

ARCHITEKTIN DIPL. ING. ANDREA KÖNIG

VON DER ARCHITEKTENKAMMER NORDRHEIN - WESTFALEN
ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

23 K 04 / 25



Exposé

über den Verkehrswert des
mit einem Wohnhaus
bebauten Grundstücks

Eichendorffstraße 43a

58708 Menden

Das Gutachten mit der Geschäfts.-Nr. 23 K 04 / 25 ist mit allen Anlagen
und Fotos bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Menden einsehbar.

Gesamtübersicht¹

Objekt	Grundstück bebaut mit einem nicht unterkellerten, eingeschossigen Einfamilien-Wohnhaus in Massivbauweise mit Satteldach, Garage in Massivbauweise mit Flachdach
- Baujahr	2003
- Wohnfläche	ca. 184 m ² (Quelle: Bauakte)
Grundbuch	von Menden Blatt 10055 Gemarkung Menden, Flur 27 Flurstück 2582, Eichendorffstr. 43 a Gesamtgröße: 655 m ²
Eigentümer	Im ZV-Verfahren nicht öffentlich
Baulast	Zufahrt- und Abstandflächenbaulast
Gebühren BauGB, KAG	Beiträge fallen nach heutiger Rechtslage nicht an
Verkehrswert	Verkehrswert (ZVG) zum Stichtag 17.07.2025: € 370.000,--

¹ *Das Exposé enthält die Ergebnisse des Verkehrswertgutachtens.
Für die Richtigkeit der Internetveröffentlichung im ZV-Portal www.zvg-portal.de wird
keine Haftung übernommen. Es wird daraufhin gewiesen, daß Rückfragen nur schriftlich
über das Amtsgericht zu stellen sind.*

Grundstück Zuschnitt

- Der Zuschnitt des Grundstücks ist unregelmäßig.
An der Nordseite grenzt eine 3,8 m i.M. breite, 14 m i.M. lange Zufahrt an das Flurstück 2581. Das Flurstück hat eine Tiefe von 57 m i.M. entlang der westlichen sowie 14 m i.M. an der östlichen Grundstücksgrenze.
Südwestlich grenzt das Grundstück mit einer Breite von 36 m i.M. an eine angepachtete Grünlandfläche.
- Topografie Die Grundstücksoberfläche ist von Norden nach Süden um 1,5 m i.M. abfallend.
 - Bebauung Das Wohnhaus mit Garage ist in Hinterlandbebauung mit einem Abstand von 40 m i.M. zur nördlich verlaufenden Straße „Eichendorffstraße“ errichtet.
 - Zufahrt Das Grundstück hat keine direkte Anbindung an die öffentliche Straße.
Eine ungehinderte Zufahrt zum Grundstück über das Flurstück 2581 ist öffentlich-rechtlich per Baulasteintrag im Baulastverzeichnis der Stadt Menden gesichert.
 - Leitungen Für das Flurstück 2581 besteht keine private oder öffentlich-rechtliche Sicherung zur Verlegung unterirdischer Leitungen.
 - Bachlauf Das Flurstück 2582 wird süd-östlich durch den Bachlauf des „Wannebach“ begrenzt.
Instandhaltung und vorbeugender Hochwasserschutz obliegen dem jeweiligen Eigentümer.
 - Besonderheiten Die Stadt Menden verpachtete die zwischen dem Bewertungsflurstück 2582 und dem Wannebach gelegene, ca. 42 m² große Fläche zur privaten Gartennutzung. Der Eigentümer des Flurstücks 2582 errichtete dort vertragswidrig eine ungenehmigte Gartenhütte, rodete Flächen und pflanzte eine Hecke. Die Stadt kündigte daraufhin das Pachtverhältnis und forderte den Rückbau.

Bauhistorie / Konstruktion

2002 wurde die Baugenehmigung für das Einfamilienwohnhaus mit PKW-Garage mit Flachdach erteilt.

