

Die Stadt Plettenberg bietet zum Kauf an:



**Mehrfamilienwohnhaus Schulstraße 8
(frühere Breddeschule)
mit 12 Wohnungen und PKW-Stellplätzen**



Es handelt sich um ein massives dreigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und Vollunterkellerung, das ursprünglich als Schulgebäude um das Jahr 1908 errichtet wurde. Spätere An- und Umbaumaßnahmen erfolgten in den Jahren 1953, 1990 und 1994.

Das Objekt ist modernisierungs- und sanierungsbedürftig und steht leer.

Beschreibung / Objektdaten:

- Wohn-/Nutzfläche: 942 m² (12 Wohnungen, ca. 59 m² bis ca. 103 m² groß)
- Grundstücksfläche: 1.604 m² (Gemarkung Eiringhausen, Flur 4, Flurstück 686)
- PKW-Stellplätze: 17 Stück (zu den 12 Wohnungen)
- Erschließung: vollständig und unmittelbar, gute Verkehrsanbindung, keine Erschließungsbeitragspflicht nach dem Baugesetzbuch und keine Kanalanschlussbeitragspflicht nach dem Kommunalabgabengesetz NRW mehr
- Bauplanungsrecht: Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, kein bestehender Bebauungsplan => Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch („in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen“)
- aktueller Bodenrichtwert: 80,-- €/m²
- Denkmalschutz: nein
- Grundbuch: lastenfrei
- Baulastenverzeichnis:
- belastend Stellplatzbaulast über 12 PKW-Stellplätze einschließlich Zufahrt und Bewegungsflächen zugunsten des Nachbargrundstücks Blumenstr. 1 / Dammstr. 10 (Flurstück 685)
 - begünstigend zwei Abstandflächenbaulasten und eine Baulast zur Mitbenutzung eines Kinderspielplatzes auf dem o. g. Nachbargrundstück (Flurstück 685)

Energie / Haustechnik: Gas-Zentralheizung und überwiegend Flachheizkörper mit Thermostatventilen, aktuell nicht funktionstüchtig
Warmwasserversorgung überwiegend mit Elektro-Durchlauferhitzern,
normale / durchschnittliche Elektroinstallation und Sanitär-
ausstattung

Sonstiges: Das Objekt weist stellenweise einen Renovierungsrückstau sowie diverse Mängel und Schäden u. a. an der Fassade und den Dachrändern, der rückwärtigen Eingangstür, der Außentreppe, den Vordächern und den Außenanlagen auf.

Seit der Beendigung aller Mietverhältnisse im Jahr 2021 ist das Gebäude unbewohnt.

Nach einem aufgetretenen Wasserschaden wurden vorsorglich die Heizungsanlage sowie die Wasser- und Stromversorgung außer Betrieb genommen, um eine Ausweitung des Schadens zu verhindern.

Kontakt Daten für nähere Auskünfte oder Besichtigungen:

Stadt Plettenberg, Sachgebiet Liegenschaften,

Telefon 02391/923141 oder 02391/923142, Herr Hollweg / Frau Teich

Verkaufsbedingungen:

Ausgehend von einem zuvor erstellten Verkehrswertgutachten sowie unter Berücksichtigung der seitdem durch Alterung, Leerstand und den erwähnten Wasserschaden eingetretenen Wertminderung liegt die aktuelle Kaufpreisvorstellung bei 375.000,-- €.

Neben dem finanziellen Erlös richtet sich das besondere Interesse der kommunalen Gremien auf eine städtebaulich und für das Gemeinwohl attraktive Nutzung (wie beispielsweise ein in der Vergangenheit entwickeltes Konzept einer Pflegeeinrichtung).

Interessierte Personen können

- auf dem Postweg an den Bürgermeister der Stadt Plettenberg
- Sachgebiet Liegenschaften -
Postfach 1560 und 1580, 58815 Plettenberg
- per E-Mail an die Adresse liegenschaften@plettenberg.de
oder
- persönlich im Rathaus der Stadt Plettenberg, Grünestr. 12, 58840 Plettenberg,

bis zum 10.10.2024

(Datum des Eingangsstempels oder des Eingangs der E-Mail)

ein schriftliches Kaufangebot abgeben.

Zusammen mit dem Angebot ist ein aussagekräftig beschriebenes Konzept der beabsichtigten Nutzung mit Darstellung der Realisierbarkeit vorzulegen.

