

Gutachtennummer: 2025/11/01
Gutachtenerstellung: 27.02.2025
Aktenzeichen: 8 K 8/25

EXPOSÉ

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für das
mit einem Zweifamilienhaus und Garage bebaute
Grundstück Giedeweg 7, 58540 Meinerzhagen

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 17.02.2026 ermittelt mit:

***** **260.000,00 €** *****

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: Östlich vom Stadtzentrum gelegen.

Zum Stadtzentrum von Meinerzhagen ca. 600 m.

Grundstücksgröße 605,00 m²,

Reihengrundstück, regelmäßig zugeschnitten.

Das Grundstück ist erschlossen.

Beiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage nach dem Baugesetzbuch fallen nach Auskunft der Stadtverwaltung zurzeit nicht an. Ob überhaupt noch Beiträge anfallen werden und, falls ja, in welcher Höhe kann die Stadtverwaltung nicht abschließend mitteilen.

Im Flächennutzungsplan ist das Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

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

Baugenehmigung: 1957 Neubau Zweifamilienhaus mit Garage

1976 Einbau von Ölzentralheizung und Öltank

Der später errichtete Wintergarten auf der Garage ist nicht genehmigt. Im Rahmen des Gutachtens wird eine Genehmigungsfähigkeit unterstellt und für die nachträgliche baurechtliche Legalisierung eine entsprechende Wertminderung berücksichtigt.

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

Gebäude:

I-geschossiges Zweifamilienhaus bestehend aus Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss, nicht ausgebautem Kellergeschoss.

Konstruktionsart: Massivbauweise.

Gründung: Fundamente und Bodenplatte aus Beton.

Wände: Überwiegend Mauerwerk.

Decken: Überwiegend Stahlbeton, Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss.

Treppen: Überwiegend aus Holz, Kellertreppe aus Beton.

Dach: Holzkonstruktion, Satteldach mit Betondachsteindeckung, Dachgauben verschiefert.

