

Gutachtennummer : 2025/06/03
Gutachtenerstellung: 20.10.2025
Aktenzeichen: 22 K 7/25

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
für das unbebaute Grundstück Buschhauser
Weg, Auf der Heide, 58513 Lüdenscheid



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2025 ermittelt mit:

******* 1.200.000,00 € *******

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN Seite 4

1.1 Bewertungsgegenstand und Objektanschrift

1.2 Grundbuch- und Katasterbezeichnungen.....

1.3 Auftragsdaten

1.4 Ortsbesichtigung

1.5 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag.....

1.6 Urheberrecht.....

2.0 DEFINITIONEN UND ERLÄUTERUNGEN Seite 6

2.1 Allgemeine Erläuterungen.....

2.2 Verkehrswert (Marktwert)

2.3 Vergleichswertverfahren.....

2.4 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

3.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG Seite 9

3.1 Makro- und Mikrolage.....

3.2 Grundstücksgestaltung und Grundstücksqualität.....

3.3 Erschließungsanlage.....

3.4 Erschließungsbeiträge.....

3.5 Bauplanungsrecht.....

3.6 Privatrechtliche Situation.....

3.7 Öffentlich-rechtliche Situation.....

3.8 Bodenbeschaffenheit

3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....

4.0 BODENWERTERMITTLUNG Seite 13

4.1 Allgemeine Erläuterungen

4.2 Lage und Wert des Richtwertgrundstücks.....

4.3 Beschreibende Merkmale des Richtwertgrundstücks.....

4.4 Abweichende Merkmale des Bewertungsgrundstücks.....

4.5 Wertanpassung des Bewertungsgrundstücks.....

4.6 Ermittlung des Bodenwertes.....

5.0 VERKEHRSWERT..... Seite 16

6.0 LITERATURVERZEICHNIS Seite 18

7.0 ANLAGENVERZEICHNIS

01. Ausschnitt aus der topographischen Karte
02. Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte
03. Auszug Liegenschaftskataster - Flurkarte
04. Erschließungsbeitragsbescheinigung
05. Auskunft Altlastenkataster
06. Auskunft Planungsrecht
07. Fotodokumentation

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 BEWERTUNGSGEGENSTAND UND OBJEKTANSCHRIFT

Art des Bewertungsobjekts : Unbebautes Grundstück

Ort : 58513 Lüdenscheid

Straßen-Lagebezeichnung : Buschhauser Weg, Auf der Heide

1.2 GRUNDBUCH- UND KATASTERBEZEICHNUNGEN

Amtsgericht : Lüdenscheid

Finanzamt : Lüdenscheid

Grundbuch von : Lüdenscheid-Land

Blatt : 3951

Gemarkung : Lüdenscheid-Land

Flur : 95

Flurstück : 181

Grundstücksgröße in m² : 5.703,00

Eigentümer : siehe Grundbuch Abt. I

1.3 AUFTRAGSDATEN

Auftraggeberin : Amtsgericht Lüdenscheid
Dukatenweg 6 - 58507 Lüdenscheid

Auftragsdatum : 10.06.2025

Zweck des Gutachtens : Verkehrswertermittlung als Grundlage
für ein Zwangsversteigerungsverfahren

1.4 ORTSBESICHTIGUNG

Ortstermin : 16.09.2025

Teilnehmer :

Der Sachverständige Dipl.-Ing. Frank Gärtner, Büro MTT

1.5 WERTERMITTLUNGSSTICHTAG UND QUALITÄTSSTICHTAG

Wertermittlungsstichtag : 16.09.2025

Qualitätsstichtag : 16.09.2025

1.6 URHEBERSCHUTZ

Allgemeiner Hinweis : Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz.
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens, auch auszugsweise, durch Dritte ist nicht gestattet.

2.0 DEFINITIONEN UND ERLÄUTERUNGEN

2.1 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) werden die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung vom 19.07.2021, in Kraft getreten am 01.01.2022, angewandt.

Nach dieser Verordnung sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie z.B. nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Der Zustand eines Grundstücks ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjektes (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt, die Bodenbeschaffenheit und die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse*
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale*

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie beispielsweise besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze oder grundstücksbezogene Rechte und Belastungen können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktübliche Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Künftige Änderungen des Grundstückszustandes sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer verbleibenden Unsicherheit (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen.

2.2 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks nach § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

2.3 VERGLEICHSWERTVERFAHREN (§§ 24-26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen anzupassen.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten z.B. durch geeignete Indexreihen anzupassen. Abweichungen der Grundstücksmerkmale sind z.B. durch geeignete Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren wird vorzugsweise bei Bodenwertermittlungen angewandt oder bei Grundstücken, die in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt sind.