Über die Erteilung des Zuschlages und den Verkauf der Immobilie entscheidet der Rat der Stadt Plettenberg nach dem Erhalt der Angebote und der Nutzungskonzepte.

Um sicherzustellen, dass das vorgestellte Nutzungskonzept tatsächlich umgesetzt wird, sind ein Rücktrittsrecht der Stadt Plettenberg und eine damit verbundene Rückübertragungsverpflichtung innerhalb des Grundstückskaufvertrages zu vereinbaren.

Auszug aus dem Geodatenportal

Projekt:

Datum:

19.07.2024

Bearbeiter:

Stadt Plettenberg

Maßstab:

1 : 5.000

Für amtliche Auszüge wenden Sie sich bitte an die Katasterbehörde des Märkischen Kreises.
© Märkischer Kreis



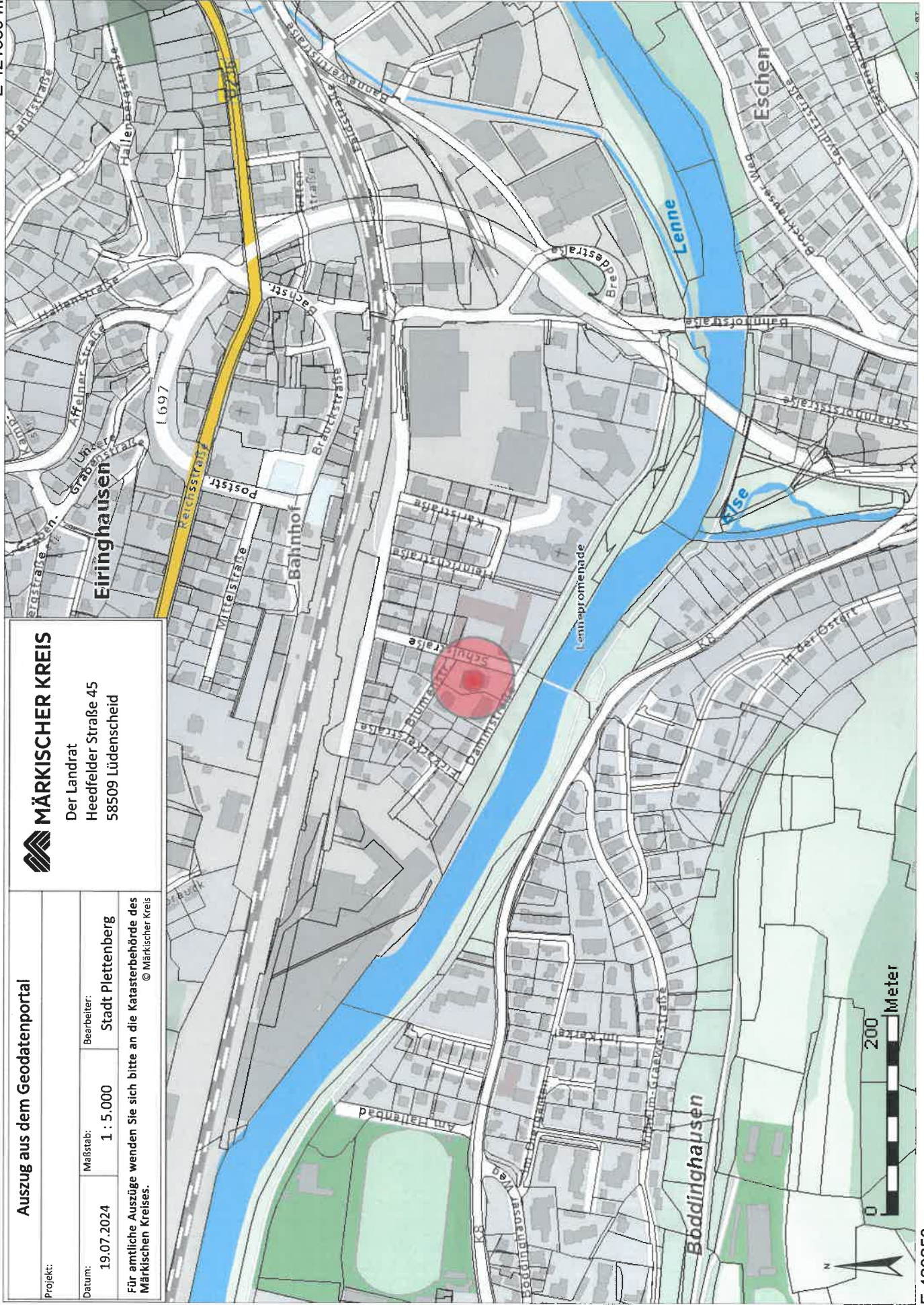
MÄRKISCHER KREIS

Der Landrat

Heedfelder Straße 45

58509 Lüdenscheid

E 421539 m
N 5676553 m



N 5675659 m
E 420258 m



Meter

E 420913 m

N 5676168 m

Auszug aus dem Geodatenportal

Projekt:

