

Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes
für das bebaute Grundstück

Beyenburger Str. 18 in 58332 Schwelm



(Gebäudefront)

Der Verkehrswert

wurde zum Stichtag 28.04.2026 ermittelt mit rd.

565.000 €

Rhein-Ruhr-Gutachten GbR
Baumhofstraße 51
44799 Bochum
mail@rhein-ruhr-gutachten.de
0234 – 58 881 257



Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Angaben.....	3
1.	Auftrag	3
1.1	Auftragsbeschreibung.....	3
1.2	Auftraggeber, Auftragsdatum, Wertermittlungstichtag	4
2.	Wertermittlungsgegenstand.....	5
2.1	Objektbezeichnung mit postalischer Anschrift.....	5
2.2	Katastermäßiger Grundstücksbestand.....	5
2.3	Eigentümer gemäß Angaben des Auftraggebers	7
3.	Wertermittlungsgrundlagen	8
3.1	Ortsbesichtigung	8
3.2	Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	8
3.3	Angewendetes Verfahren	9
3.4	Ermittlung der Brutto-Grundfläche	10
4.	Hinweise	11
II.	Wertermittlung zum Stichtag.....	12
III.	Fotos.....	17

I. Allgemeine Angaben

1. Auftrag

1.1 Auftragsbeschreibung

Der Auftraggeber erteilte uns den Auftrag, den Wert für das nachstehend beschriebene Grundstück zum angegebenen Stichtag nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften des BauGB und der ImmoWertV zu ermitteln.

Grundlage für die Wertermittlung sind die unter Ziffer 3.2 bezeichneten Unterlagen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden sowie die weiteren uns von ihm erteilten Informationen. Eine exakte Überprüfung auf Richtigkeit und Vollständigkeit haben wir auftragsgemäß nicht durchgeführt, sondern vereinbarungsgemäß nur eine stichprobenweise durchgeführte Plausibilitätskontrolle im Zuge der Ortsbesichtigung durchgeführt.

Unsere vertragliche Haftung besteht ausschließlich gegenüber unserem Auftraggeber als unserem Vertragspartner. Gegenüber einem Dritten haften wir nur dann, wenn unser Vertragspartner den Dritten als geschützte Person benennt und wir der Einbeziehung des Dritten in den vertraglichen Schutzbereich ausdrücklich schriftlich zustimmen. Bei Verletzungen von Leben, Körper oder Gesundheit haften wir, wenn sie auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung von uns oder unserer Erfüllungsgehilfen beruhen. Wir haften ansonsten nur für Schäden – gleich aus welchem Rechtsgrund –, die auf einer fehlerhaften Expertise beruhen und wir oder unsere Erfüllungsgehilfen diese Schäden durch eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Entsprechendes gilt, wenn wir oder unsere Erfüllungsgehilfen gegen eine wesentliche Vertragspflicht verstoßen haben und uns zumindest leichte Fahrlässigkeit zur Last fällt. In diesem Fall ist unsere Haftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt. Obergrenze jedweder Haftung ist ein Betrag von 250.000 € für Vermögensschäden, begrenzt auf die Dauer von zwei Jahren, berechnet ab Übergabe der Expertise oder ab Beendigung unserer Tätigkeit.

Durch die Rhein-Ruhr-Gutachten erfolgt in keinem Falle eine Rechts- und/oder Steuerliche Beratung. Derartige Auskünfte, Beratungen und Vertretungen sind nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz den Angehörigen der rechtsberatenden Berufe oder den steuerlich beratenden Berufen vorbehalten.

Die Verfasser und Inhaber der Rhein-Ruhr-Gutachten, Herr Dr. Armin Hartmann und Herr Marc Beneke, sind durch Ihre Ausbildung und Tätigkeit als Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken anerkannt. Die Mitgliedschaften im RICS Berufsverband und der „degib – Deutsche Gesellschaft für Immobilienbewertung“ qualifizieren entsprechend.

Im vorliegenden Fall wurde das Gutachten in einer Arbeitsgemeinschaft erstellt. Der Hauptverfasser des Gutachtens ist Herr Ilhan Öztürk, der über eine Qualifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 verfügt. Das Gutachten wurde unter Mitwirkung von Herrn Dr. Armin Hartmann und Herrn Marc Beneke, im Sinne der Sachverständigenordnung (Recherchen und Gutachtenentwurf), erstellt.

1.2 Auftraggeber, Auftragsdatum, Wertermittlungstichtag

Auftraggeber: Stadt Schwelm

Auftragsdatum: 26.02.2026

Wertermittlungstichtag: 28.04.2026

2. Wertermittlungsgegenstand

2.1 Objektbezeichnung mit postalischer Anschrift

Feuerwehrgerätehaus sowie angrenzendem Zweifamilienhaus (Dienstwohnungen).