2.4 WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

für die Verkehrswertermittlung (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das unbebaute Grundstück Buschhauser
Weg, Auf der Heide, 58513 Lüdenscheid

Grundbuch von: Lüdenscheid-Land

Blatt: 3951

Gemarkung: Lüdenscheid-Land

| Bvnr: | Flur: | Flurstück: | Größe: | Nutzungsart und Lage: |
|--------------|--------------|-------------------|-------------------------|--|
| 159 | 95 | 181 | 5.703,00 m ² | Landwirtschaftsfläche Buschhauser Weg, Auf der Heide |

Grundstücksgröße insgesamt: 5.703,00 m²

Wertermittlungstichtag: 16.09.2025

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren über Vergleichspreise bzw. über geeignete Bodenrichtwerte zu ermitteln.

3.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 MAKRO- UND MIKROLAGE

| | |
|-----------------------------|---|
| Bundesland: | Nordrhein - Westfalen |
| Regierungsbezirk: | Arnsberg |
| Kreisgebiet: | Märkischer Kreis |
| Ort: | Lüdenscheid als Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum und Kreisstadt des Märkischen Kreises |
| Einwohnerzahl: | ca. 72.000 |
| Ortslage: | Vogelberg nordöstlich vom Stadtzentrum gelegen |
| Verkehrslage: | Zum Stadtzentrum ca. 3,00 km. Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr: Linienbus fußläufig erreichbar und Schienenverkehr in ca. 3,00 km. Anschluss an die Autobahn A 45 in ca. 1,50 km. Überregionaler Flughafen Dortmund in ca. 50 km. |
| Infrastruktureinrichtungen: | Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Grundschule, Kindergarten etc. sind fußläufig erreichbar. |
| Immissionen: | Geräuschimmissionen von der Autobahn A 45 |
| Nachbargrundstücke: | Wohnbauflächen und Land-/Forstwirtschaftsflächen |
| Wohnlage: | Gute Wohnlage |
| Geschäftslage: | Keine Geschäftslage |

3.2 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG UND GRUNDSTÜCKSQUALITÄT

| | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Grundstückszuschnitt: | Unregelmäßig |
| Grundstücksgröße im m ² : | 5.703,00 |
| Topographie: | In westliche Richtung leicht fallend |

| | |
|----------------------|--|
| Grundstücksqualität: | Rohbauland, Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung nicht erforderlich, Erschließungsanlage geplant, aber noch nicht hergestellt. |
| Grundstücksnutzung: | Landwirtschaftsfläche - Grünland |
| Grundstücksbebauung: | Keine vorhanden |
| Grenzverhältnisse: | Normal |
| Grundstückszufahrt: | Direkte Anbindung des Rohbaulandes an die öffentliche Verkehrsfläche "Buschhauser Weg". Die interne Erschließung der Einzelgrundstücke ist noch nicht hergestellt. |

3.3 ERSCHLIESSUNGSANLAGE

| | |
|--------------------------------|--|
| Erschließungszustand: | Erschließungsanlage geplant, aber noch nicht hergestellt, somit erschließungsbeitragspflichtiges Bauland. |
| Art der Straße: | Gemeindestraße "Buschhauser Weg" |
| Straßenausbau: | Noch nicht vorhanden |
| Ver- und Entsorgungsleitungen: | Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation sowie Abwasserkanal stehen in der Gemeindestraße für die Versorgung des Rohbaulandes zur Verfügung. |

3.4 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

| | |
|---------------------------|--|
| Erschließungsbeiträge: | Für die bestehende Erschließungsanlage fallen nach Auskunft der Stadtverwaltung keinen Erschließungsbeiträge mehr an. Für die erforderliche interne Erschließung des Bewertungsgrundstück werden jedoch noch Beiträge nach dem Baugesetzbuch anfallen. Das Bewertungsgrundstück ist somit nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragspflichtig. |
| Sonstige Abgabepflichten: | Leistungen hinsichtlich naturschutzrechtlicher Ersatz-/Ausgleichsmaßnahmen für das geplante Neubaugebiet wurden nach Angabe der Eigentümerin bereits erbracht und werden somit im Rahmen dieses Gutachtens nicht berücksichtigt. |