Datum:

29.08.2024

Maßstab:

1 : 500

Bearbeiter:

Stadt Plettenberg



MÄRKISCHER KREIS

Der Landrat
Heedfelder Straße 45
58509 Lüdenscheid

Für amtliche Auszüge wenden Sie sich bitte an die Katasterbehörde des Märkischen Kreises.
© Märkischer Kreis



N 5676035 m

E 420829 m



Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Plettenberg.

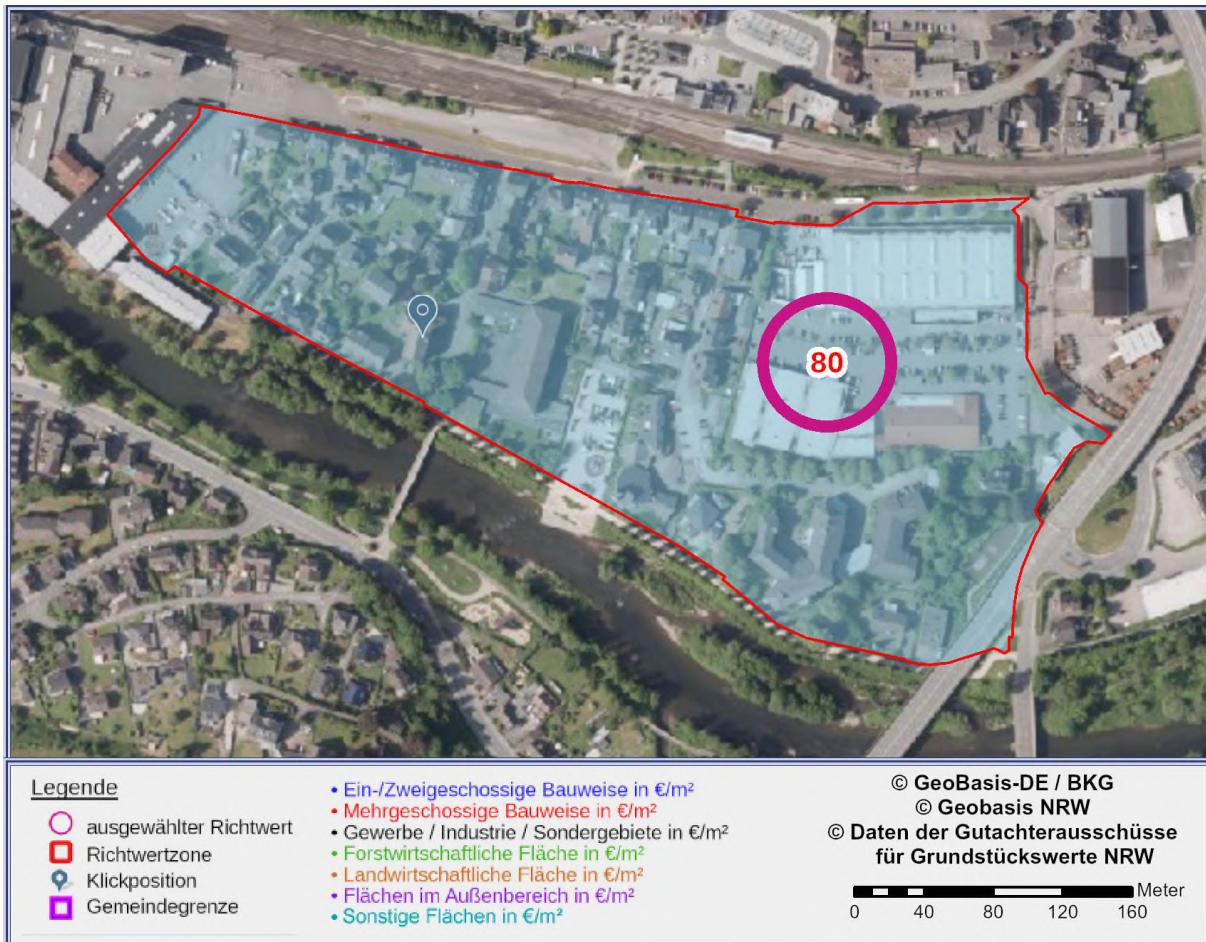


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

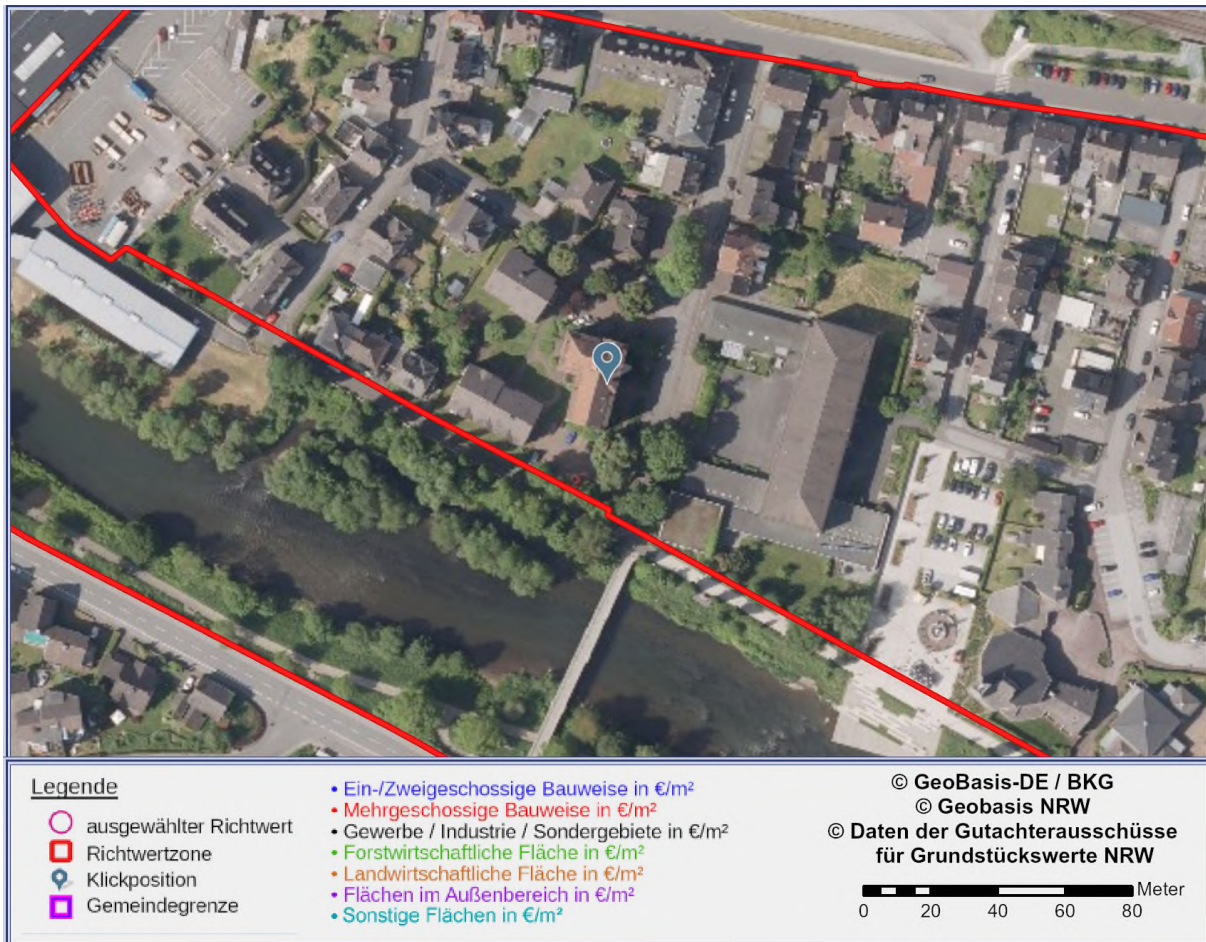


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Plettenberg
Postleitzahl	58840
Gemarkungsname	Eiringhausen
Gemarkungsnummer	1019
Ortsteil	Eiringhausen
Bodenrichtwertnummer	52291
Bodenrichtwert	80 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	I-II
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	80 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	und auch SO
Freies Feld	3016

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigefügt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie



Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- / Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die im Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. In historischen Richtwerten bis inklusive 2022 können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Sonstige Flächen

Auch für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse unterliegen, sind Bodenrichtwerte abzuleiten. Größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ausgewiesen.