Beyenburger Str. 18 in 58332 Schwelm

2.2 Katastermäßiger Grundstücksbestand

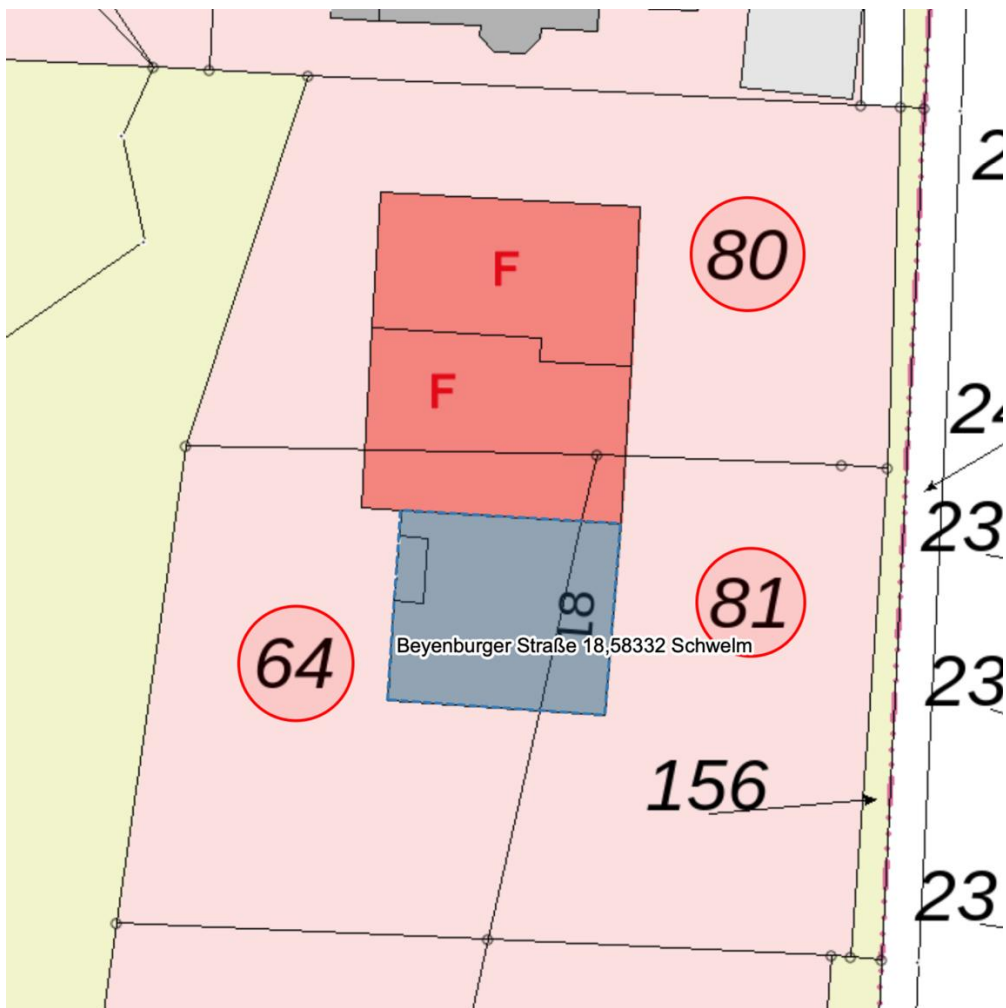
Gemarkung: Schwelm

Flur: 031

Flurstücke: 64 (516 m²), 80 (613 m²) und 81 (416 m²)

Baujahr: 1967 nach Angaben des Auftraggebers

Gebäude- und Freifläche gesamt: 1.545 m²



Katasterplan

Amtliche Informationen zum Grundstück:



WMS NW ALKIS - Flurstück

Das 'Flurstück' ist ein Teil der Erdoberfläche, der von einer im Liegenschaftskataster festgelegten Grenzlinie umschlossen und mit einer Nummer bezeichnet ist. Es ist die Buchungseinheit des Liegenschaftskatasters.

Information zum Flurstück

Flurstückskennzeichen:	05133903100064_____
Gemarkung:	Schwelm
Gemarkungskennzeichen:	051339
Flur:	031
Gemeinde:	Schwelm
Gemeindekennzeichen:	05954024
Amtliche Fläche in m²:	516
Lagebezeichnung (verschlüsselt):	Beyenburger Straße 18 (0595402436023)
Tatsächliche Nutzung/m²:	Fläche besonderer funktionaler Prägung / 516



WMS NW ALKIS - Flurstück

Das 'Flurstück' ist ein Teil der Erdoberfläche, der von einer im Liegenschaftskataster festgelegten Grenzlinie umschlossen und mit einer Nummer bezeichnet ist. Es ist die Buchungseinheit des Liegenschaftskatasters.

Information zum Flurstück

Flurstückskennzeichen:	05133903100080_____
Gemarkung:	Schwelm
Gemarkungskennzeichen:	051339
Flur:	031
Gemeinde:	Schwelm
Gemeindekennzeichen:	05954024
Amtliche Fläche in m²:	613
Lagebezeichnung (verschlüsselt):	Beyenburger Straße (0595402436023)
Tatsächliche Nutzung/m²:	Fläche besonderer funktionaler Prägung / 613



WMS NW ALKIS - Flurstück

Das 'Flurstück' ist ein Teil der Erdoberfläche, der von einer im Liegenschaftskataster festgelegten Grenzlinie umschlossen und mit einer Nummer bezeichnet ist. Es ist die Buchungseinheit des Liegenschaftskatasters.

Information zum Flurstück

Flurstückskennzeichen:	05133903100081_____
Gemarkung:	Schwelm
Gemarkungskennzeichen:	051339
Flur:	031
Gemeinde:	Schwelm
Gemeindekennzeichen:	05954024
Amtliche Fläche in m²:	416
Lagebezeichnung (verschlüsselt):	Beyenburger Straße 18 (0595402436023)
Tatsächliche Nutzung/m²:	Fläche besonderer funktionaler Prägung / 416

Bodenrichtwert

250 €/m²
 (Misch-/Mehrgeschossig)

Adresse : Beyenburger Straße 18

Lage und Wert ^

Gemeinde	Schwelm
Postleitzahl	58332
Gemarkungsname	Schwelm
Ortsteil	Schwelm-Mitte
Bodenrichtwertnummer	601010
Bodenrichtwert	250 €/m² (Misch-/Mehrgeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte

2.3 Eigentümer gemäß Angaben des Auftraggebers

Stadt Schwelm.

Das Grundbuch stand zur Verfügung (Anlage).