3.5 BAUPLANUNGSRECHT

| | |
|------------------------------|--|
| Flächennutzungsplan: | Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen. |
| Planungsrechtl. Beurteilung: | Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Grundstück mit folgenden Ausweisungen dargestellt: Baufläche: Allgemeines Wohngebiet Bauweise: offene Bauweise Zahl der Vollgeschosse: I Grundflächenzahl : 0,4 Geschossflächenzahl : 0,4 Baugrenzen sind festgesetzt worden. Sonstige Festsetzungen: Die Fenster von Schlafräumen, die nach Norden oder Osten der A 45 zugewandt sind, müssen mit schallgedämmten Lüftungsfenstern (mindestens Schallschutzklasse 1) versehen werden. |

3.6 PRIVATRECHTLICHE SITUATION

| | |
|--------------------------------|--|
| Grundbuch Abteilung II: | Lfd. Nr. 13 der Eintragungen: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasrohrleitungsrecht) für die Westnetz GmbH Dortmund. Genauer Wortlaut der Eintragung siehe Anlage. Das eingetragene Recht wird auftragsgemäß nicht mitbewertet. |
| Nachbarschaftl. Gemeinsamkeit: | Keine bekannt |
| Sonstige Rechte / Belastungen: | Keine bekannt |

3.7 ÖFFENTLICH - RECHTLICHE SITUATION

| | |
|------------|--|
| Baulasten: | Nach tel. Auskunft der Stadtverwaltung sind keine Baulasten eingetragen. |
|------------|--|

3.8 BODENBESCHAFFENHEIT

| | |
|-----------|---|
| Baugrund: | Der Baugrund wurde nicht auf seine Tragfähigkeit überprüft. Eine normale Tragfähigkeit des Baugrundes ohne Grund- und Hochwassereinflüsse, Bergbau etc. wird unterstellt. |
|-----------|---|

Altlasten: Es wurden keine Bodenuntersuchungen auf Altlasten durchgeführt. Bei der durchgeführten Ortsbesichtigung wurden augenscheinlich keine Altlasten festgestellt.

Nach Auskunft aus dem Altlastenkataster des Märkischen Kreises ist das zu bewertende Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Im Rahmen dieser Wertermittlung werden somit nach jetzigem Kenntnisstand ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Diese Mitteilung ersetzt jedoch nicht die nach den baurechtlichen Vorschriften dem Planungsträger obliegende Verpflichtung, im Falle von Baumaßnahmen zur Abwehr möglicher Gefahren eigene Ermittlungen anzustellen.

3.9 DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION

Nutzung: Das zu bewertende Grundstück wird zurzeit als Grünland genutzt.

Miet-/Pachtverträge: Keine bekannt

4.0 BODENWERTERMITTLUNG (§§ 40-45 ImmoWertV)

4.1 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert vorrangig im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichungen anzupassen.

Nach der ImmoWertV kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter **Bodenrichtwerte** ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

In Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können auch Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus anderen vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück bezieht sich auf ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Abweichungen vom Bodenrichtwertgrundstück werden durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

Da keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen bekannt ist, wird der Bodenwert im vorliegenden Bewertungsfall über den Bodenrichtwert abgeleitet.

4.2 LAGE UND WERT DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| Gemeinde/Stadt | = Lüdenscheid |
| Gemarkungsname | = Lüdenscheid-Stadt |
| Ortsteil | = Vogelberg |
| Bodenrichtwert (m ²) | = 220,00 € |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | = 01.01.2025 |
| Bodenrichtwertkennung | = zonal |

4.3 BESCHREIBENDE MERKMALE DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

| | |
|------------------------------|--|
| Entwicklungszustand | = Baureifes Land |
| Erschließungsbeitragszustand | = Erschließungsbeitragsfrei nach dem BauGB |
| Nutzungsart | = Allgemeines Wohngebiet |
| Zahl der Vollgeschosse | = 1 |
| Grundstücksgröße | = 500 m ² |
| Sonstiges | = keine Angaben |

4.4 ABWEICHENDE MERKMALE DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Die Angaben des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen mit dem Bewertungsgrundstück im Wesentlichen überein. Dabei wird die im Bebauungsplan angeordnete Aufteilung des Grundstücks in 10 Einzelgrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 570 m² zugrunde gelegt.

Der Bodenrichtwert wurde 2022 das letzte Mal angepasst. Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss lagen aus den letzten drei Jahren kaum Verkaufspreise vor, sodass auf eine Bodenwertanpassung verzichtet wurde, aber aufgrund der allgemeinen Preissteigerung ist aus Sicht des Gutachterausschusses die Annahme realistisch, dass aktuell auch Preise bis 250,00 €/m² erzielt werden könnten.

