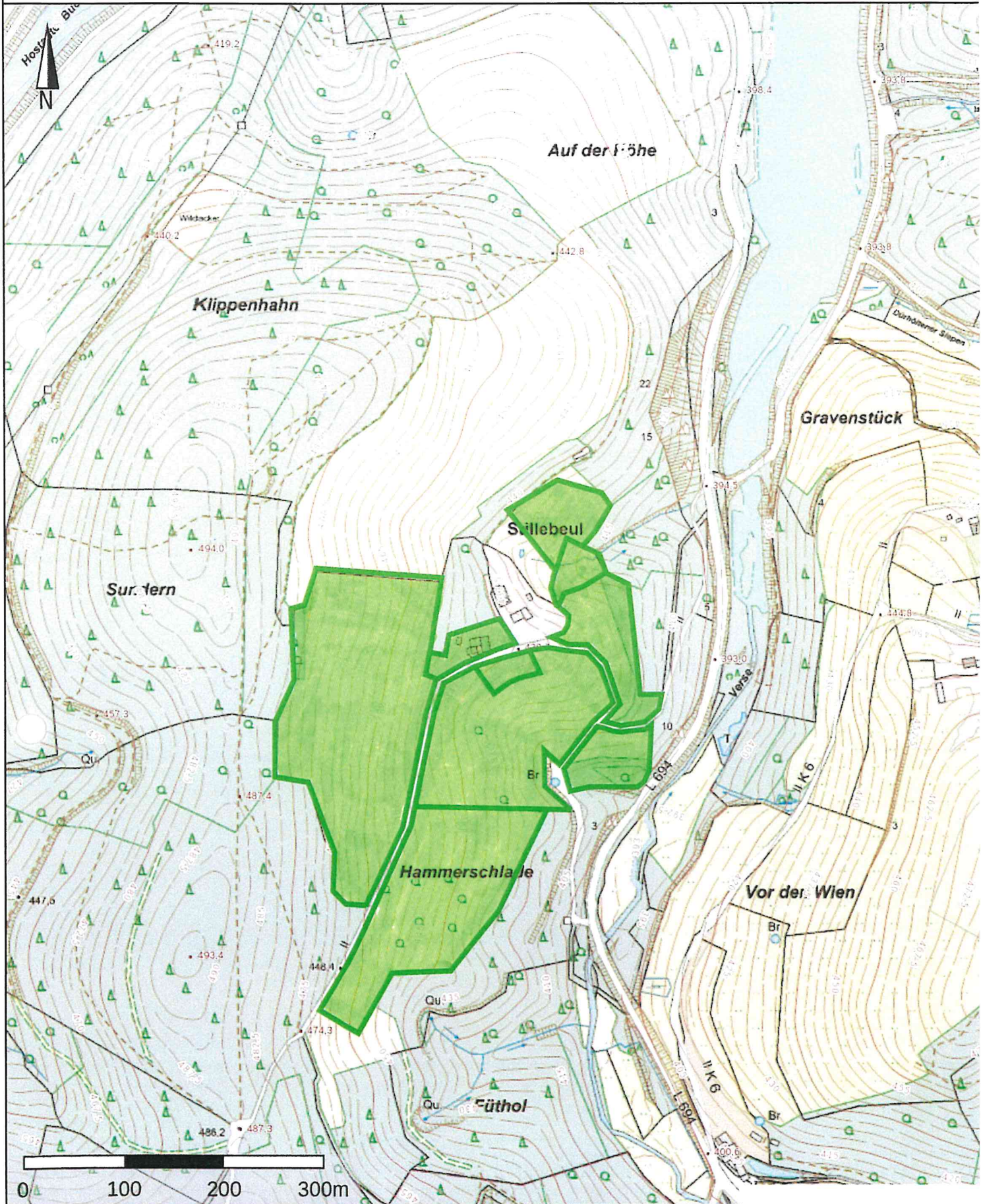
**BAUTEIL 3
Lagerschuppen
mit Scheune:** II-geschossiges Gebäude bestehend aus dem Lager im Erdgeschoss und der Scheune im Ober-/Dachgeschoss. Erdgeschoss Massivbauweise, Ober-/Dachgeschoss in Holzbauweise.
Satteldach mit Bitumen-Wellplatten oder Metallblechen eingedeckt
Fenster, Türen, Tore: Überwiegend Holzbauweise, Fenster mit Einscheibenverglasungen.
Nebenbauteile: Unterstand in Holzbauweise.
Baujahr: ca. 1910
Brutto-Grundfläche: ca. 72,00 m²
Nutzfläche: ca. 61,00 m²