3. Wertermittlungsgrundlagen

3.1 Ortsbesichtigung

Datum: 22. April 2026

Teilnehmer: Vertreter des Auftraggebers sowie der Sachverständige

3.2 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

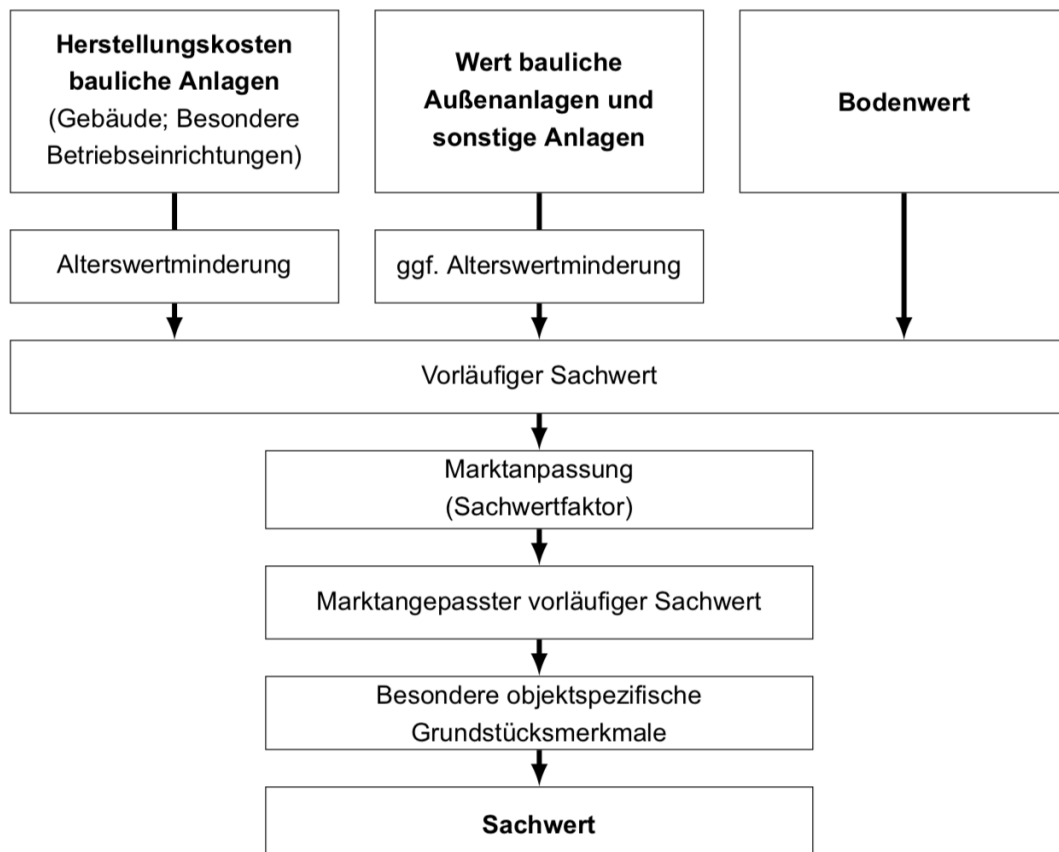
Folgende Unterlagen standen als Arbeitsgrundlage zur Verfügung und wurden bei der Wertermittlung berücksichtigt:

- Angaben des Auftraggebers
 - Baulasten: Keine (Anlage)
 - Altlasten: Keine (Anlage)
 - Erbbaurecht: Nein
 - Baudokumentation mit BGF Berechnung
- Grundrisse, Schnitte, Bauunterlagen standen nicht zur Verfügung
- Flurkarte, Katasterauszug
- Das Grundbuch lag vor, es sind keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden
- Aktueller Grundstückmarktbericht der Gemeinde
- ImmoWertV, Tabelle der Normalherstellungskosten sowie sonstige übliche Unterlagen der Wertermittlung (jeweils aktuellste Versionen)

3.3 Angewendetes Verfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Hier erfolgt die Ermittlung unter Zuhilfenahme der Bodenrichtwerte der Gemeinde.



Struktur des Sachwertverfahrens nach ImmoWertV

3.4 Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes. Sie wird nach der DIN 277 berechnet und ist eine zentrale Kennzahl für die Immobilienbewertung und die Ermittlung von Baukosten. Die BGF umfasst alle Flächen innerhalb der Außenwände, also auch die Konstruktionsflächen wie Wände und Stützen sowie Flure, Treppenhäuser und Kellerräume. Im Gegensatz zur Wohnfläche ist die BGF deutlich größer, da sie auch unbeheizten Räume wie zum Beispiel den Keller, nicht ausgebaute Dachgeschosse oder und die Außenmauern mit einbezieht. Nicht enthalten sind Flächen außerhalb der Gebäudehülle wie offene Balkone, Terrassen oder Außentreppe.

Im vorliegenden Fall konnten die BGF-Berechnungen aus der vorliegenden Baudokumentation des Auftraggebers wie folgt entnommen werden:

Feuerwehrgerätehaus	Seite a in m	Seite b in m	BGF in m ²
Untergeschoss	13	16,61	215,93
Erdgeschoss	13	16,61	215,93
Dachgeschoss	13	16,61	215,93
Summe			647,79

Quelle: Bauplan Beyenburger Straße 18, 1967

Mietwohnhaus	Seite a in m	Seite b in m	BGF in m ²
Kellergeschoss	10,98	9,62	105,63
Erdgeschoss	10,98	9,62	105,63
Obergeschoss	10,98	9,62	105,63
Dachgeschoss	10,98	9,62	105,63
Summe			422,51

Quelle: Bauplan Beyenburger Straße 18, 1967

4. Hinweise

Für die Wertermittlung standen keine Bestandspläne zur Verfügung. Ein Neuaufmaß war nicht beauftragt. Sollten bei der Bauausführung Abweichungen von der Eingabeplanung erfolgt sein, könnte dies zu Ungenauigkeiten bei den Berechnungswerten geführt haben. Eine Plausibilitätskontrolle und eine stichprobenartige Überprüfung vor Ort wurden durchgeführt, welche die vorgelegten Daten bestätigte.

Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie gesundheits-schädliche Baumaterialien und Bauschadstoffe wurden nicht durchgeführt. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen wurde nicht vorgenommen. Ebenso erfolgt auftragsgemäß keine Untersuchung auf eventuell vorliegenden Altbergbau.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt, d.h. es wurde nicht überprüft, ob alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen bei der Errichtung berücksichtigt wurden.

Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

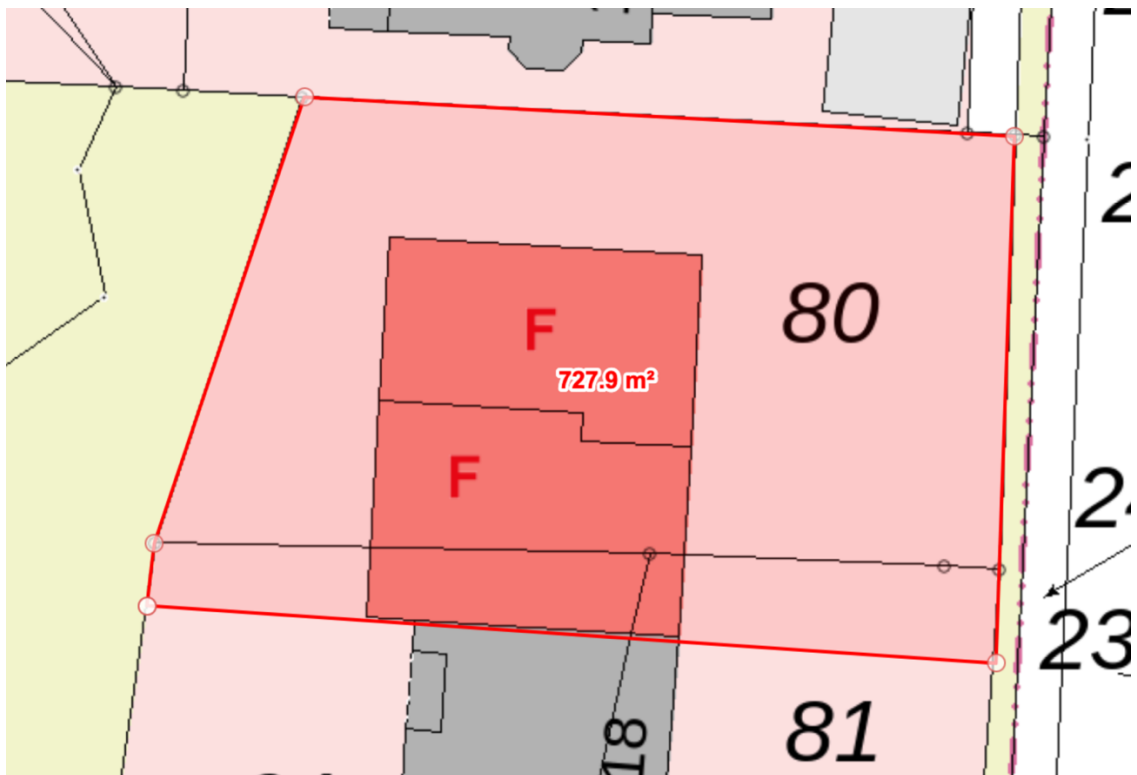
Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Trinkwasser-installationen bleifrei sind. Eine bautechnische Untersuchung oder Werkstoffanalyse der Leitungen ist nicht Gegenstand des Auftrags. Eventuell vorhandene verdeckte oder offenkundige Mängel oder Belastungen durch wasserführende Bleileitungen sind der Wertermittlung daher nicht zugrunde gelegt.

II. Wertermittlung zum Stichtag

a. Ermittlung des Bodenwertes:

Die Baulandfläche umfasst die gesamte Fläche eines Grundstücks, die für die Errichtung von Gebäuden rechtlich vorgesehen oder bereits genutzt ist. Zur Baulandfläche zählt dabei nicht nur die Grundfläche der Gebäude selbst, sondern auch die mit ihnen im Zusammenhang stehenden unbebauten Freiflächen, wie zum Beispiel Hausgärten, Hofraumflächen, Stellplätze und Zugangswege.

Bodenwert laut Bodenrichtwertkarte: 250 €/m². Der Bodenwert kann nur für den Bereich der Wohnbaufläche angesetzt werden. Das Grundstück wird damit nicht vollständig als Wohnbaufläche gewertet. Die als Wohnbaufläche zu wertende Fläche begrenzt sich auf eine Größe von ca. 817 m², die Fläche mit der Nutzung Feuerwehrgerätehaus auf eine Größe von ca. 728 m²:



Für den Bereich der Wohnbaufläche wird zudem der Anpassungsfaktor für die Grundstücksgröße gemäß örtlicher Fachinformationen angewendet:

Grundstücks- fläche [m ²]	UK
800	0,91
900	0,89
1.000	0,87

Anpassungsfaktor = 0,91, anzuwendender Bodenrichtwert = 227,50 €/m²

Bodenwert Wohnbaufläche: $817 \text{ m}^2 \times 227,50 \text{ €/m}^2 = 185.868 \text{ €}$

Der Bodenwert für die Fläche mit der Nutzung Feuerwehrrgerätehaus wird anhand umliegender Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen mit einem Wert von 60 €/m² angesetzt.

Bodenwert Feuerwehrrgerätehaus: $728 \text{ m}^2 \times 60 \text{ €/m}^2 = 43.680 \text{ €}$

Bodenwert Gesamt: 229.548 €

b. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen:

Die Ermittlung der Substanzwerte der baulichen Anlagen und Außenanlagen erfolgt unter Zuhilfenahme der aktuellsten Version NHK (Tabelle der Normalherstellkosten des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) bei Berücksichtigung des Baujahres, des Ausstattungsstandards und der durchgeführten Maßnahmen zur Gebrauchswerterhaltung und Modernisierung.