Das Bewertungsgrundstück hat durch die Nähe zur Autobahn A 45 den Nachteil, dass hier mit Geräuschimmissionen zu rechnen ist, sodass im Bebauungsplan die Auflage festgeschrieben wurde, die Fenster von Schlafräumen, die nach Norden oder Osten der A 45 zugewandt sind, mit schallgedämmten Lüftungsfenstern (mindestens Schallschutzklasse 1) zu versehen.

Ein wesentlicher Vorteil des Grundstücks ist die günstige Topographie mit einer nur geringen Neigung in westliche Richtung.

Positiv ist ebenfalls die naturnahe Ortsrandlage zu bewerten sowie die gute verkehrstechnische Anbindung und die fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten im Bereich des Worthplatzes.

Unter Berücksichtigung der obigen Erläuterungen sowie der gesamten Marktsituation mit steigenden Kreditzinsen und hohen Baukosten einerseits, sowie dem geringen Angebot an Neubauf Flächen in der Stadt Lüdenscheid andererseits, wird aus sachverständiger Sicht eine erschließungsfreier Bodenwert von 270,00 €/m² für erzielbar gehalten.

Da die geplante Erschließungsanlage noch hergestellt werden muss, ist von diesem Bodenwert ein entsprechender Erschließungsbeitrag abzuziehen.

Nach Angabe des Gutachterausschusses rechnet die Stadtverwaltung für derartige Erschließungsanlagen Kosten in Höhe von ca. 60,00 €/m² Grundstücksfläche ab.

4.5 WERTANPASSUNG DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

| | | |
|------------------------------|---|--------------------------------------|
| Bodenrichtwert als Basiswert | = | 270,00 €/m² |
| Wertanpassung: | | |
| -für Erschließungskosten | = | -60,00 €/m ² |
| -für Sonstiges | = | <u>0,00 €/m²</u> |
| angepasster Bodenwert | | 210,00 €/m² |
| gerundet | | <u>210,00 €/m²</u> |

4.6 ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Der Bodenwert wird wie folgt festgesetzt:

| | | |
|----------------------------|---------------------------|---|
| Grundstücksfläche gesamt: | = | 5.703,00 m ² |
| Beitragsfreies Bauland | 5.703,00 m ² * | 210,00 €/m ² = <u>1.197.630,00 €</u> |
| BODENWERT INSGESAMT | | 1.197.630,00 € |
| GERUNDET | | <u>1.200.000,00 €</u> |

5.0 VERKEHRSWERT

Nach **§ 194 Baugesetzbuch** wird der **Verkehrswert** (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren über Vergleichspreise bzw. über geeignete Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Der Bodenwert wurde ermittelt mit **1.200.000,00 €**

Der **Verkehrswert - Marktwert** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das unbebaute Grundstück Buschhauser

Gemarkung: **Lüdenscheid-Land**
Flur: **95**
Flurstück: **181**

wird zum Wertermittlungstichtag **16.09.2025**

festgesetzt mit **1.200.000,00 €**

in Worten: **einemillionzweihunderttausend Euro**

Ergänzende Informationen für das Gericht:**Gewerbebetrieb und Zubehörstücke**

Das zu bewertende Grundstück ist unbebaut. Weder ein Gewerbebetrieb noch Zubehörstücke sind vorhanden.

Objektanschrift

Das zu bewertende Grundstück ist unbebaut. Die Lagebezeichnungen im Grundbuch stimmen mit der Örtlichkeit überein.

Mieter/Pächter:

Über etwaige Mieter/Pächter ist nichts bekannt.



Lüdenscheid, den 20.10.2025


Der Sachverständige

6.0 LITERATURVERZEICHNIS

BauGB

Baugesetzbuch vom 23. Juni 1960, in der jeweils gültigen Fassung.

BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) vom 26. Juni 1962 in der jeweils gültigen Fassung.

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.07.2021.

WertR 2006

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) vom 1. Juni 2006 in der jeweils gültigen Fassung.