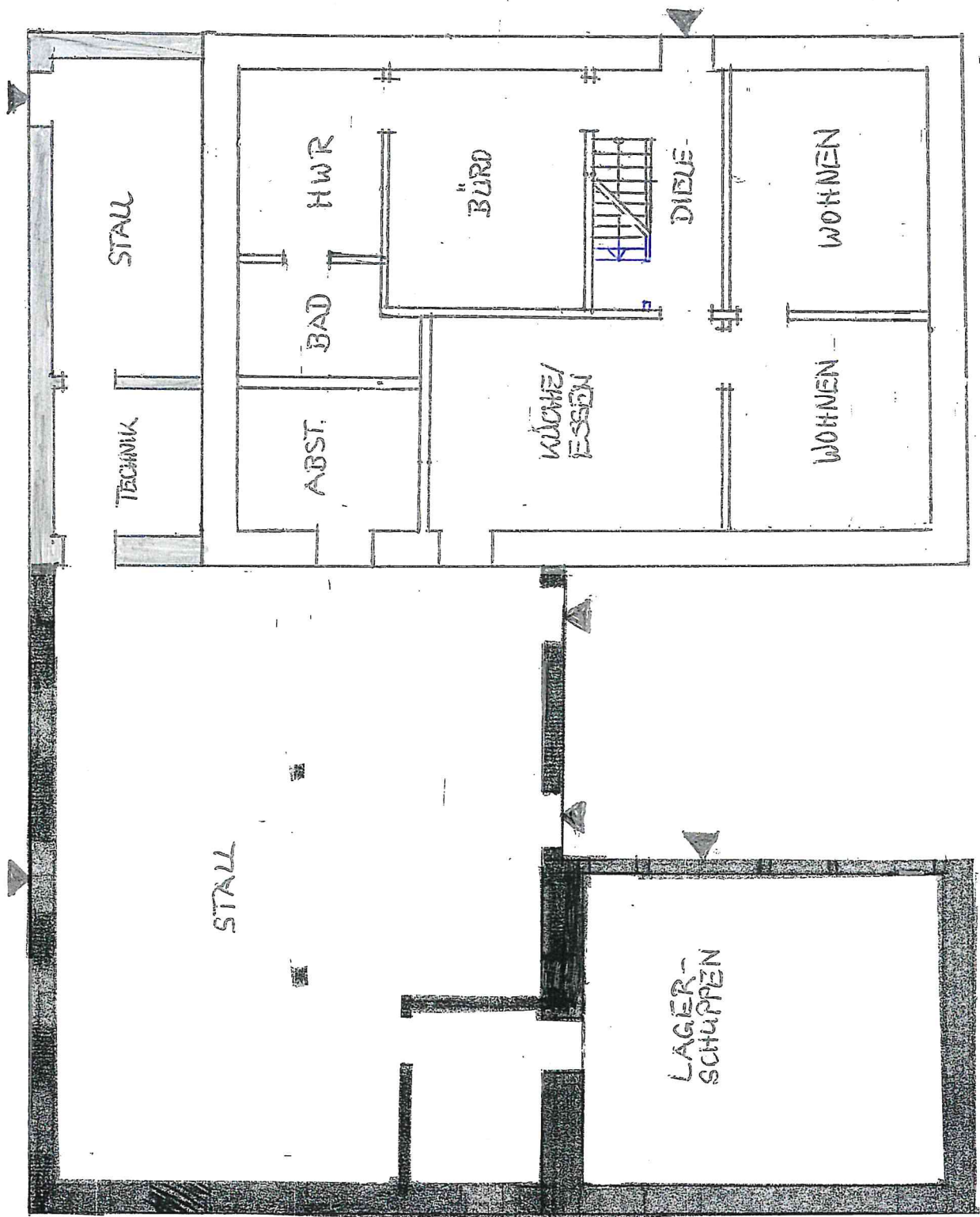
**BAUTEIL 4
Remise mit
Hühnerstall:** II-geschossiges Gebäude bestehend aus offener Abstellfläche für Landmaschinen im Erdgeschoss und Hühnerstall im Ober-/Dachgeschoss. Erdgeschoss Massivbauweise, Ober-/Dachgeschoss in Holzbauweise.
Erdgeschoss überwiegend Mauerwerk (Bruchsteinmauerwerk), Ober-/Dachgeschoss überwiegend Holzkonstruktionen.
Erdgeschossdecke als Holzbauweise.
Pulldach mit Wellplatten eingedeckt.
Nebenbauteile: Unterstand in Holzbauweise.
Baujahr: ca. 1910
Brutto-Grundfläche: ca. 66,00 m²
Nutzfläche: ca. 51,00 m²
Nebenbauteile: Zwei Silos in Massivbauweise.