Diese Ausgabe der NHK wird in der gültigen Fassung der ImmoWertV als maßgeblich benannt. Die Alterswertminderung erfolgt dem Grundstücksmarktbericht folgend linear.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wird mit 80 Jahren für das Wohngebäude und 40 Jahren für das Feuerwehrrgerätehaus bewertet. Die folgende Abbildung zeigt den entsprechenden Ausschnitt der zugehörigen Richtlinie:

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Die modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer berücksichtigt das Baujahr des Gebäudes, zwischenzeitlich möglicherweise vorgenommene Modernisierungen sowie die Eindrücke des Gutachters beim Ortstermin. Im vorliegenden Fall ergibt sich die modifizierte Restnutzungsdauer (RND) zu 21 Jahren für das Wohngebäude und sachverständig 10 Jahre für das Feuerwehrgerätehaus.

Baupreisindex:

Der Baupreisindex mit Basis 2010=100% ergibt sich zum aktuellsten vorliegenden Wert zu 193,4 für das Wohngebäude und 194,4 für das Feuerwehrgerätehaus
Quelle: Statistisches Bundesamt.

Gebäudestandard laut Gruppierung der NHK:

Wohngebäude:

Die baulichen Elemente und die Ausstattung werden unter Nutzung der Vorgaben aus der angewendeten NHK als Standardstufe 2 bewertet. Es ist die BGF bei der Sachwertermittlung zu verwenden.

Es wird der NHK Typ 2.12 festgestellt.

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe												
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965

Auszug aus der NHK

Die Herstellungskosten werden in Standardstufe 2 zu 595 €/m² BGF ermittelt. Die Baunebenkosten in Höhe von 17% sind enthalten.

Feuerwehrgerätehaus:

Die baulichen Elemente und die Ausstattung werden unter Nutzung der Vorgaben aus der angewendeten NHK als Standardstufe 3 bewertet. Es ist die BGF bei der Sachwertermittlung zu verwenden.

Es wird der NHK Typ 15.3 festgestellt.

		Standardstufe		
		3	4	5
15.1	Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig	970	1 165	1 430
15.2	Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig, ohne Hallenanteil	910	1 090	1 340
15.3	Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil	620	860	1 070
15.4	Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise	950	1 155	1 440

Auszug aus der NHK

Die Herstellungskosten werden in Standardstufe 3 zu 620 €/m² BGF ermittelt. Die Baunebenkosten in Höhe von 19% sind enthalten.

Die Außenanlagen werden als einfacher Standard eingestuft und mit 4,0% des alterswertgeminderten Gebäudesachwertes veranschlagt.

Der Marktanpassungsfaktor für vergleichbare Objekte liegt nicht vor und wird daher nicht angewendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) oder sonstige wertbeeinflussenden Umstände sind nicht bekannt.

Sachwertermittlung

Wohngebäude

BGF X NHK X Baupreisindex
(= Herstellungswert 2026)

423 m² X 595,00 €/m² X 1,934 486.195 €

- Alterswertminderung linear (1-RND/GND)

RND = 21 Jahre -73,75% -358.569 €

GND = 80 Jahre

= Alterswertgeminderte Herstellungskosten 127.626 €

+ Außenanlagen in % des Herstellungswertes 4,0% 5.105 €

= Sachwert bauliche Anlagen 132.731 €

Feuerwehrgerätehaus

BGF X NHK X Baupreisindex
648 m² X 620,00 €/m² X 1,944

781.021 €

- Alterswertminderung linear (1-RND/GND)

RND = 10 Jahre -75,00% -585.766 €

GND = 40 Jahre

= Alterswertgeminderte Herstellungskosten 195.255 €

+ Außenanlagen in % des Herstellungswertes 4,0% 7.810 €

= Sachwert bauliche Anlagen 203.066 €

Sachwert der baulichen Anlagen gesamt 335.797 €

+ Bodenwertanteil gesamt 229.548 €

= Vorläufiger Sachwert 565.344 €

+/- BOG und wertbeeinflussende Umstände 0 €

= Sachwert 565.344 €

Verkehrswert

Beyenburger Str. 18 in 58332 Schwelm

Weitere Zu-/Abschläge werden nicht vorgenommen. Sonstige wertbeeinflussende Umstände oder Faktoren sind nicht bekannt. Der Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes wird zum Wertermittlungstichtag festgestellt mit

565.000 €

Bochum, den 28.04.2026



Dipl.-Kfm. (FH) Ilhan Öztürk MRICS
Immobilien Gutachter HypZert F
zertifiziert gem. DIN EN ISO/IEC 17024



Dr. Ing. Armin Hartmann



Marc Beneke
Immobilienökonom (ebs)



III. Fotos

Die Fotos wurden im Zuge des Ortstermins erstellt.

Quellen:

Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Gemeinde,
Boris.NRW, Tim-online, ImmoWertV und andere.