BGB

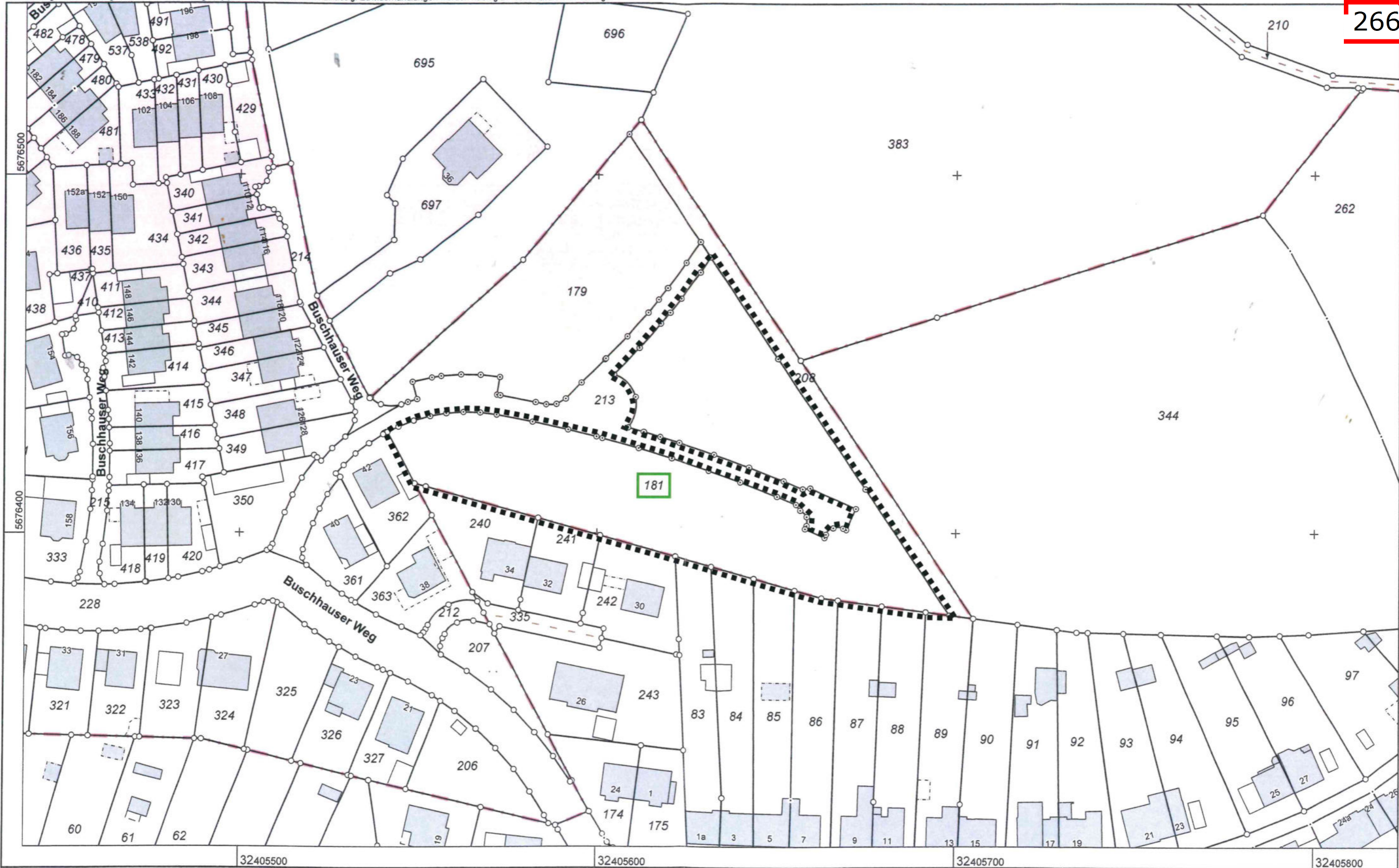
Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896, in der jeweils gültigen Fassung.

KLEIBER

Verkehrswertermittlung von Grundstücken unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage 2020.

TILLMANN, KLEIBER, SEITZ

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017.



Kataster, Vermessung und Geodaten
Katasteramt
 Heedfelder Straße 45
 58509 Lüdenscheid

Flurstück: 181
 Flur: 95
 Gemarkung: Lüdenscheid-Land
 Buschhauser Weg u.a., Lüdenscheid

Maßstab 1 : 1000



Auszug aus dem Liegenschaftskataster
 Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 01.07.2025

Der Bürgermeister

58507 Lüdenscheid, Rathausplatz 2, Telefon: 02351 17-0
E-Mail: post@luedenscheid.de, www.luedenscheid.de



Stadt
Lüdenscheid

267

Stadtverwaltung – 58505 Lüdenscheid

MTT Trimpop Trompetter Schulte Botzen
Heedfelder Straße 20
58509 Lüdenscheid

Fachdienst Bauservice

Frau Kühl
Zimmer: 526 / 5. OG

Telefon: 02351 17-2448
Telefax: 02351 17-1754
vanessa.kuehl@luedenscheid.de

14.07.2025 / 056/2025

Erschließungsbeitragsbescheinigung

| | |
|--------------------|------------------------|
| Grundstück: | Buschhauser Weg |
| Gemarkung: | Lüdenscheid-Land |
| Flur: | 95 |
| Flurstücke: | 181 |