Das nicht unterkellerte, eingeschossige Wohnhaus ist in Massivbauweise mit Satteldach errichtet. Die Schlußabnahme wurde am 03.12.2003 erteilt.

Der Hauseingang befindet sich an der Nordseite. Der innenliegende Treppenlauf erschliesst das Dachgeschoss. Vom Wohnzimmer und von der Küche ist der Zugang zur Terrasse und zum Garten möglich.

Wohnfläche

Die Wohnfläche ist der Baugenehmigung mit gesamt 184,08 m² (siehe Einzelaufstellung Seite 20) entnommen. Ein Aufmass wurde nicht durchgeführt.

Besonderheiten

Der Gartenbereich ist um eine von der Stadt angepachtete Fläche im Bereich der Uferfläche des „Wannebach“ erweitert. Der Pachtvertrag wurde gekündigt.

Die im Bereich der Pachtfläche errichtete Gartenhütte, die Terrasse sowie die Grünanlagen sind nicht Bewertungsgegenstand.

Neben der Terrasse wurde ein Pool aufgestellt. Der Pool wird nicht bewertet.

Lageplan (ohne Maßstab)



Aufstellung Wohnfläche

7.00 Berechnung der WOHNFLÄCHEN

Erdgeschoß

7.01 Wohnen + Essen	$(3,51 \times 4,76 + 4,625 \times 4,135 + 1,375 \times 4,035 \times 0,96 \times 0,95 \times 0,5)$	$\times 0,97 = 40,57 \text{ qm}$
7.02 Küche	$4,76 \times 3,635$	$\times 0,97 = 16,78 \text{ qm}$
7.03 Gast	$(3,01 \times 3,135 + 0,90 \times 1,01)$	$\times 0,97 = 10,04 \text{ qm}$
7.04 WC/DU	$1,76 \times 1,80$	$\times 0,97 = 3,07 \text{ qm}$
7.05 HAR	$(4,385 \times 3,385 - 1,00 \times 1,36)$	$\times 0,97 = 13,08 \text{ qm}$
7.06 Diele	$(0,85 \times 0,85 \times 0,5 + 1,10 \times 1,65 + 4,40 \times 1,26 + 0,115 \times 2,85 + 3,01 \times 1,50 + 1,01 \times 0,85)$	$\times 0,97 = 13,03 \text{ qm}$
		96,57 qm

Dachgeschoß

7.07 Eltern	$(4,51 \times 1,00 \times 0,5 + 4,51 \times 3,635)$	$\times 0,97 = 18,09 \text{ qm}$
7.08 Kind 1	$(3,385 \times 1,00 \times 0,5 + 3,635 \times 3,385)$	$\times 0,97 = 14,06 \text{ qm}$
7.09 Kind 2	$(3,635 \times 3,635 + 3,635 \times 1,00 \times 0,5 + 1,51 \times 1,00 \times 0,5)$	$\times 0,97 = 15,32 \text{ qm}$
7.10 Kind 3	$(4,035 \times 3,635 + 1,25 \times 0,475 + 4,035 \times 1,00 \times 0,5 + 1,51 \times 1,00 \times 0,5)$	$\times 0,97 = 17,50 \text{ qm}$
7.11 Bad	$(3,185 \times 4,00 - 0,375 \times 0,625)$	$\times 0,97 = 11,68 \text{ qm}$
7.12 Flur	$(2,20 \times 0,50 + 1,40 \times 0,50 + 2,20 \times 1,85 + 0,60 \times 1,15 + 3,15 \times 0,90 + 2,00 \times 0,90)$	$\times 0,97 = 10,86 \text{ qm}$
		87,51 qm

Wohnfläche insgesamt

Erdgeschoß	96,57 qm
Dachgeschoß	87,51 qm
	184,08 qm

Berechnung der Nutzfläche Abstellraum

2,26 x 2,88 6,51 qm

2 PKW-Abstellplätze

Menden, 10.9.2002



Fotos



Foto Nr. 1 Ansicht von Norden



Foto Nr. 2 Gartenansicht