

**Gutachtennummer:** 2025/01/07  
**Gutachtenerstellung:** 23.05.2025  
**Aktenzeichen:** 22 K 4/24

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

## EXPOSÉ

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB des  
Wohnungseigentums Nr. 3 auf dem Grundstück  
Klagebach 28 in 58579 Schalksmühle



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2025 ermittelt mit:

\*\*\*\*\* **56.000,00 €** \*\*\*\*\*

**MTT - LÜDENSCHIED**  
HEEDFELDER STRASSE 20  
58509 LÜDENSCHIED  
TEL.: 02351/3402 • FAX: 02351/3403  
MAIL: POST@M-T-T.DE

**MTT - ISERLOHN**  
FELDMARKRING 240  
58640 ISERLOHN  
TEL.: 02371/8323362 • FAX: 02371/3516935  
MAIL: ISERLOHN@M-T-T.DE

**MTT - PLETTENBERG**  
BÖDDINGHAUSER WEG 28  
58840 PLETTENBERG  
TEL. 02391/606224 • FAX: 02391/606223  
MAIL: PLETTENBERG@M-T-T.DE

### **Grundstück:**

Östlich vom Ortszentrum Schalksmühle.

Zum Ortszentrum fußläufig ca. 600 m.

Grundstücksgröße: 338,00 m<sup>2</sup>

Reihengrundstück, nahezu quadratisch zugeschnitten.

Das Grundstück ist erschlossen.

Das Bewertungsgrundstück gilt nach dem BauGB als erschließungsbeitragsfrei.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schalksmühle ist das Bewertungsgrundstück als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Ein Bebauungsplan existiert nicht.

Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Baugenehmigung: 1897 Neubau eines Wohnhauses.

Nach Auskunft der Kreisverwaltung bestehen keine Baulasteintragungen und keine Eintragungen im Altlastenkataster.

Nach Auskunft der Kreisverwaltung besteht keine Wohnungsbindung.

### **Wohnhaus:**

II-geschossiges Wohnhaus bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Im Keller befinden sich Abstell- und Technikräume und in den anderen Geschossen jeweils eine Wohnung. Die Immobilie wurde in Wohnungseigentum mit insgesamt 3 Wohnungen eingeteilt.

Konstruktionsart: Massivbauweise.

Keller- und Außenwände aus Mauerwerk, sonstige Wände aus Holzfachwerk-/Leichtbaukonstruktionen.

Kellergeschoss massive Kappendecke, sonstige Geschosse Holzbalkendecken.

Holztreppen mit Holzgeländer.

Dach: Holzkonstruktion. Satteldach mit Beton-/Ziegeldachsteinen eingedeckt.

Fassaden: Zweiseitig verputzt und straßenseitig mittels Stuckarbeiten gestaltet. Zweiseitig mit Faserzementplatten (mit hoher Wahrscheinlichkeit asbesthaltig) verkleidet.

Fenster und Türen überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung.

Heizungsinstallation: Ölzentralheizung und Öltank im Kellergeschoss.

Warmwasserversorgung: Dezentral über Elektrodurchlauferhitzer.

Baujahr: Ca. 1897.

**Wohnung Nr. 3:**

Die Eigentumswohnung Nr. 3 befindet sich im Dachgeschoss. Das Wohnungseigentum besteht aus Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Flur und Bad. Dem Wohnungseigentum ist ein Abstellraum im Kellergeschoss und der nicht ausgebaute Spitzboden zugeordnet.

Wohnfläche: Ca. 80 m<sup>2</sup>

Fenster: Überwiegend Kunststoff mit Isolierverglasung.

Innentüren: Furnierte Holztüren mit Holzumfassungszargen und Edelstahlbeschlägen.

Fußböden: Überwiegend Laminatbeläge, Bad mit großformatigen Fliesen.

Wandflächen: Überwiegend verputzt und gestrichen, Bad mit großformatigen Fliesen ca. 2,0 m hoch gefliest.