Kleinere Flächen (z.B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.



Legende zur Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwert [§ 196 Baugesetzbuch - BauGB]

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 16 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Gemäß § 196 Absatz 1 Baugesetzbuch sind in bebauten Gebieten Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Jedem Bodenrichtwert sind alle wertrelevanten Merkmale wie z. B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosshöhe, Baulandtiefe und Grundstücksfläche zugeordnet.

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert, er ist bezogen auf typische Nutzungs- und Wertverhältnisse in der jeweiligen Bodenrichtwertzone, er berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe), ungünstige Hanglage sowie Beeinträchtigungen durch außergewöhnlich starke Immissionen können Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert bewirken.

Die Grenzen der Bodenrichtwertzonen sind nicht unbedingt parzellenscharf zu sehen, vielmehr ist in den Grenzbereichen von Fall zu Fall zu prüfen, welcher Bodenrichtwert (ggf. Zwischenwert) anzusetzen ist.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind abgabefrei ermittelt. Sie enthalten:

- Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage
- Kostenerstattungsbeiträge hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahme gemäß § 135a BauGB (soweit ein derartiger Betrag anfällt)

Der im erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert enthaltene Erschließungsbeitrag versteht sich als Mittelwert, der in den zurückliegenden Jahren innerhalb des Bodenrichtwertgebietes angefallenen Einzelbeiträge, und zwar zu heutigen Preisverhältnissen.

Nach dem Kommunalabgabengesetz können Beträge für die Verbesserung und Erweiterung der Erschließungsanlage noch anfallen.

Hausanschlusskosten (Baukosten) sind den baulichen Außenanlagen zuzurechnen und deshalb nicht im Bodenrichtwert enthalten.

Anm.: Bodenrichtwerte nach § 153 Abs. 1 BauGB im Sanierungsgebiet, d.h. Werte ohne Berücksichtigung der Neuordnung, erhalten Sie auf tel. Anfrage (Tel. 02351/966 6680).

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bei den Bodenrichtwerten für land- und forstwirtschaftliche Flächen wird zwischen Acker und Grünland differenziert.

Desweiteren werden für forstwirtschaftliche Flächen (Forstland ohne Aufwuchs) Bodenrichtwerte ermittelt.



Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 37 der Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - (GrundWertVO NRW) durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und beschlossen. Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden [z.B. Bauplanungs- oder Baugenehmigungsbehörden] können weder aus den Bodenrichtwerten und den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks

Beispiel für Bauland:

Bodenrichtwert	Entwicklungs- zustand	Beitragszustand
150	B	ebf

WR	ASB	o	I/II	GFZ 0,8	t30	b20	f800
Art der Nutzung	Ergänzung	Bauweise	Geschosszahl	Geschossflächenzahl	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstücksfläche

Bodenrichtwert

... Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter

Entwicklungszustand

B baureifes Land

Art der baulichen Nutzung

- W Wohnbaufläche
- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- G Gewerbliche Bauflächen
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO Sondergebiet
- SN Sondernutzungsflächen

Ergänzung zur Art der Nutzung

- MFH Mehrfamilienhäuser
- WO Wochenendhäuser
- FEH Ferienhäuser
- ASB Außenbereich

Sanierungs- und Entwicklungszusatz

- SB sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

Beitragszustand

- ebf erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbetragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
- keine Angabe erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbetragsfrei

Bauweise

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

- I-II Geschosszahl (römische Ziffer)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- b... Grundstücksbreite in Metern
- t... Grundstückstiefe in Metern
- f... Grundstücksfläche in Quadratmetern

Signaturen

- • — — Kreisgrenze
- • — • — Stadt- bzw. Gemeindegrenze
- Bodenrichtwertgrenze



Beispiel für Flächen der Land- und Forstwirtschaft:

Bodenrichtwert	Entwicklungs- zustand
1,50	LF
<hr/>	
Gr	35
Art der Nutzung	Ackerzahl / Grünlandzahl

Bodenrichtwert

... Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter

Entwicklungszustand

LF Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

Art der Nutzung

A Acker

Gr Grünland

F forstwirtschaftliche Fläche

Bewertung der Bodenschätzung

... Ackerzahl

... Grünlandzahl



Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf.

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufige-ausgabe-dtk500-v-1083.html>.