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund Ihres Antrages vom 18.06.2025 auf Erteilung einer Erschließungsbeitragsbescheinigung (als Bevollmächtigte des Amtsgerichts Lüdenscheid) für das o. g. Grundstück bescheinige ich Ihnen hiermit zu Beleihungszwecken, dass das o. g. Grundstück **an einer öffentlichen Straße liegt bzw. an einer solchen liegen wird.**

Ein Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Lüdenscheid – Erschließungsbeitragssatzung - vom 19.10.1987 in der z. Zt. gültigen Fassung **wird für die Straße „Buschhauser Weg“ seitens der Stadt Lüdenscheid nicht mehr erhoben.**

Öffnungszeiten:
montags und donnerstags 8:30 bis 12:00 Uhr
Darüber hinaus können individuelle Termine vereinbart werden!

Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) vom 21. Oktober 1969 (GV NW S. 712), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. April 2023 (GV. NW S. 233), in Verbindung mit der Satzung der Stadt Lüdenscheid über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG NW für straßenbauliche Maßnahmen vom 14.12.2022 sind **noch nicht entstanden**.

Diese Bescheinigung ist unverbindlich und unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungs- oder Rechtsmittelverfahren hiervon abweichen kann. Rechtsansprüche gegen die Stadt Lüdenscheid können daraus nicht abgeleitet werden.

Für diese Bescheinigung erhebe ich gem. §§ 1 und 2 - Tarif-Nr. 4.1 - der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Lüdenscheid vom 19.12.01 eine Gesamtgebühr in Höhe **21,50 €**. Bitte überweisen Sie diesen Betrag unter Angabe des obigen Kassenzeichens bis zu dem genannten Termin auf eines der Konten der Finanzbuchhaltung Lüdenscheid.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht in 59821 Arnsberg, Jägerstraße 1, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden.

Die Klage kann auch in elektronischer Form eingereicht werden. Das elektronische Dokument muss mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen sein und an die elektronische Poststelle des Gerichts übermittelt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Kühl

Fachdienst 44 - Umwelt
Untere BodenschutzbehördeHerr Nowak
Raum 421
Zentrale: 02351 - 966 60
Durchwahl: 02351 - 966 6393
Telefax: 02351 - 966 88 6393
E-Mail: r.nowak@maerkischer-kreis.de**Geschäftszeichen: 44-66.22.00-0000**
24.06.2025

MÄRKISCHER KREIS · Heedfelder Straße 45 · 58509 Lüdenscheid

MTT ARCHITEKTEN BAUSACHVERSTÄNDIGE
Heedfelder Straße 20
58509 Lüdenscheid**Auskunft aus dem Altlastenkataster**

Ihr Schreiben vom 18.06.2025 bzgl. Buschhauser Weg in 58513 Lüdenscheid

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Grundstück Gemarkung Lüdenscheid-Land, Flur 95, Flurstück 181, Buschhauser Weg in 58513 Lüdenscheid ist z. Z. weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgenommen.

Diese Mitteilung ersetzt nicht die nach den baurechtlichen Vorschriften dem Planungsträger obliegende Verpflichtung im Falle von Baumaßnahmen zur Abwehr möglicher Gefahren eigene Ermittlungen anzustellen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

gez. Nowak

Sparkasse Lüdenscheid
IBAN: DE89 4585 0005 0000 0000 42
BIC: WELADED1LSDStadtsparkasse Iserlohn
IBAN: DE51 4455 0045 0000 0202 06
BIC: WELADED1ISLElektronische Kommunikation:
<https://www.maerkischer-kreis.de/kontakt.php> Südwestfalen

Planungsrechtliche Auskunft

1. Darstellung des Grundstücks im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als **Wohnbaufläche** dar (s. Abb. 1).

Der gesamte Flächennutzungsplan steht auch unter folgendem Link als Download zur Verfügung:

