

Gutachtennummer: 2025/10/03
Gutachtenerstellung: 05.02.2025
Aktenzeichen: 27 K 9/25

EXPOSÉ

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für das
mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück
Heimenthal 1, 58849 Herscheid

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



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 17.12.2025 ermittelt mit:

******* 280.000,00 € *******

(Ohne Innenbesichtigung)

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: Grüenthal, östlich vom Ortszentrum gelegen.

Zum Ortszentrum Herscheid ca. 2,5 km.

Zur Kreisstadt Lüdenscheid ca. 14,0 km.

Grundstücksgröße: 8.045,00 m²,

Reihengrundstück, unregelmäßig zugeschnitten.

Das Grundstück ist erschlossen.

Das Bewertungsgrundstück gilt nach dem BauGB als erschließungsbeitragsfrei.

Im Flächennutzungsplan ist das Bewertungsgrundstück tlw. als

Dorfgebiet und tlw. als Forstwirtschaftsfläche dargestellt.

Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich tlw. nach § 34 BauGB (Innenbereich „Satzung Friedlin“) und tlw. nach § 35 BauGB (Außenbereich).

Eine Baugenehmigung für das Wohnhaus liegt nicht vor. Das Gebäude ist gemäß einem sehr alten Lageplan mindestens 150 Jahre alt. Im Rahmen eines Gutachtens wird unterstellt, dass das Wohnhaus Bestandsschutz hat.

Die vorhandenen Nebengebäude auf dem Grundstück einschließlich einem über die Grenze gebauten Wasserbecken sind allesamt nicht genehmigt. Während die Remise, eine Gartenhütte, ein Wasserbecken und sonstige Außenanlagen gemäß der Genehmigungsbehörde zurückgebaut werden müssen, sind für die an das Wohnhaus angebauten Lagerschuppen noch Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Desweiteren besteht die Auflage der Genehmigungsbehörde, die vorhandene Kleinkläranlage aufgrund fehlender Erlaubnis stillzulegen und den Anschluss an den öffentlichen Kanal herzustellen.

Nach Auskunft der Kreisverwaltung ist das Grundstück Baulasten- und Altlastenfrei und es besteht keine Wohnungsbindung.

Gebäude:

Vorbemerkungen:

Es konnte keine Innenbesichtigung des Wohnhauses und der Nebengebäude und nur eine eingeschränkte Außenbesichtigung des Lagerplatzes (Flurstück 320) und der Waldfläche (Flurstück 305) durchgeführt werden, sodass die nachfolgenden Beschreibungen teilweise auf der Grundlage der Angaben eines Hausbewohners und der vorliegenden Unterlagen erfolgen.

II-geschossiges Einfamilienwohnhaus bestehend aus Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und teilausgebautem Dachgeschoss.

Konstruktionsart: Massivbauweise.

Gründung: Überwiegend Bruchsteinmauerwerk.

Wände: Bruchsteinmauerwerk und Holzfachwerk.

Decken: Überwiegend Holzbalkendecken.

Treppen: Überwiegend Holztreppen.

Dach: Holzkonstruktion, Satteldach mit Betondachsteinen.

Fenster, Türen: Überwiegend aus Holz mit Isolierverglasung, tlw. Einfachverglasung.

Heizungsinstallation: Zentraler Kaminofen für Festbrennstoffe im Erdgeschoss und Warmluftverteilung überwiegend über die Schwerkraft und teilweise über Luftkanäle mit Ventilatorunterstützung.

Warmwasserversorgung über Strom.

Gebäudealter: In der jetzigen Form ist das Gebäude geschätzt mindestens 150 Jahre alt und die letzte größere Umbau- bzw.

Modernisierungsmaßnahme wurde vor ca. 30 Jahren durchgeführt.

Wohnfläche: Geschätzt 200,00 m².