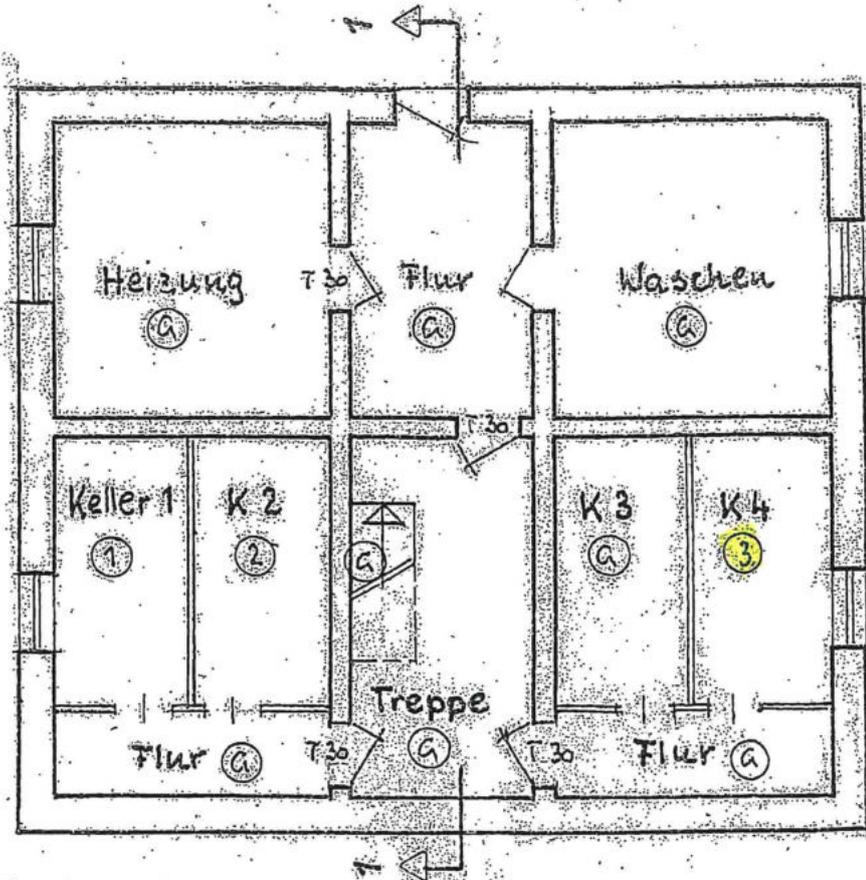
Beheizung der Wohnung über Flachheizkörper, Leitungen auf Putz verlegt und in Trockenbauweise verkastet.

Sanitär: Bad mit Dusche, Waschtisch und Hänge-WC.

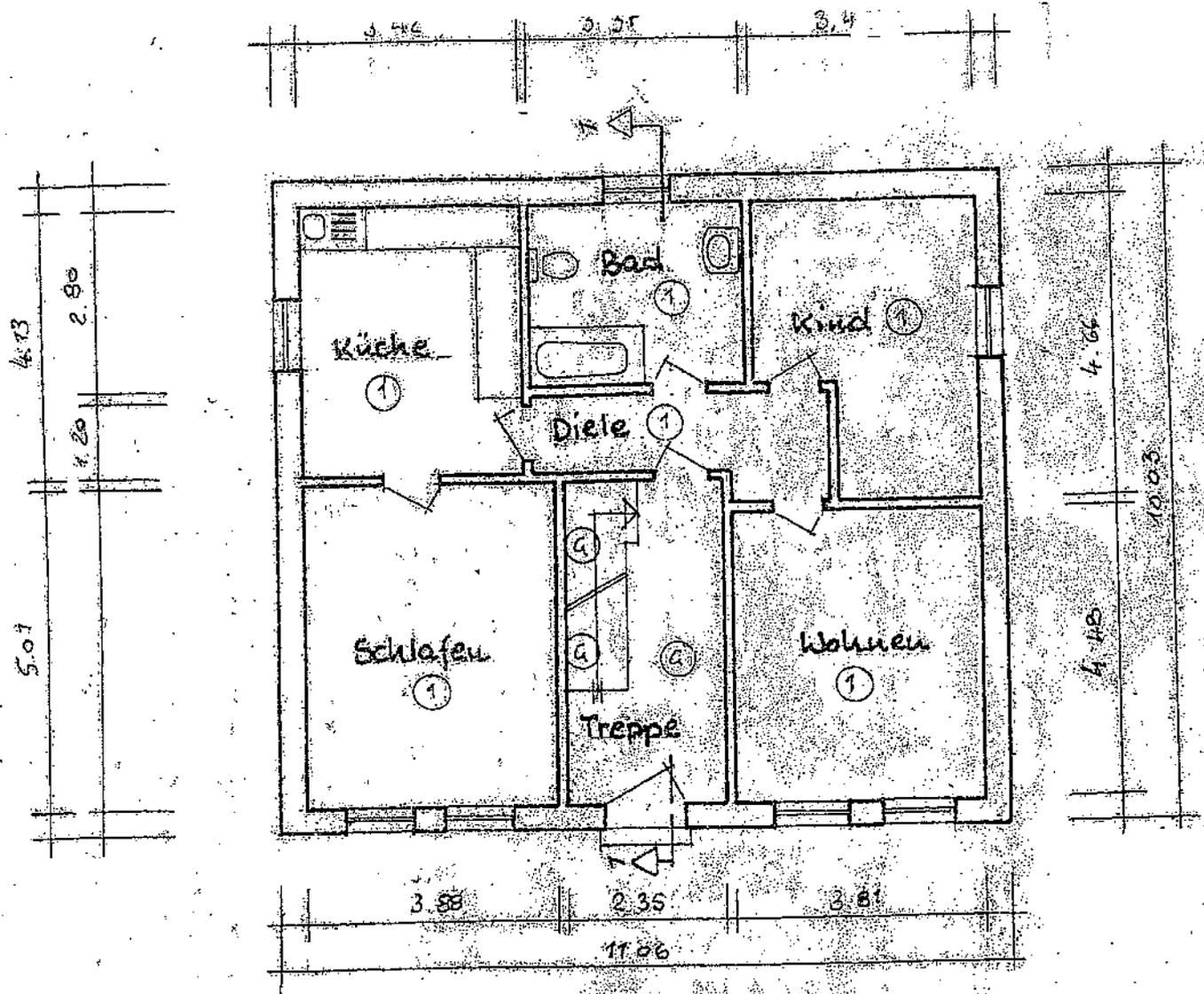
Warmwasser über Elektrodurchlauferhitzer in der Wohnung.