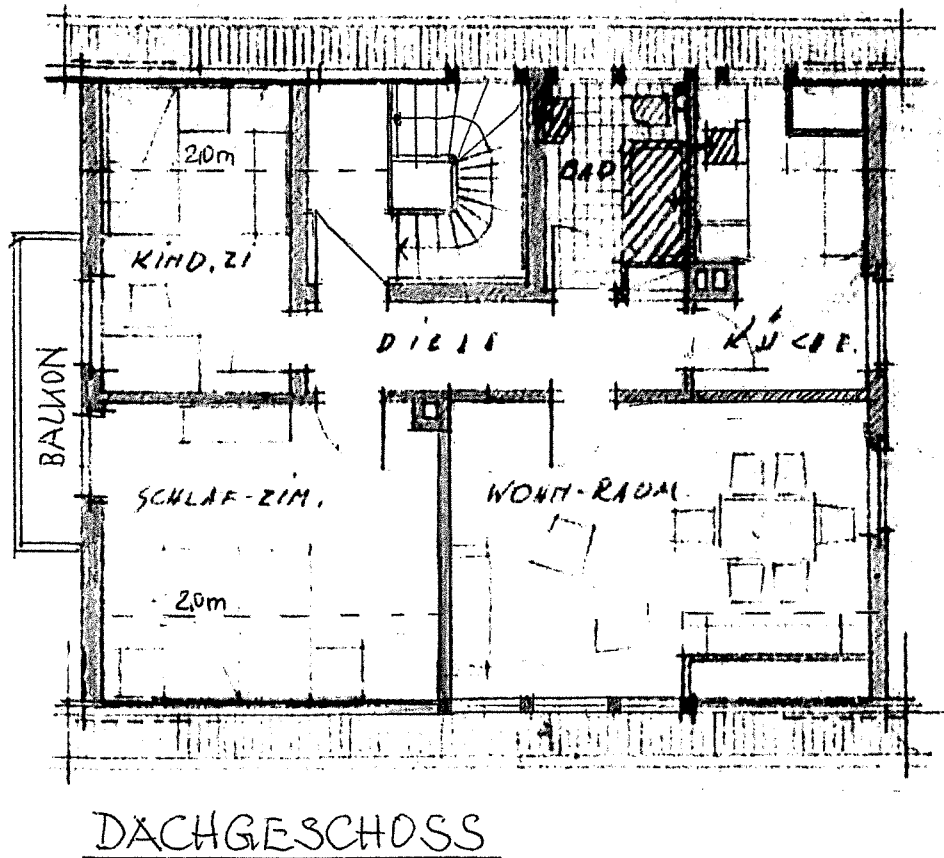
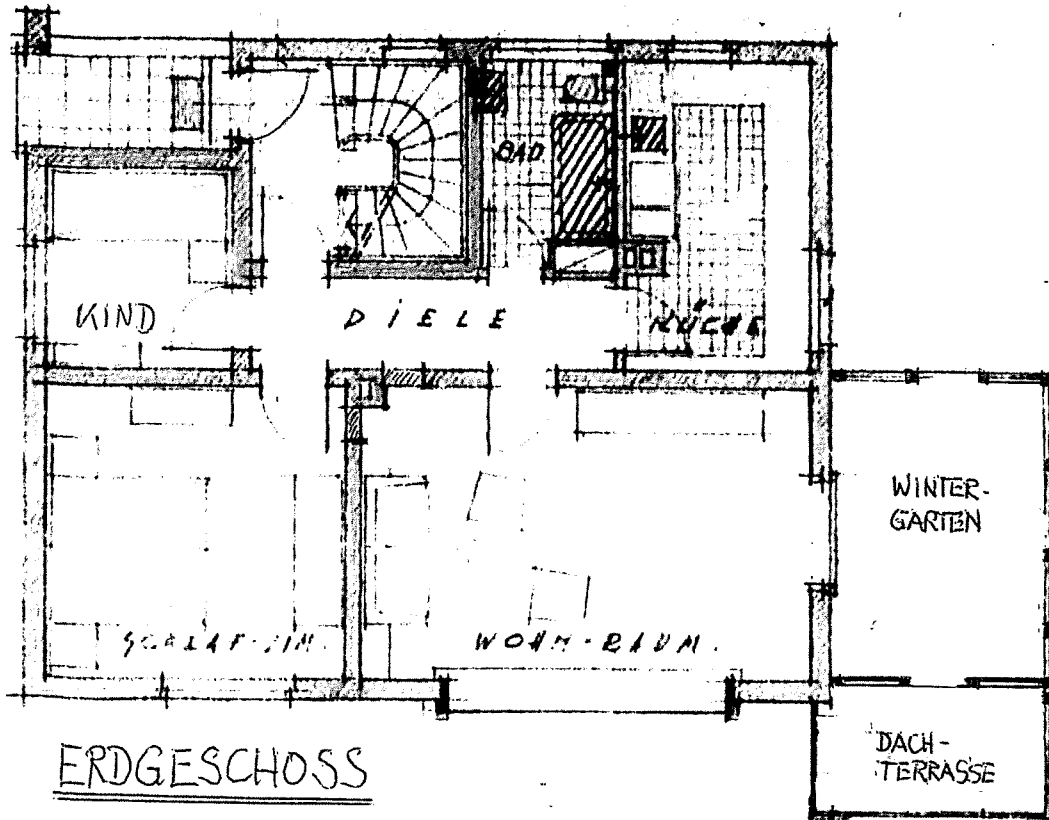
Fenster, Türen: Überwiegend aus Aluminium mit Isolierverglasung und überwiegend Kunststoffrollläden manuell bedienbar.

