

Gutachtennummer: 2025/12/01**Gutachtenerstellung: 10.03.2026****Aktenzeichen: 22 K 28/25****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

EXPOSÉ

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für
das mit einem Geschäftshaus bebaute Grundstück
Knapper Straße 50, 50a in 58507 Lüdenscheid



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungstichtag 05.02.2026 ermittelt mit:

***** **600.000,00 €** *****

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:

Ortslage: Relativ zentrale Ortslage in Lüdenscheid.

Zum Stadtzentrum von Lüdenscheid ca. 600 m.

Grundstücksgröße: 1.119,00 m²

Reihengrundstück als Zweifrontengrundstück zwischen der „Knapper Straße“ und dem „Ruth-Tannenzapf-Weg“.

Das Grundstück ist erschlossen.

Das Bewertungsgrundstück gilt nach dem Baugesetzbuch teilweise noch als erschließungsbeitragspflichtig.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Grundstück als Kerngebiet ausgewiesen.

Die ursprüngliche Baugenehmigung liegt nicht vor. Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist der überwiegende Teil der Bebauung mindestens 100 Jahre alt und wurde seitdem mehrfach umgebaut und umgenutzt.

Nach Auskunft der Stadtverwaltung besteht eine Baulast, auf dem Grundstück, 5 Pkw-Stellplätze dauerhaft als Pflichtstellplätze für den Gastronomiebetrieb bereitzuhalten.

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

Nach Auskunft der Stadtverwaltung besteht keine Wohnungsbindung.

Gebäude:

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

Im Erdgeschoss befinden sich drei Ladenlokale und im Obergeschoss ein Gastronomiebetrieb.

Konstruktionsart: Überwiegend konventionelle Massivbauweise. Wände überwiegend aus Mauerwerk, Innenwände teilweise aus Leichtbaukonstruktionen.

Decken und Teppen überwiegend aus Stahlbeton.

Flachdach überwiegend aus Stahlbeton mit Dämmung und bituminöser Abdichtung.

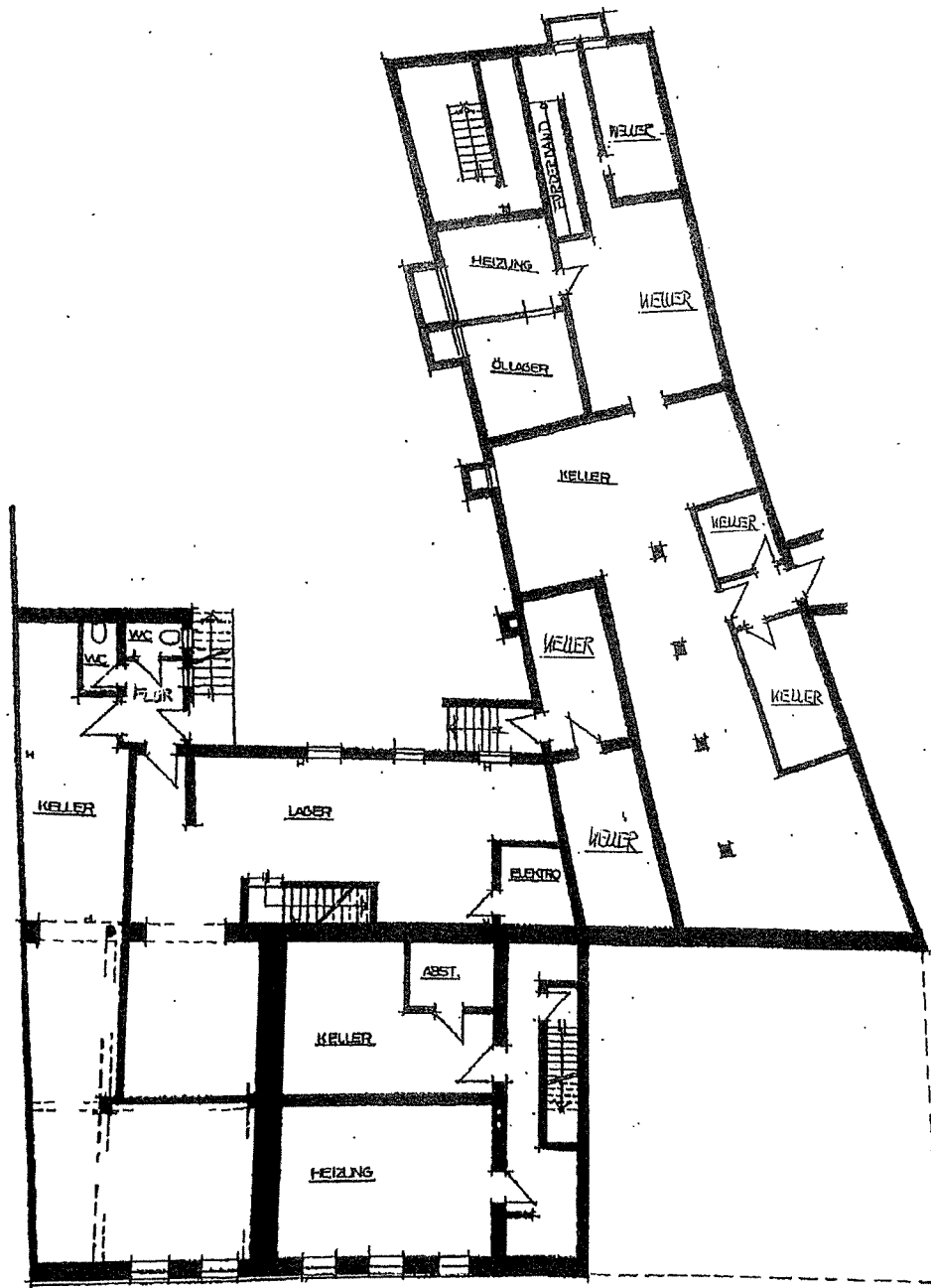
Fassaden überwiegend Putzflächen, teilweise Verkleidung mit Faserzementplatten.