Einfache Grundrissgestaltung mit gefangenem Raum.

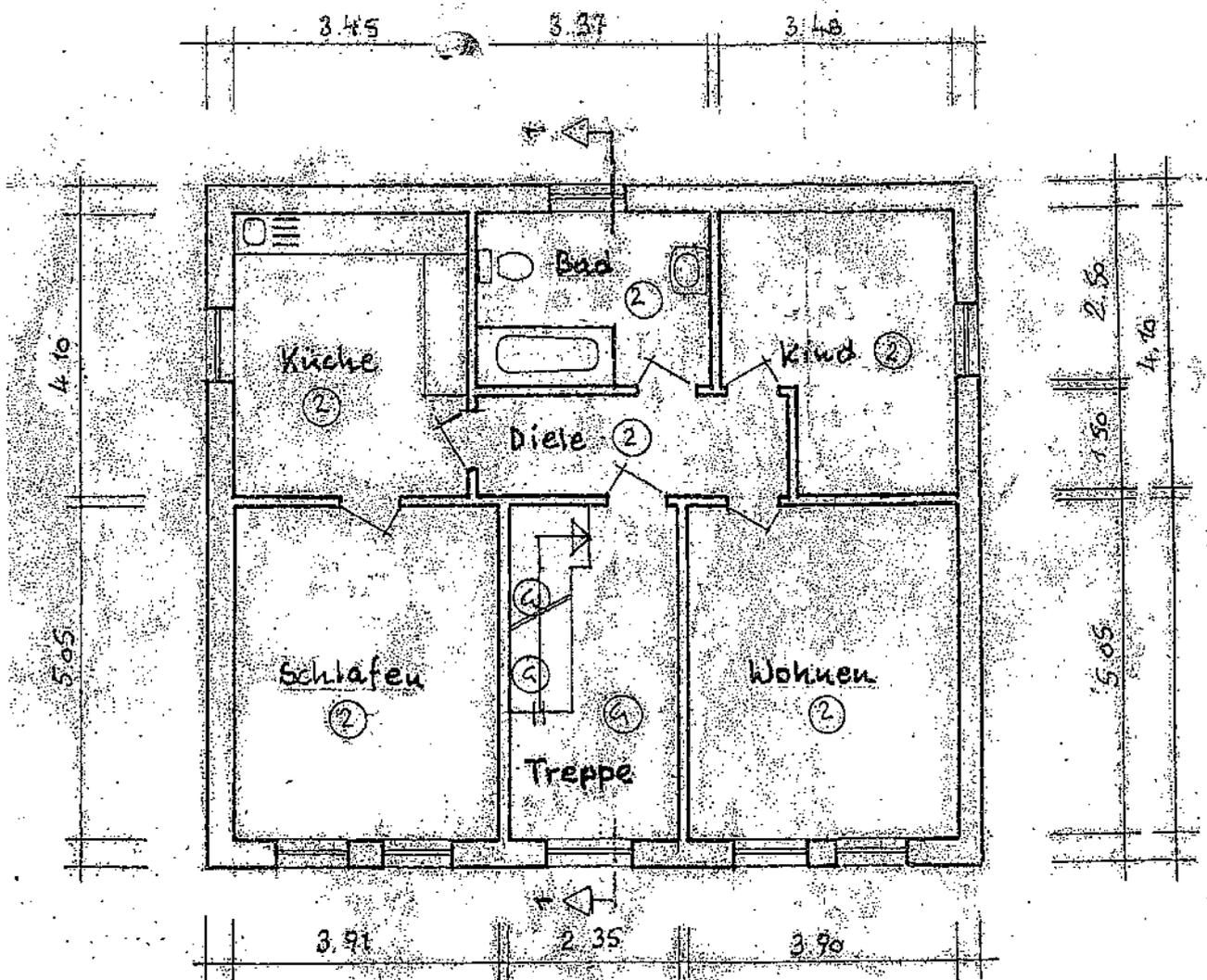
Überwiegend zeitgemäße Ausstattung. Kein Balkon. Abstellraum im Kellergeschoss und Abstellfläche im Spitzboden.