<https://www.o-sp.de/luedenscheid/plan?pid=30303>

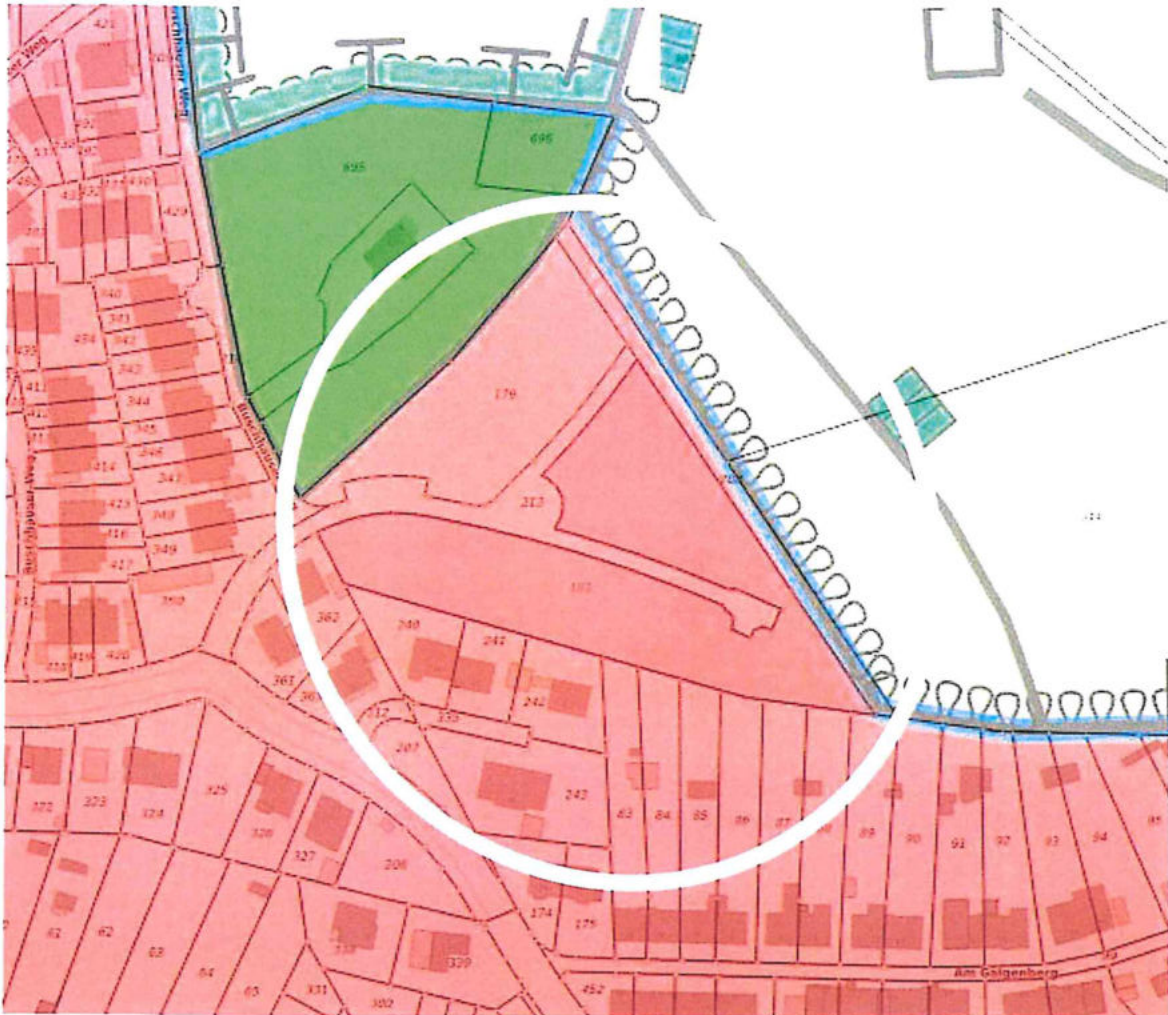


Abbildung 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid, rechtswirksam seit 19.12.2012.

2. Darstellung des Grundstücks im Planungsrecht

| | | |
|---------------------------|--|-----|
| Bebauungsplan Nr. | 750/I „Vogelberg/Buschhausen“, 2. Änderung | |
| Rechtskraft | 27.12.1996 | |
| Art der baulichen Nutzung | WA Allgemeines Wohngebiet | |
| Maß der baulichen Nutzung | GRZ | 0,4 |
| | GFZ | 0,4 |
| Vollgeschosse | I | |
| Bauweise | Offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser, Doppelhäuser bis zu einer Länge von 18,0 m und Hausgruppen bis zu einer Länge von 24,0m (§ 22 BauNVO) | |
| Festsetzungen | Die Fenster von Schlafräumen, die nach Norden oder Osten der A 45 zugewandt sind, müssen mit schalldämmten Lüftungsfenstern (mindestens Schallschutzklasse 1) versehen werden. | |

