

MTT Trimpop Trompetter Schulte Botzen, Heedfelder Straße 20, 58509 Lüdenscheid

Gutachtennummer: 2025/05/04
Gutachtenerstellung: 19.08.2025
Aktenzeichen: 27 K 12/24

EXPOSÉ

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für das
mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte und
Nebengebäuden bebaute Grundstück
Wigginghausen 2, 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

*ANGESTELLTER ARCHITEKT



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungstichtag 17.07.2025 ermittelt mit:

***** **150.000,00 €** *****

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: Nordwestlich vom Ortszentrum Herscheid im Außenbereich gelegen.
Zum Ortszentrum Herscheid ca. 7,50 km.
Zur Kreisstadt Lüdenscheid ca. 8,0 km.
Gemeinde des Märkischen Kreises.
Grundstücksgröße: 7.338,00 m²,
Reihengrundstück, unregelmäßig zugeschnitten.
Das Grundstück ist erschlossen.
Das Bewertungsgrundstück gilt nach dem BauGB als erschließungsbeitragsfrei.
Im Flächennutzungsplan ist das Bewertungsgrundstück als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft dargestellt.
Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).
Nach Auskunft der Kreisverwaltung bestehen keine Baulasteintragungen.
Das Grundstück ist Altlastenfrei und es besteht keine Wohnungsbindung.

BAUTEIL 1**Wohngebäude :**

I-geschossiges Einfamilienwohnhaus bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.
Massivbauweise, Fundamente und Bodenplatte aus Beton.
Wände: Überwiegend aus Mauerwerk, teilweise Bruchsteinmauerwerk. Innenwände teilweise Leichtbaukonstruktionen.
Decken: Kellergeschoss massive Stahlträger-Kappendecke, Erd- und Dachgeschoss Holzbalkenkonstruktionen.
Dach: Holzkonstruktion. Satteldach mit Betondachsteinen.
Treppen: Kellertreppe Massiv, sonst Holztreppen.
Fassaden: Überwiegend verputzt.
Fenster und Türen: Überwiegend aus Holz mit Isolierverglasung, teilweise Rollläden manuell bedienbar.
Heizungsinstallation: Heizkessel im Kellergeschoss.
Warmwasserversorgung: Über zentralen Warmwasser-Speicher im Kellergeschoss.
Wohnfläche: Ca. 118,00 m².

BAUTEIL 2**Stallgebäude :**

I-geschossiges Gebäude bestehend aus Erdgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden als Heulager.
Massivbauweise, Fundamente und Bodenplatte aus Beton.
Mauerwerkswände beidseitig verputzt.
Decke und Dach aus Holzkonstruktionen.
Satteldach mit Eindeckung aus asbesthaltigen Faserzement-Wellplatten.
Stahlfenster mit Einscheibenverglasung. Außentür aus Holz.
Estrichfußboden. Einfache Elektroausstattung.

BAUTEIL 3

Scheune/Remise :

I-geschossiges Gebäude bestehend aus Erdgeschoss mit einem offenen Dachraum.

Holzbauweise, Fundamente und Bodenplatte aus Beton.

Fachwerkwände überwiegend ausgemauert und unverputzt.

Pulldach mit Eindeckung aus asbesthaltigen Faserzement-Wellplatten.

Belichtung überwiegend durch Glasbausteine.

Einfache Holztore und einfache Elektroausstattung.

Nebengebäude:

Gartengerätehütte in Holzbauweise

Kleines Gewächshaus in Fertigbauweise

Viehunterstand in Holzbauweise

Holzlager in Holzbauweise

Bau-

genehmigungen :

Die ursprüngliche Baugenehmigung für das Wohnhaus (Doppelhaushälfte) liegt nicht vor. Das Gebäude ist geschätzt ca. 80 Jahre alt.