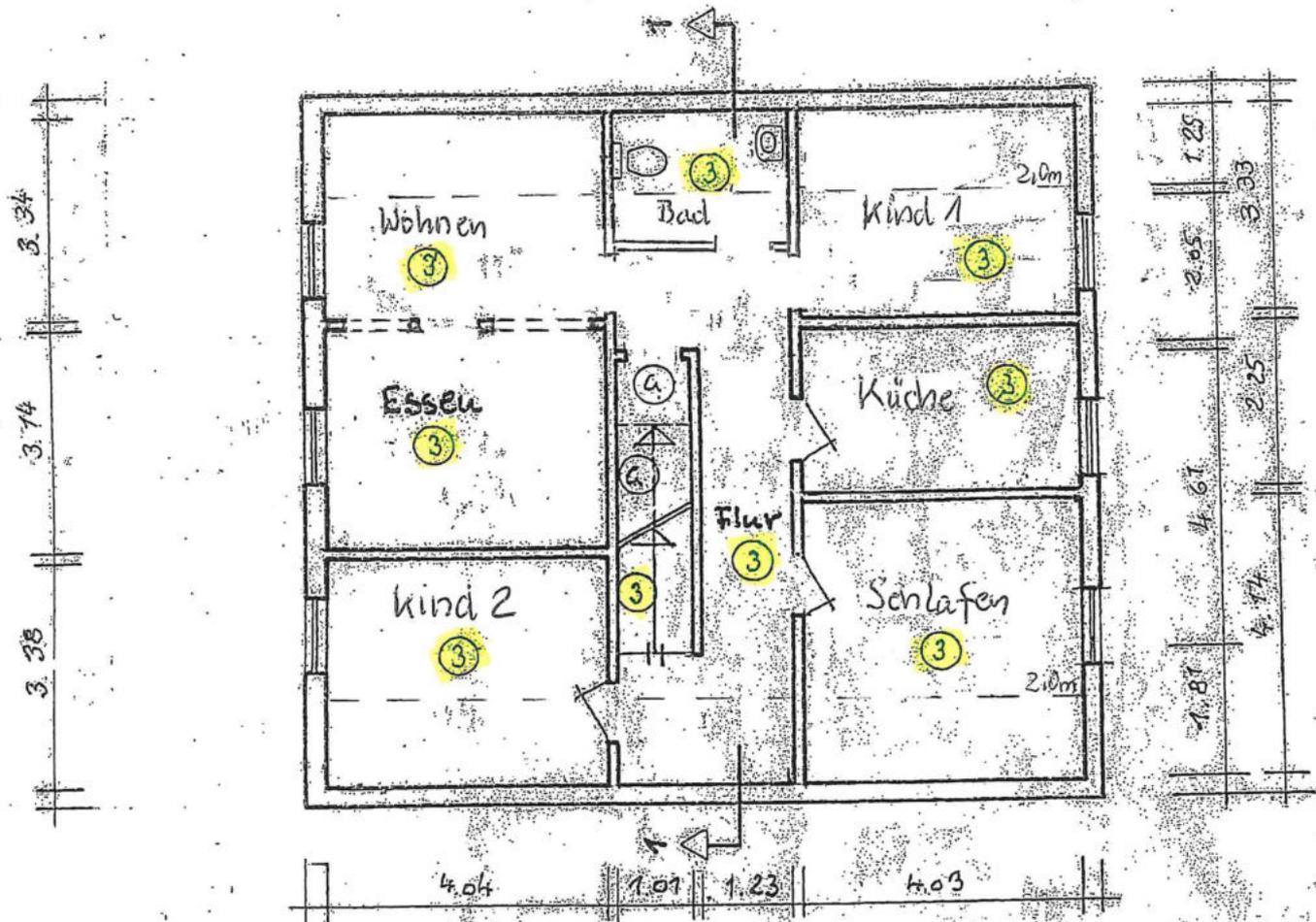
KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