Objekteindrücke



Objekteindrücke



Objekteindrücke



Objekteindrücke



Objekteindrücke



Objekteindrücke



Objekteindrücke



Objekteindrücke



Objekteindrücke



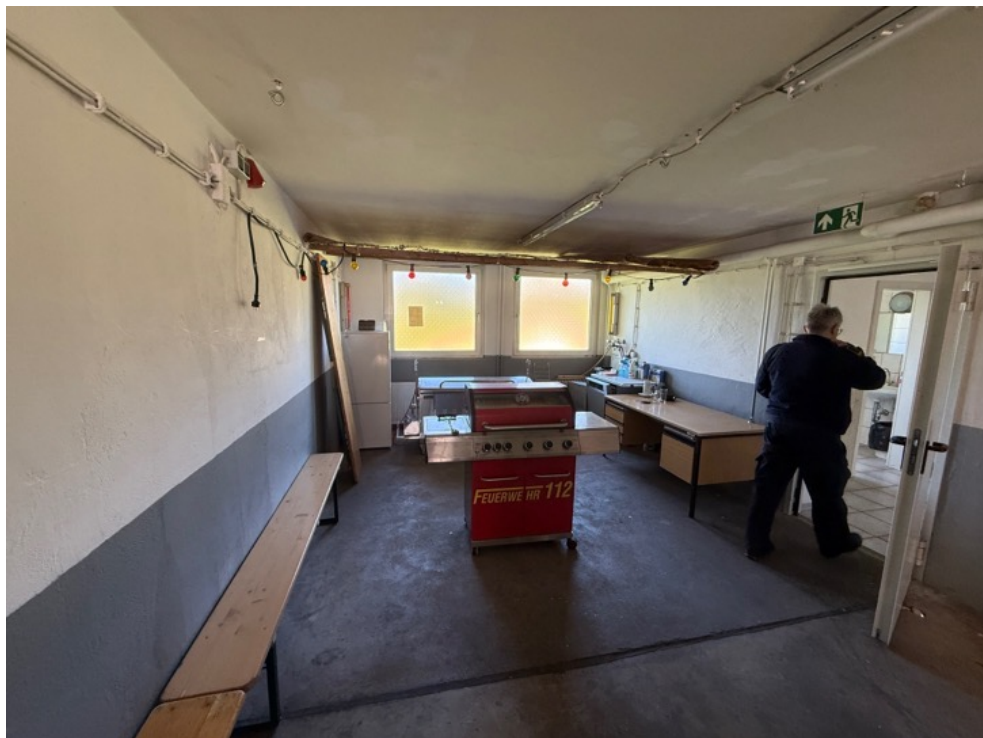
Objekteindrücke



Objekteindrücke



Objekteindrücke



Objekteindrücke



Objekteindrücke



Objekteindrücke



Objekteindrücke



Objekteindrücke



Objekteindrücke



Objekteindrücke

Amtsgericht Schwelm

Grundbuch von Schwelm

Blatt 4431

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 05.12.2005, Leuchtenberg

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
1	2	a		b	c/d	e		4	
1		Schwelm	31	2		Ackerland, Bandwirker Weg		47	
2		Schwelm	31	6		Weg, Delle		21	40
3		Schwelm	31	7		Weg, Delle		6	40
4		Schwelm	31	16		Weg, Fastenbachtal		18	95
5		Schwelm	31	26		Straße, Beyenburger Straße		2	80
6		Schwelm	31	42		Weg, Beyenburger Straße		2	51
7		Schwelm	31	50		Weg, Beyenburger Straße		2	30
8		Schwelm	31	52		Weg, Potheide		7	07
9		Schwelm	31	62		Hof- und Gebäudefläche, Beyenburger Straße 24		10	36
10		Schwelm	31	64		Hof- und Gebäudefläche, Beyenburger Straße 18		5	16
11		Schwelm	31	70		Wald (Holzung), Fastenbachtal		95	65
12		Schwelm	31	72		Straße, Bandwirker Weg		20	
13		Schwelm	31	73		Straße, Bandwirker Weg		41	15
14		Schwelm	31	80		Hof- und Gebäudefläche, Beyenburger Straße		6	13
15		Schwelm	31	81		Hof- und Gebäudefläche, Beyenburger Straße 18		4	16
16		Schwelm	31	98		Weg, Beyenburger Straße		10	
17		Schwelm	31	102		Straße, Beyenburger Straße		63	
18	5, 12, 13	Schwelm	31	111		Straße, Bandwirkerweg		44	15
19	6, 16	Schwelm	31	112		Weg, Bayenburger Straße		2	61

Einer

Zehner

3
2
1

Laufende Nummer der Grundstücke		Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe				
1	20	9	a	Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück b	Liegenschaftsbuch c/d	e	ha	a	m²	
												3
21		9	Schwelm	31	118			Gartenland, Beyenburger Straße		11	09	
								Straße, Fastenbachtal		05	95	
								Waldfläche		29	05	
								Waldfläche		85	25	
								Waldfläche		01	49	00
22		9	Schwelm	31	119			Waldfläche		01	49	50
								Gebäude- und Freifläche, Beyenburger Straße 24		09	52	
								Beyenburger Straße 24				
23		18	Schwelm	025	812			Gartenland, Bandwirkerweg			21	
								Verkehrsfläche, Beyenburger Straße			40	
								Bandwirkerweg				
								Straße, Bandwirkerweg		43	30	
								Gebäude- und Freifläche,			24	
23			Schwelm	031	170			Beyenburger Straße 6,			21	
								Bandwirkerweg			10	
								Straße, Bandwirkerweg				
								Straße, Bandwirkerweg				

3

2

1

Laufende Nummer der Grundstücke		Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
1	2		a	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
3										
4										
24	22	Schwelm	025	812		Gartenland, Bandwirkerweg			21	
		Schwelm	025	816		Verkehrsfläche, Beyenburger Straße Bandwirkerweg			40	
		Schwelm	031	166		Straße, Bandwirkerweg		43	30	
25	22	Schwelm	031	170		Gebäude- und Freifläche, Beyenburger Straße 6, Bandwirkerweg			24	
26		Schwelm	032	249		Straße, Beyenburger Straße			3	
27		Schwelm	032	248		Straße, Beyenburger Straße			2	
28		Schwelm	031	165		Straße, Beyenburger Straße Bandwirkerweg			12	
		Schwelm	032	250		Straße, Beyenburger Straße			0	
29	20	Schwelm	31	176	Erholungsfläche, Beyenburger Straße 24			2	74	
30	20	Schwelm	31	177	Erholungsfläche, Waldfläche, Verkehrsfläche, Beyenburger Straße, Fastenbachtal			4	27	10

Einer

Zehner

3
2
1

Bestand und Zuschreibungen			Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke			Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8	
10-12, 15	Aus Blatt 2,	21	Übertragen nach Schwelm Blatt 5089 am 26. August 1983.	
2-5, 7	aus Blatt 2500,			
1, 6, 8				
9, 13, 14, 16	aus Blatt 2600,			
17	aus Blatt 2602 hierher übertragen am 8. Mai 1981.	25	Nach Schwelm Blatt 26 übertragen am 31. März 2005.	
5, 12, 13	Zusammengelegt und fortgeschrieben unter laufender Nr. 18,	29	Übertragen nach Schwelm Blatt 9456 am 18.06.2010.	
6, 16	unter laufender Nr. 19 am 22. April 1982.		Buchwald	
9	Geteilt und fortgeschrieben unter laufender Nr. 20 und Nr. 21 am 29. Juli 1983.			
18, 22	Laufende Nr. 18 des Bestandsverzeichnisses zerlegt in laufende Nr. 22 am 30. August 2004.			