Fenster und Türen überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Schaufenster teilweise aus Metall mit Einscheibenverglasung.

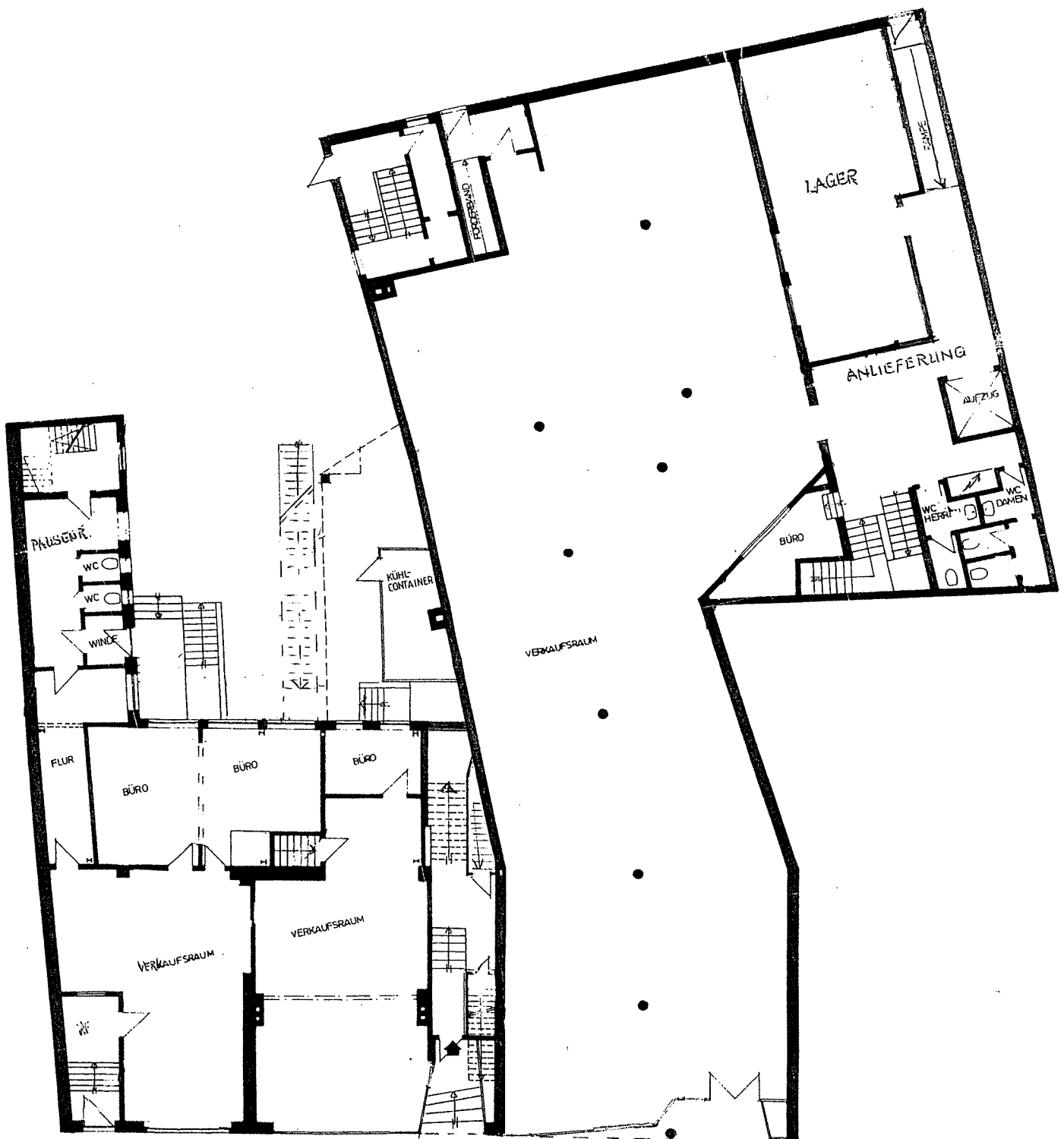
Gaszentralheizung für die kleinen Ladenlokale im Erdgeschoss „links“ und „mitte“ und die Gastronomie im Obergeschoss. Beheizung überwiegend mittels Rippenheizkörpern. Separate Heizungsanlage für das Ladenlokal im Erdgeschoss „rechts“.

