

Gutachtennummer: 2025/11/02
Gutachtenerstellung: 18.02.2026
Aktenzeichen: 22 K 24/25

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 Zweifamilienhaus und Garage bebaute
Grundstück Asenbach 23, 58579 Schalksmühle



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2026 ermittelt mit:

***** **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

Grundstück:

Ortslage: Schalksmühle, westlich vom Ortszentrum gelegen.

Zum Ortszentrum Schalksmühle ca. 1,80 km und zum
Stadtzentrum Lüdenscheid ca. 13,0 km.

Grundstücksgröße: 1.119,00 m²

Reihengrundstück, regelmäßig zugeschnitten.

Das Grundstück ist erschlossen.

Beiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage nach dem Baugesetzbuch sind nach Auskunft der Gemeindeverwaltung noch nicht vollständig abgerechnet worden. Die Straße wird derzeit saniert und diese Maßnahmen wird nach Angabe der Gemeinde nach dem KAG abgerechnet, falls keine Zuschüsse vom Land NRW gezahlt werden.

Im Flächennutzungsplan ist das Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

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

Baugenehmigung: 1955 Neubau eines Zweifamilienhauses
1959 Einbau/Umbau von Dachgauben

Nach Auskunft der Kreisverwaltung besteht keine Baulasteintragung und keine Wohnungsbindung.

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

Bauteil 1

Wohngebäude:

I bis II-geschossiges Zweifamilienhaus bestehend aus Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss, ausgebautem Spitzboden und teilausgebautem Kellergeschoss.

Konstruktionsart: Massivbauweise.

Wände überwiegend aus Mauerwerk. Decken überwiegend Stahlbeton, Holzbalkendecke über Dachgeschoss.

Treppen überwiegend aus Holz, Kellertreppe aus Beton.

Satteldach mit Betondachsteindeckung. Dachgauben verschiefer.

Fenster und Türen überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung und teilweise Kunststoffrollläden manuell bedienbar.

Ölzentralheizung und Öltank im Kellergeschoss.

Warmwasserversorgung über zentralen Warmwasserspeicher.

Baujahr: Ca. 1956.

Wohnfläche: Ca. 135,00 m²

Bauteil 2

Garage:

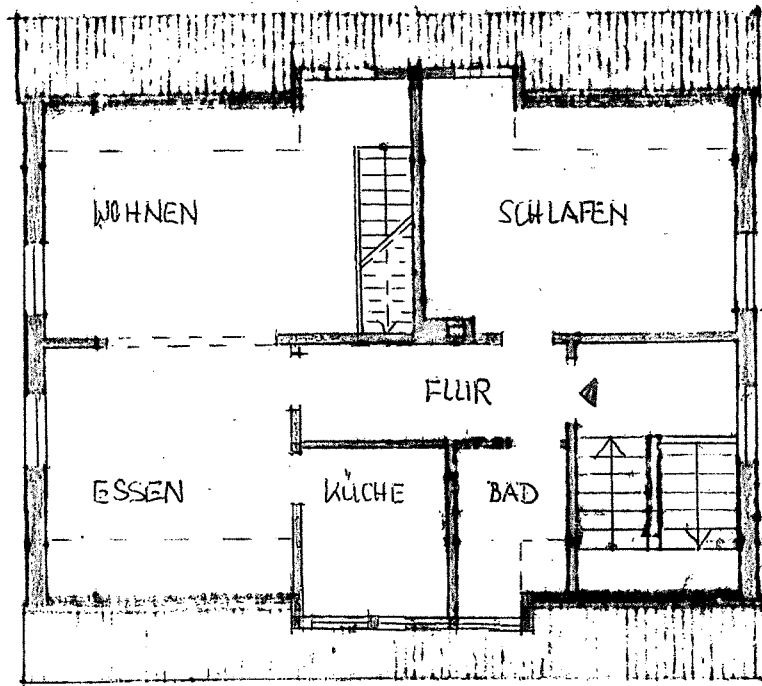
I-geschossiges Gebäude mit Flachdach.

Konstruktionsart: Massivbauweise.

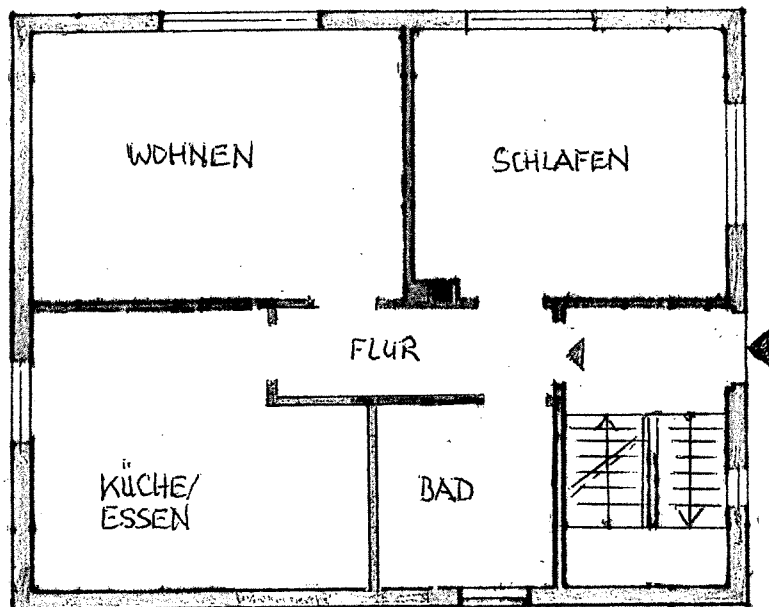
Flachdach mit Bitumenabdichtung.