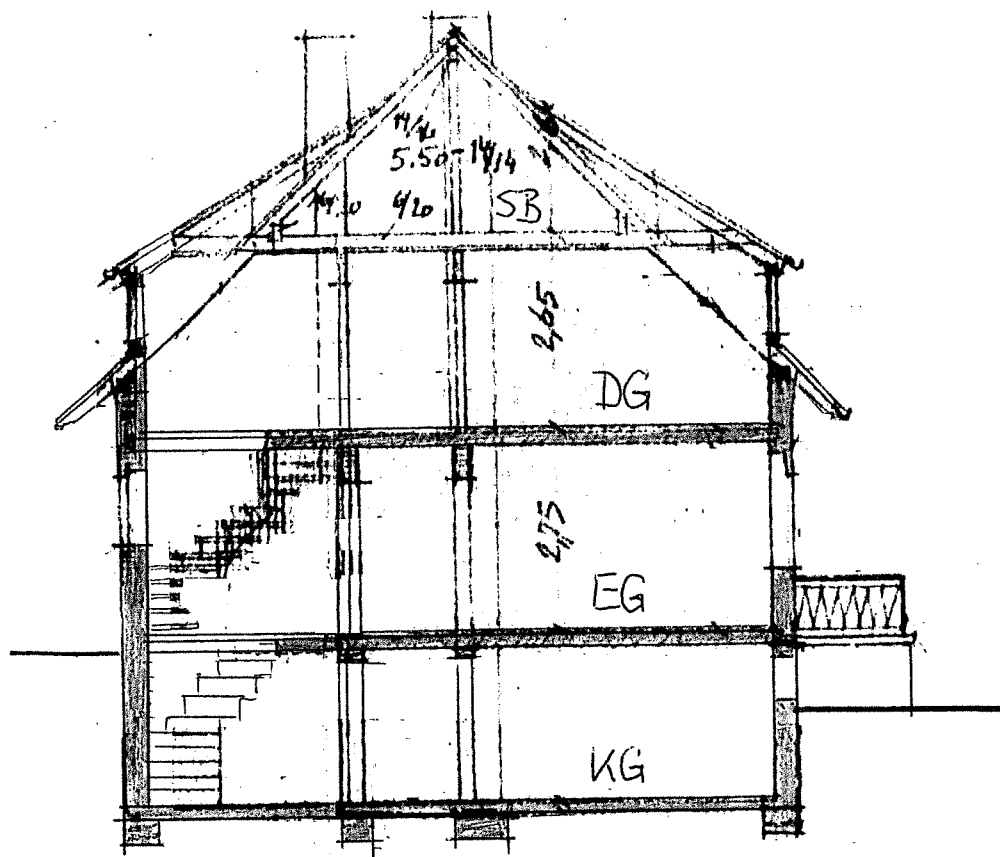
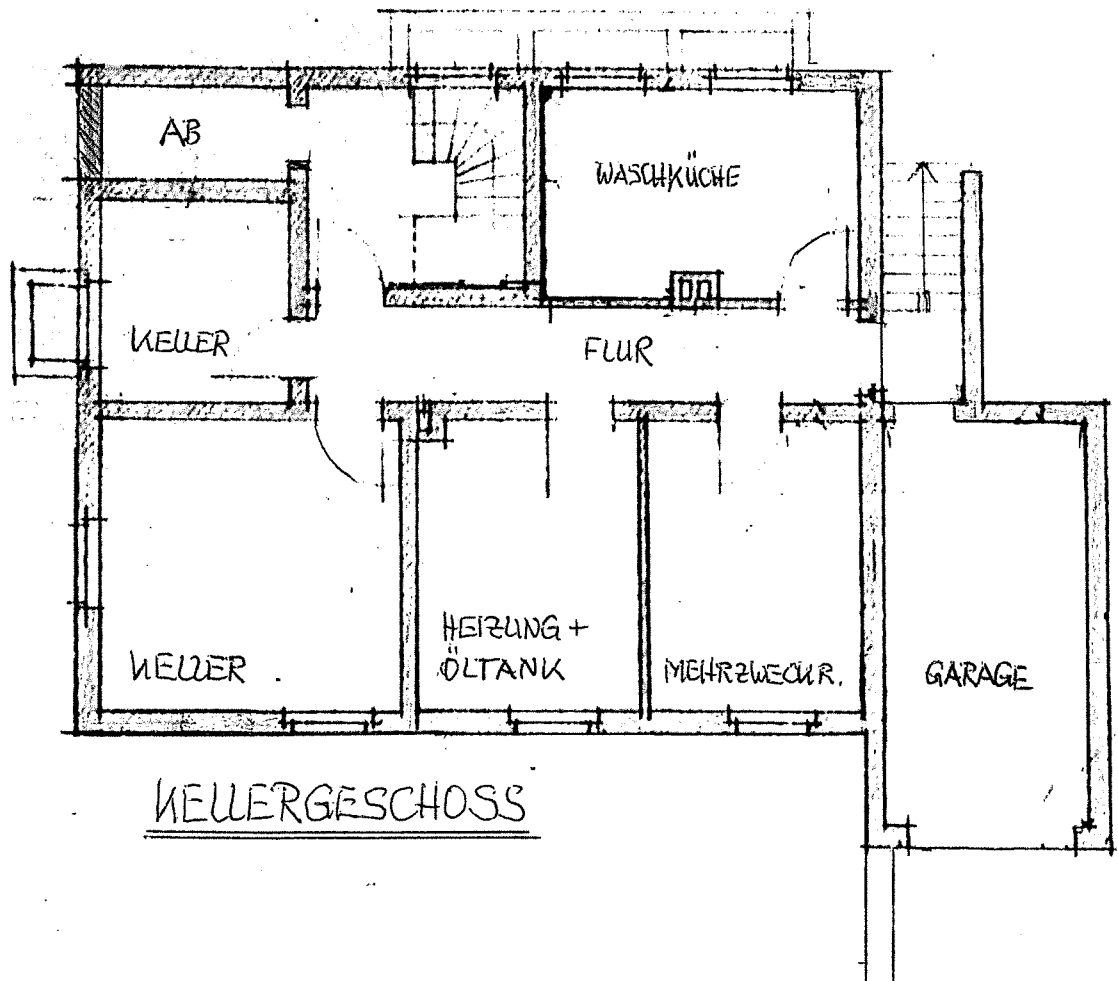
Heizungsinstallation: Ölzentralheizung und Öltank im Kellergeschoss.

Warmwasserversorgung über die Zentralheizung.

Baujahr: Ca. 1958

Wohnfläche: Ca. 156,00 m².





QUERSCHNITT