1961: Errichtung eines Stallgebäudes

1978: Aufstellung Flüssiggastank

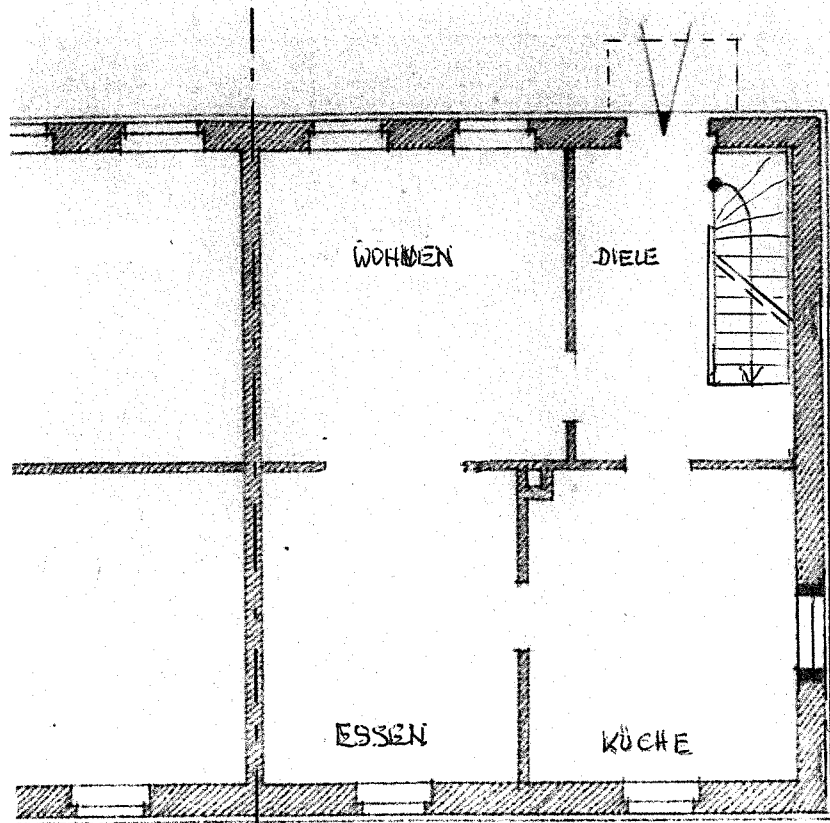
1980: Errichtung einer Scheune/Remise

1987: Errichtung einer Terrassenüberdachung

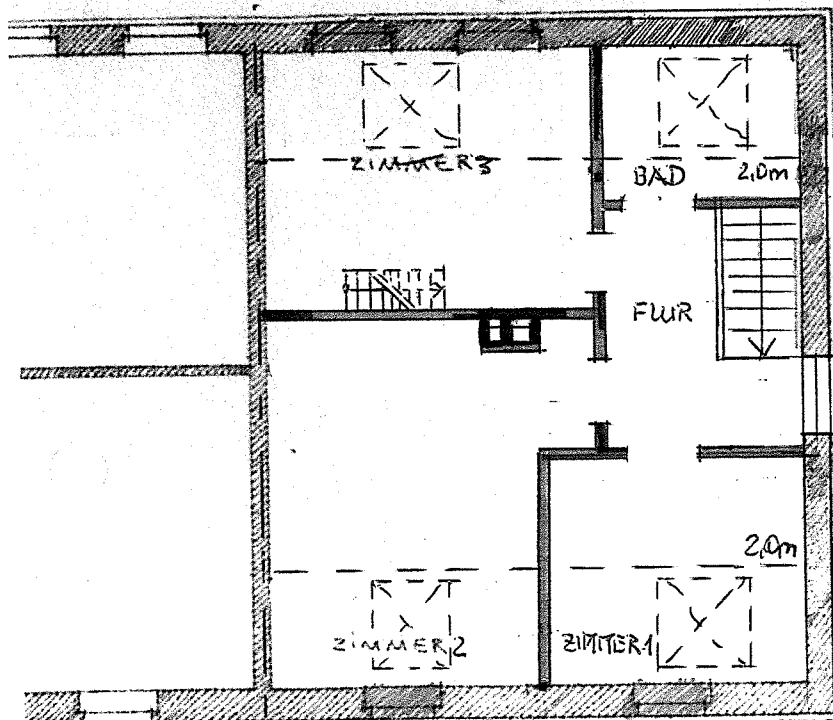
1995: Errichtung einer Kleinkläranlage mit Erlaubnis bis 31.03.2015.