Holzschwingtor.

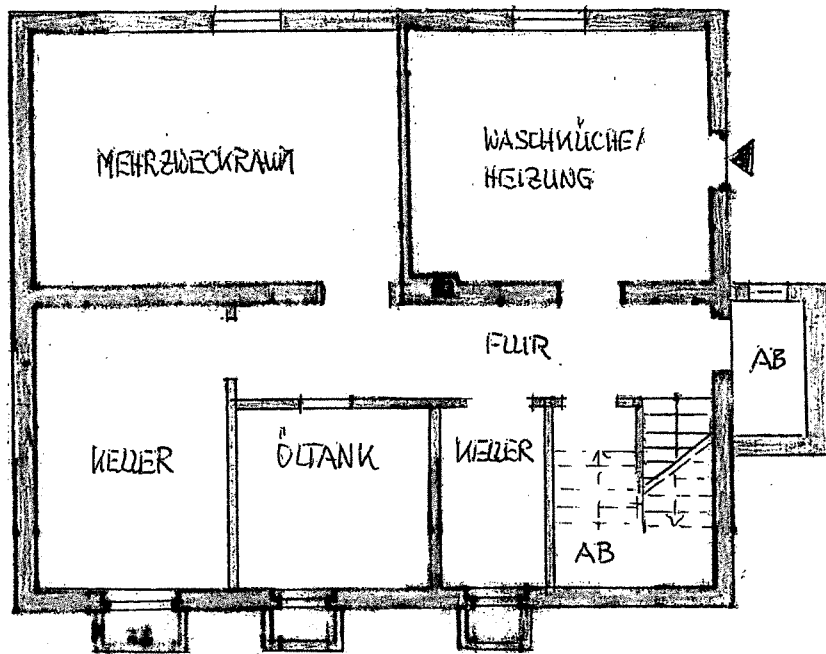
Baujahr: Geschätzt 1956



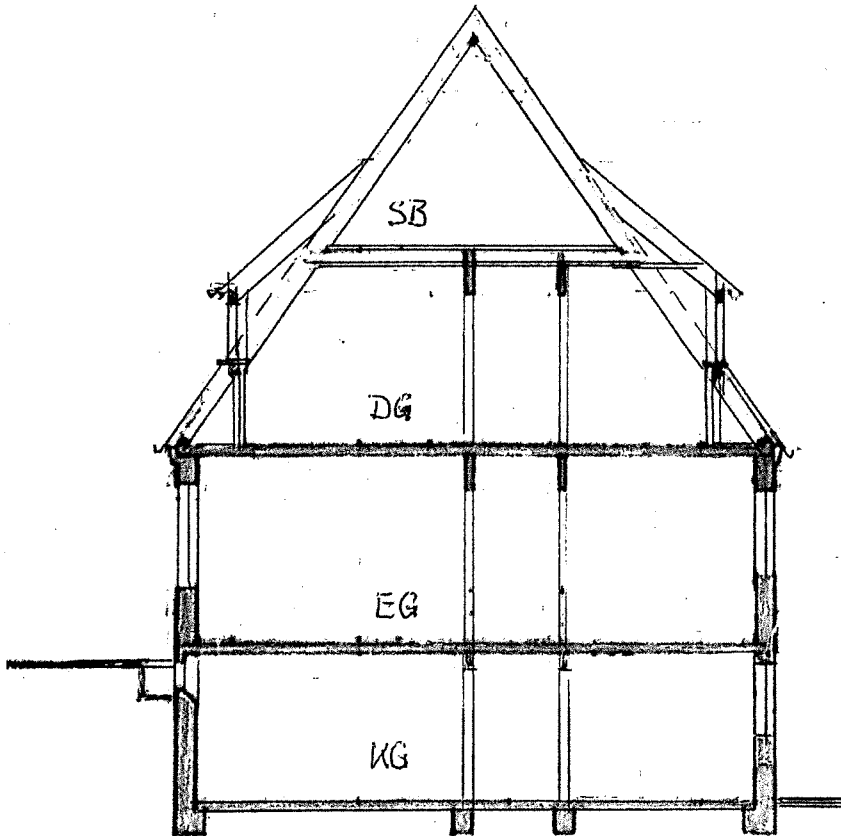
DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS



WELLERGESCHOSS



QUERSCHNITT