Auf dem bebauten Grundstück ist überwiegend Betonsteinpflaster, tlw. Kopfsteinpflaster und tlw. Asphalt vorhanden.

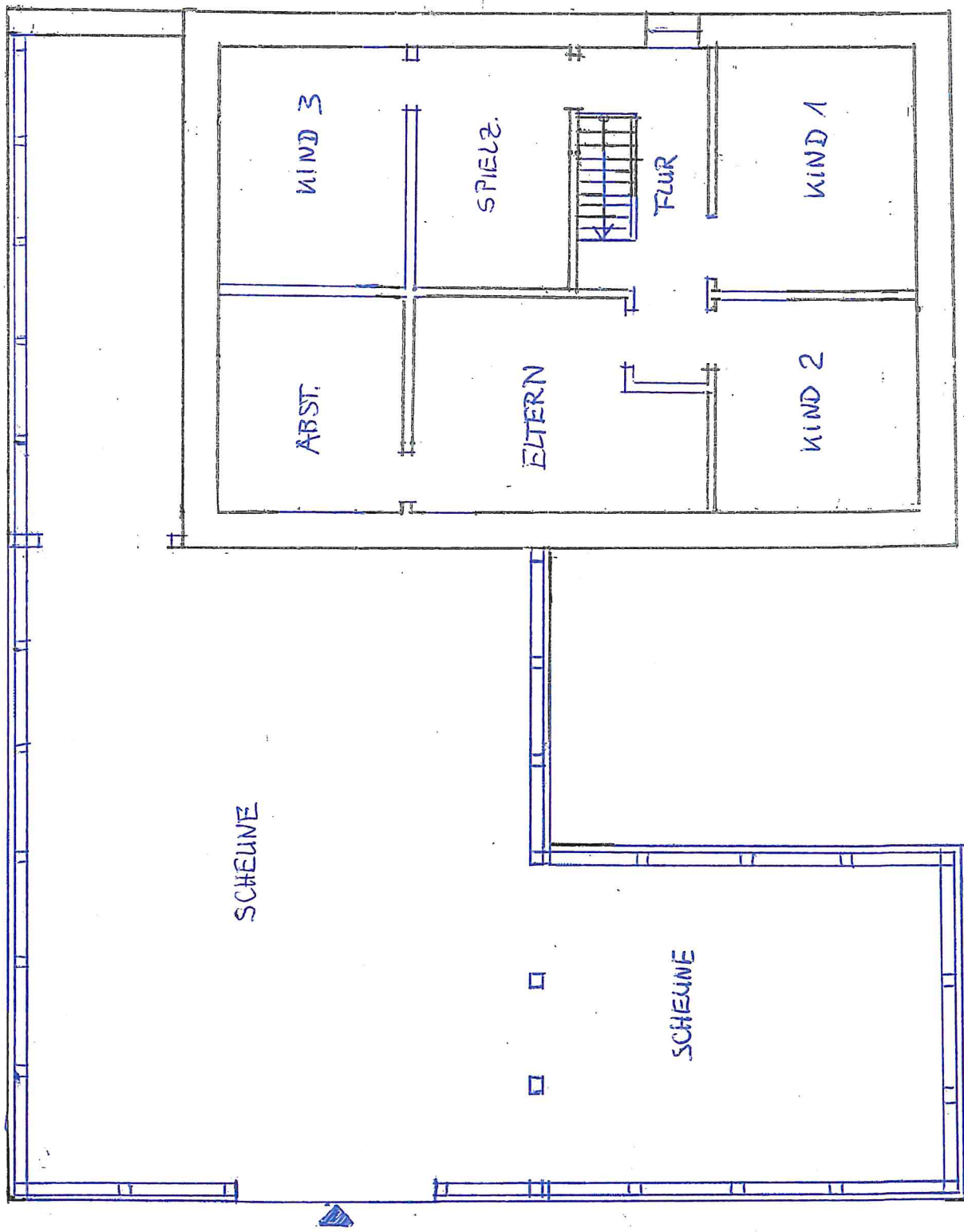


Deutsche Grundkarte M 1:5.000