Für die Nebengebäude sowie für Erweiterungsmaßnahmen an Wohnhaus, Stall und der Scheune liegen keine Baugenehmigungen vor. Diese müssen nachträglich eingeholt werden.

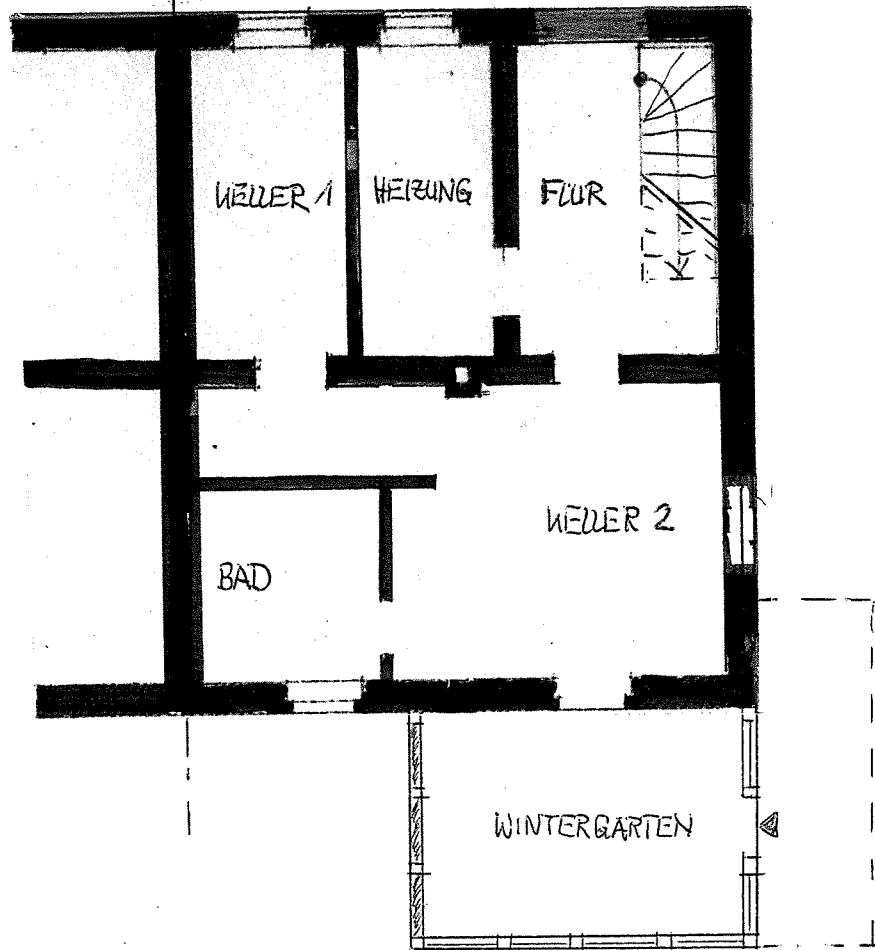
Im Rahmen dieses Gutachtens wurde unterstellt, dass die Baumaßnahmen genehmigungsfähig sind.