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
23	Von Schwelm Blatt 205 hierher übertragen am 8. März 2005. <i>Albrecht</i> <i>Fischer</i>		
22, 24, 25	Laufende Nr. 22 des Bestandsverzeichnisses geteilt in laufende Nr. 24 und 25 am 31. März 2005. <i>Albrecht</i> <i>Fischer</i>		
26, 27	Von Schwelm Blatt 5923 hierher übertragen am 31. März 2005. <i>Albrecht</i> <i>Fischer</i>		
28	Von Schwelm Blatt 26 hierher übertragen am 31. März 2005. <i>Albrecht</i> <i>Fischer</i>		
20, 29, 30	Nr. 20 infolge Flurstückszerlegung und anschließender Teilung als Nr. 29 und Nr. 30 eingetragen aufgrund Fortführungsmittelteilung Nr. 1060-10/62029 vom 10.05.2010 und Eigentümerantrag am 19.05.2010. Squar		
30	Wirtschaftsart berichtigt am 11.02.2025. Guzzardella		

3
2
1

3
2
1

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Zur lfd. Nr. der Grundstücke
5	6	7	8

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Stadt Schwelm	1 - 17 23 26, 27, 28	Ohne Eigentumswechsel eingetragen am 8. Mai 1981. <i>Wm W-g</i> Aufgelassen am 27. September 2004 und eingetragen am 8. März 2005. <i>he Tiefhof</i> Aufgelassen am 7. September 2004 und eingetragen am 31. März 2005. <i>Weller Tiefhof</i>

Einer

Zehner

3
2
1

3
2
1

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	15	Das Recht des Bäckers Carl Vogelsang in Schwelm die Abwässer seines in Schwelm Blatt 211 verzeichneten Grundstücks Flur 32 Nr. 27 unter der Chaussee her abzuleiten, nach Maßgabe des notariellen Vertrages vom 23. Januar 1905 (Nr. 26 des Not.Reg. des Notars Ziegner in Schwelm) eingetragen am 25. Januar 1905. Das belastete Grundstück darf nur fortwirtschaftlich genutzt werden. Einge- tragen afür den Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk in Essen am 30. November 1967. Aus Blatt 2 hierher übertragen am 8. Mai 1981. W-g
3	14	Das Recht des Bäckers Carl Vogelsang in Schwelm die Abwässer seines Bd. 1 Bl. 43 von Bscht. Schwelm verzeichneten Grundstücks Flur 8 Nr. 165/37 unter Chaussee her abzuleiten, nach Maßgabe des notariellen Vertrages vom 23. Ja- nuar 1905) Nr. 26 des Not.Reg. des Notars Ziegner in Schwelm) eingetragen am 25. Januar 1905. Aus Blatt 2600 hierher übertragen am 8. Mai 1984. W-g
4	18, 22	Auflassungsvormerkung an einer Teilfläche von ca. 25 m² für a) Günter Butz, geboren am 11. April 1936, zu 1/2, b) Thorsten Härtel, geboren am 26. Juni 1964, zu 1/4 und c) Maren Härtel geborene Völtz, geboren am 02. Juli 1965, zu 1/4. Einge-<u>tragen</u> gemäß Bewilligung vom 22. Oktober 1998 (UR 352/98 des Notars Mädie in Schwelm) am 04. Januar 1999. Butz W-g

Finer

Zehner

3
2
1

3
2
1

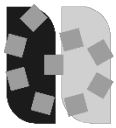
Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1	
4	5	6	7
		4	Gelöscht am 31. März 2005. <i>Alten</i> <i>F. J. J.</i>

Hunderter

Tausender

3
2
1

3
2
1



ENNEPE- RUHR-KREIS

Der Landrat

Kreisverwaltung | Postfach 420 | 58317 Schwelm

Stadt Schwelm
Frau Schernig
Rathausplatz 1
58332 Schwelm

nur per E-Mail: schernig@schwelm.de

www.en-kreis.de
Hauptstraße 92
58332 Schwelm

Abfallwirtschaft und
Bodenschutz

Auskunft: Herr Fiedler
Zimmer: 448
02336 93-2528
t.fiedler@en-kreis.de

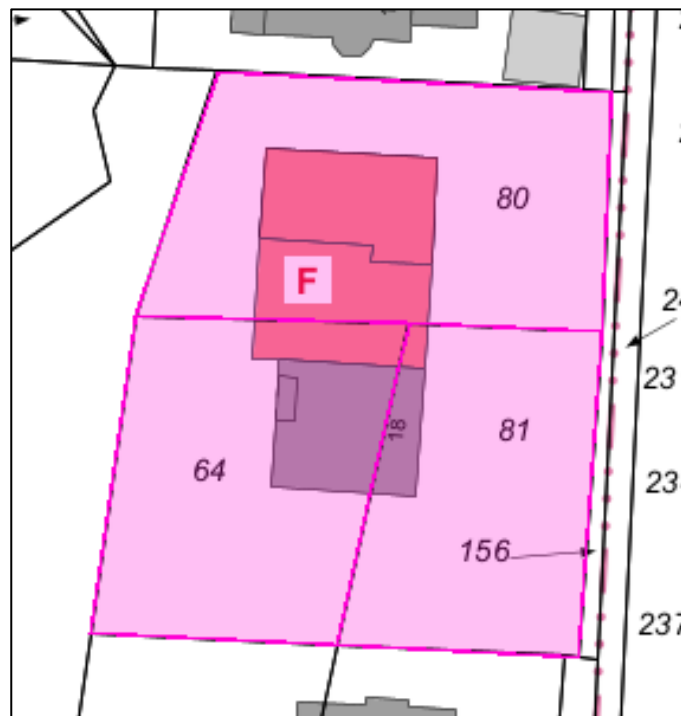
Aktenzeichen Ihr Schreiben vom Ihr Zeichen
61/3-80-1339-31-81 04.03.2026