Warmwasserversorgung dezentral über Elektrogeräte.

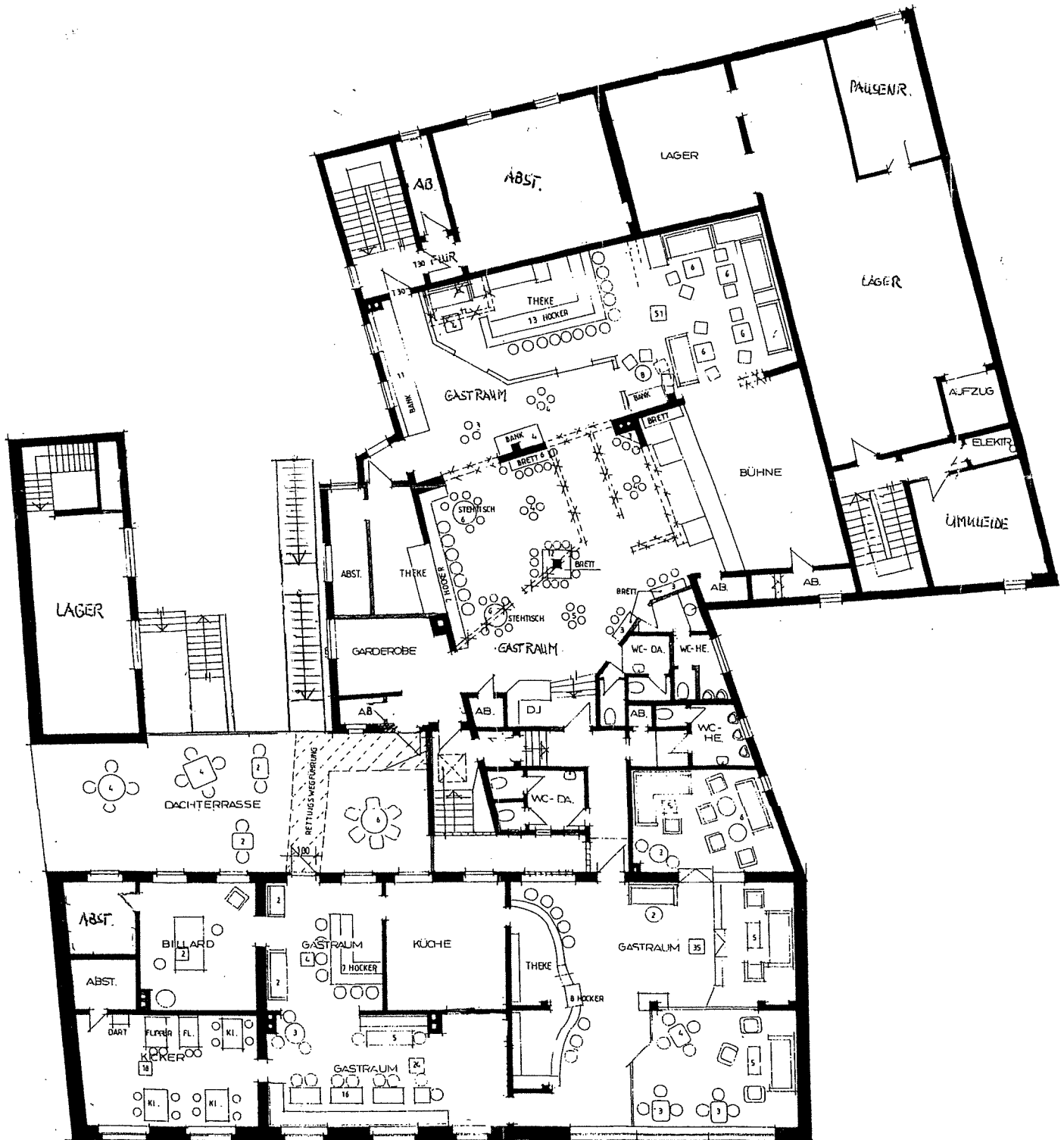
Nutzfläche insgesamt ca. 1.460,00 m²



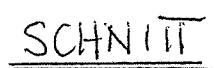
NEUER GESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



SCHNITT