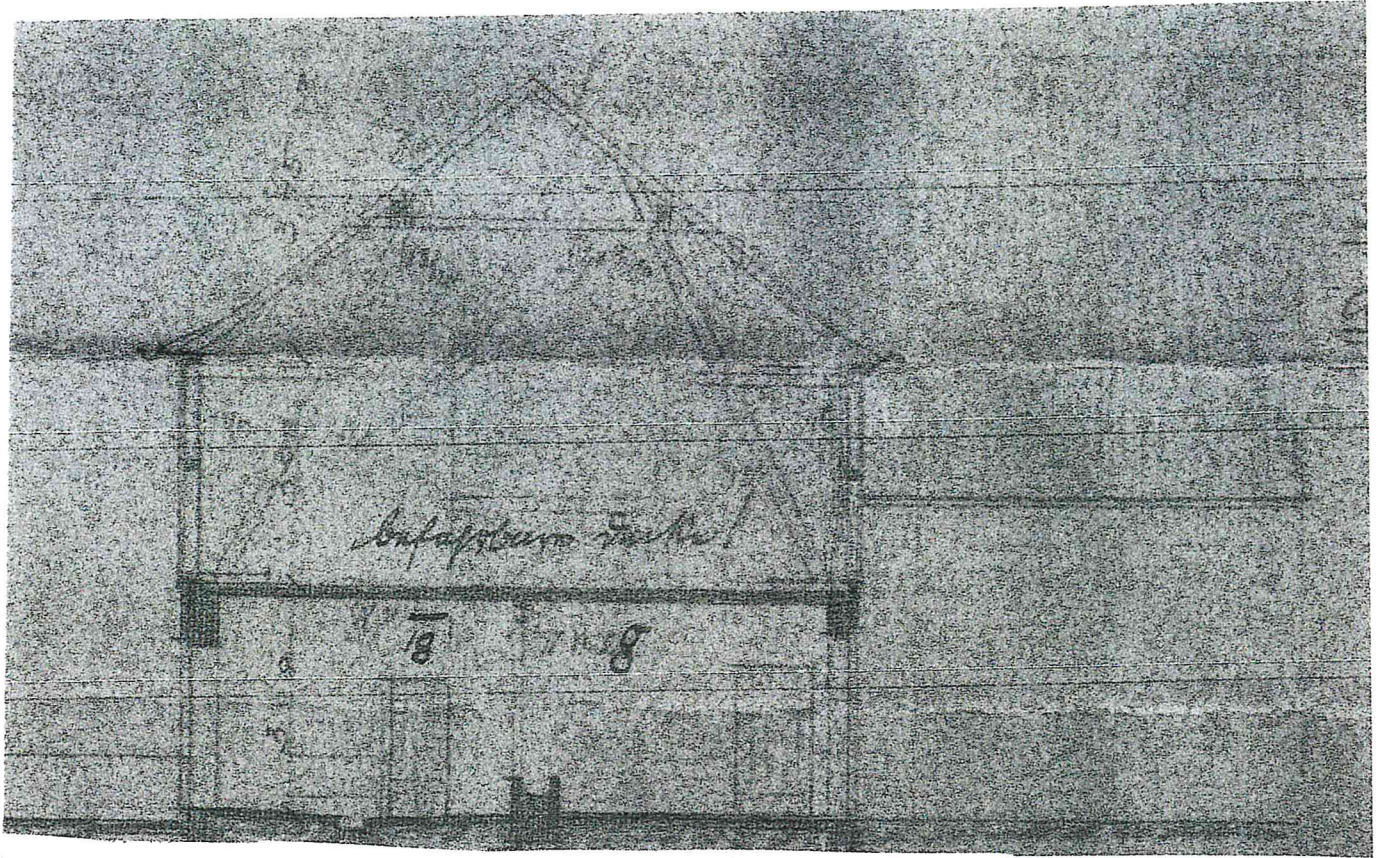




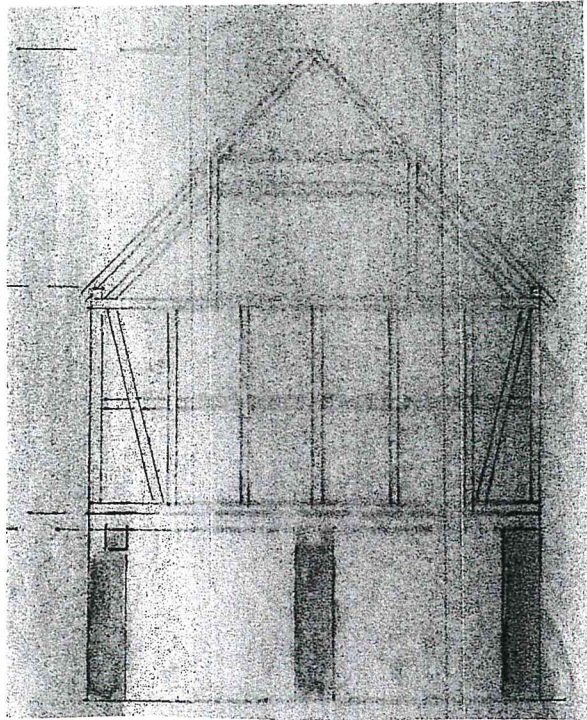
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



SCHNITT STAAL MIT SCHEUNE



SCHNITT LAGERSCHUPPEN MIT SCHEUNE