Datum
04.03.2026

**Auskunft aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises
für das Grundstück Gemarkung Schwelm, Flur 31, Flurstück 64, 80, 81
(= Beyenburger Straße 18, Schwelm)**

Sehr geehrte Frau Schernig,

als Grundstückseigentümerin liegt Ihrer Anfrage ein berechtigtes Interesse zugrunde. Ich kann Ihnen
zum Grundstück folgende Auskunft geben:



Die o. g. und im Kartenausschnitt auf der ersten Seite markierten Flurstücke sind im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises derzeit nicht eingetragen.

Allerdings wurde das angefragte Grundstück in der Vergangenheit als Feuerwehrstandort genutzt. Erfahrungsgemäß ist an entsprechenden Standorten der Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen sowie der Eintrag dieser in den Untergrund nicht grundsätzlich auszuschließen. Vor allem in Hinblick auf die Stoffgruppe der PFAS (Per- und polyfluorierte Alkylsubstanzen) können Bodenverunreinigungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Hier kann es z. B. durch Übungen mit PFAS-haltigen Löschschäumen, der Lagerung von derartigen Löschschäumen oder auch bei der Reinigung von Feuerwehrtechnik bzw. Feuerwehrausrüstung zu Bodenverunreinigungen gekommen sein.

Sollten Baumaßnahmen oder Umnutzungen auf dem fraglichen Grundstück geplant sein, die mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind, muss im Vorfeld eine orientierende Bodenuntersuchung durch einen fachkundigen Bodengutachter nach neuestem Stand der Technik durchgeführt werden. Das weitere Vorgehen ist dann in Abhängigkeit der erzielten Ergebnisse mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass das Verzeichnis ständig fortgeschrieben wird. Aus den vorliegenden Daten kann daher kein Anspruch auf Vollständigkeit abgeleitet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



DER BÜRGERMEISTER

Firma
Stadtverwaltung Schwelm
Frau Lisa Schernig
Rathausplatz 1
58332 Schwelm

III | 310 - Planen, Bauen, Umwelt
Untere Bauaufsichtsbehörde
Rathaus Rathausplatz 1
Termine nach Vereinbarung

Zimmer
Auskunft erteilt: Herr Range
Telefon
Fax
E-mail Range@schwelm.de

Ihr Zeichen

Datum **04.03.2026**

Aktenzeichen **00207-26-04**
Grundstück **Schwelm, Beyenburger Straße 18**

Gemarkung Schwelm Schwelm Schwelm
Flur 31 31 31
Flurstück 64 80 81

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Sehr geehrte Frau Schernig,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 04.03.2026 teile ich mit, dass **zulasten** der o.a. Grundstücke folgende Baulasten eingetragen sind:

- GemarkungSchwelm, Flur 31, Flurstück 64: **Keine Baulast eingetragen**
- GemarkungSchwelm, Flur 31, Flurstück 80: **Keine Baulast eingetragen**
- GemarkungSchwelm, Flur 31, Flurstück 81: **Keine Baulast eingetragen**

Hinweis:

Eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis **zugunsten** der o.g. Grundstücke ist nicht möglich.

Aufgrund der Auskunft ergeht folgender

Gebührenbescheid

Nach dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW) in Verbindung mit der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land NRW (AVerwGebO NRW) und dem Allgemeinen Gebührentarif zur AVerwGebO NRW in der jeweils gültigen Fassung ist eine Gesamtgebühr in Höhe von

0,00 €

zu entrichten.

Die genaue Ermittlung der Gebühr entnehmen Sie bitte der anliegenden **Gebührenberechnung**.

Ich bitte Sie, die Gebühr innerhalb eines Monats nach Empfang dieses Bescheides an die Stadtkasse Schwelm zu überweisen.

KASSENZEICHEN (bei Zahlung bitte angeben):

Telefonzentrale:	(02336) 801-0	Öffnungszeiten:	Lieferanschrift:	Konto der Zahlungsabwicklung:	SWIFT-BIC	IBAN
Fax:	(02336) 801-370	Service Center Schwelm				
E-Mail:	info@schwelm.de	Mo, Do 07:30 -17:00	Rathausplatz 1	Sparkasse Schwelm -	WELADED1SLM	DE11 4545 1555 0000 0000 75
Internet:	www.schwelm.de	Di, Mi 07:30 -16:00	58332 Schwelm	Sprockhövel		
		Fr 07:30 -12:30				

KONTO:	SWIFT-BIC	IBAN
Städt. Sparkasse Schwelm	WELADED1SLM	DE11 4545 1555 0000 0000 75

Bei Zahlung ist die Angabe von **Kassenzeichen** und **Verwendungszweck** unbedingt erforderlich. Sollten Sie den Fälligkeitstermin nicht einhalten, werde ich die Beitreibung des Betrages im Wege des Verwaltungszwangsverfahrens kostenpflichtig veranlassen. Außerdem werden bei verspäteter Zahlung Säumniszuschläge erhoben.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Arnsberg erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Range

Telefonzentrale:	(02336) 801-0	Öffnungszeiten:	Lieferanschrift:	Konto der Zahlungsabwicklung:	SWIFT-BIC	IBAN
Fax:	(02336) 801-370	Service Center Schwelm				
E-Mail:	info@schwelm.de	Mo, Do 07:30 -17:00	Rathausplatz 1	Sparkasse Schwelm -	WELADED1SLM	DE11 4545 1555 0000 0000 75
Internet:	www.schwelm.de	Di, Mi 07:30 -16:00	58332 Schwelm	Sprockhövel		
		Fr 07:30 -12:30				