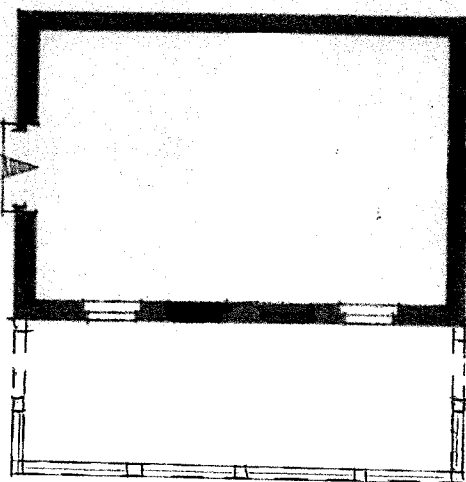
ERDGESCHOSS



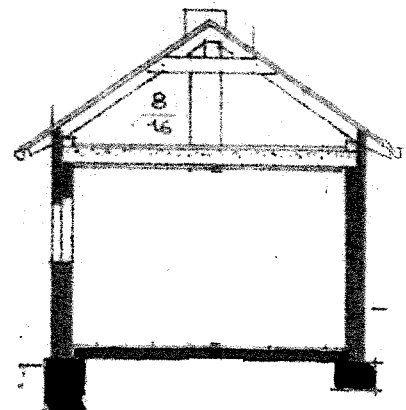
DACHGESCHOSS



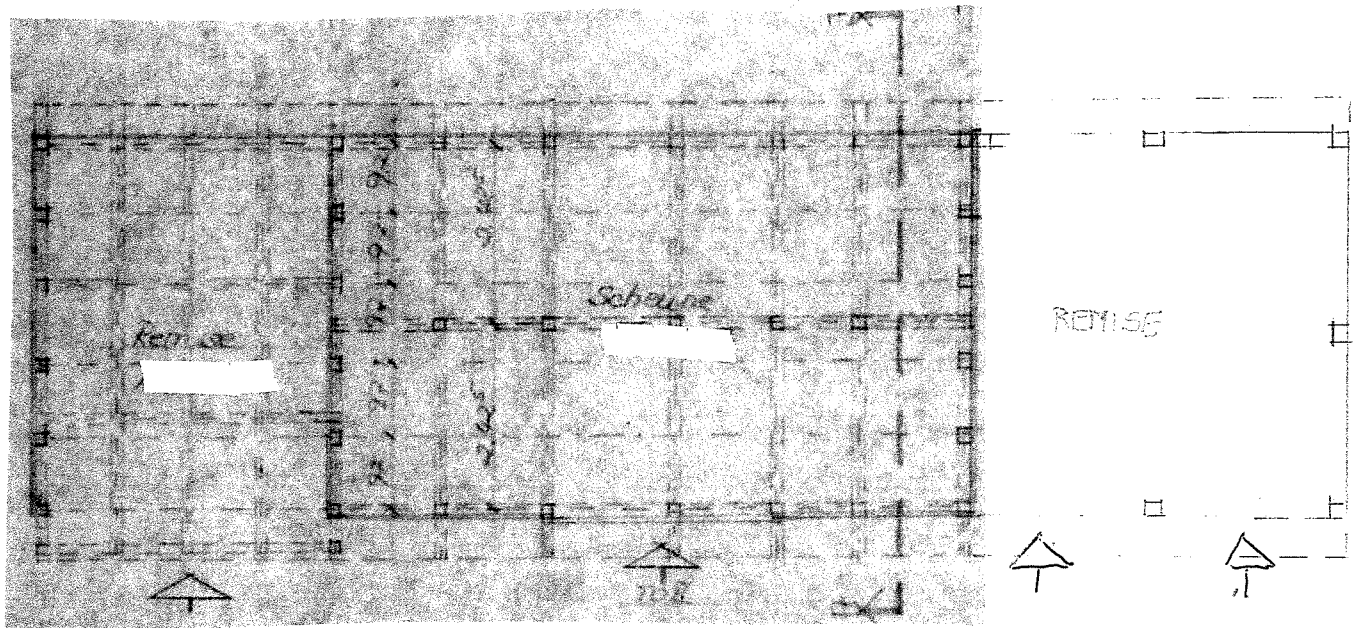
KELLERGESSCHOSS



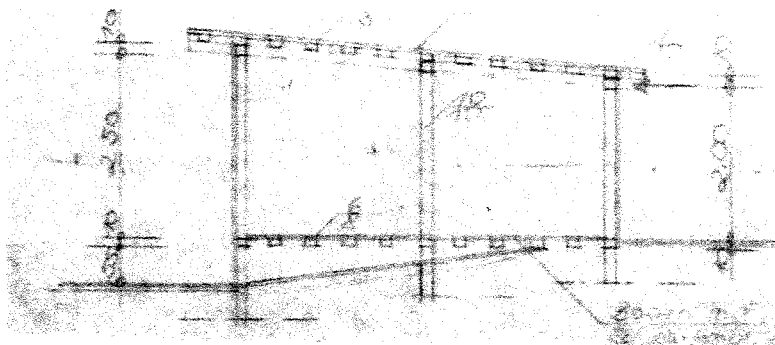
STALL - GRUNDRISS



STALL - SCHNITT



SCHEUNE/REMISE - GRUNDRISS



SCHEUNE/REMISE - SCHNITT