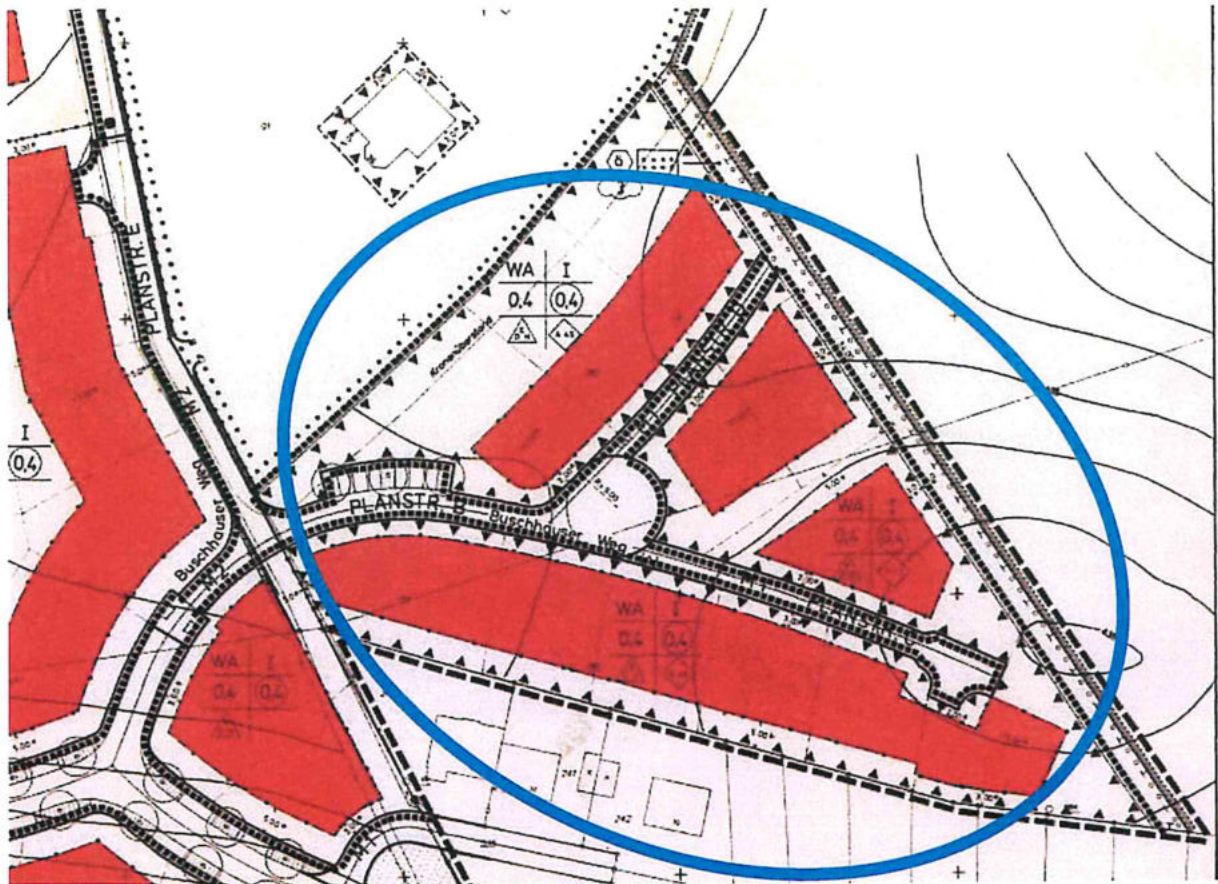


Abbildung 2 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 750/I „Vogelberg-Buschhausen“, 2. Änderung

3. Festsetzung von Satzungen

| | |
|-------------------------|---|
| Wasserschutzgebiet | - |
| Landschaftsschutzgebiet | - |
| Naturschutzgebiet | - |
| Baumschutzsatzung | - |
| Denkmalschutzsatzung | - |
| Erhaltungssatzung | - |
| Gestaltungssatzung | - |
| Störfalisatzung | - |
| Überschwemmungsgebiet | - |
| Stadtumbaugebiet | - |
| Umlegungsverfahren | - |
| Satzungsvorkaufsrecht | - |

Die Rechnung für die planungsrechtliche Auskunft erhalten Sie separat auf dem Postweg.

Sollten Sie noch Fragen zu diesem Schreiben haben, rufen Sie mich bitte einfach unter der Telefonnummer 02351 17-1278 an.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Michelle Wohlfahrt



1)
Objekt:
Unbebautes Grundstück
Buschhauser Weg,
Auf der Heide,
58513 Lüdenscheid

Ansicht von Nordwesten



2)
Anbindung an die
öffentliche Straße
„Buschhauser Weg“



3)
Bereits angelegter
Grünstreifen auf dem
nordöstlich angrenzen-
den Flurstück 208 als
ökologische Ausgleichs-
maßnahme



4)
Nordöstlich angrenzende
Landwirtschaftsflächen