

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 09 / 24



Exposé

über den Verkehrswert des
mit einem Wohnhaus mit Anbauten
und Doppel-Garage
bebauten Grundstücks

Falkenweg 6
58708 Menden

Das Gutachten mit der Geschäfts.-Nr. 23 K 09/24 ist mit allen Anlagen
und Fotos bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Menden einsehbar.

Gesamtübersicht¹

Objekt	Flurstück 591 bebaut mit einem teilunterkellerten, zweigeschossigen Wohnhaus, nicht unterkellertes eingeschossiger Geräteschuppen in Fachwerk-Massivbauweise mit Satteldach, zwei PKW-Fertigaragen, sowie Anbauten ohne Baugenehmigung
- Baujahr	um 1900, Anbau 1964 1982 zwei PKW-Fertigaragen
- Wohnfläche	ca. 114 m ² (Quelle: überschlägige Ermittlung)
Grundbuch	von Böisperde Menden Blatt 482 Gemarkung Böisperde, Flur 4 Flurstück 591, Falkenweg 6, Größe: 721 m ²
Eigentümer	Im ZV-Verfahren nicht öffentlich
Rechte, Belastungen	Kein Eintrag im Grundbuch
Baulast	Kein Eintrag
Gebühren BauGB, KAG	Beiträge fallen an
Verkehrswert	Verkehrswert (ZVG) zum Stichtag 22.01.2025: € 135.000,--

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.*

Bauhistorie / Konstruktion

Es sind keine das Ursprungsbaupjahr des teilunterkellerten, zweigeschossigen Wohnhauses belegende Bauakten archiviert. Das Baujahr wird auf 1900 geschätzt.

An das Wohnhaus wurde 1964 zur Süd-Westseite ein Holz-, Kohlen und Geräteschuppen angebaut.

1982 wurden zwei PKW-Fertigaragen errichtet. Die Fertiggaragen wurden um einen Carport und eine Überdachung zur Südgrenze erweitert.

Grundrisskonzeption / Wohnfläche

Vom Hauseingang an der Nord-Ostseite wird das zweigeschossige, teilunterkellerte Wohnhaus erschlossen. Innenliegende Holztreppe verbindet das Keller-, Erd- und Obergeschoss sowie den Spitzboden. Vom Wohnhaus werden der zu Wohnzwecken umgebaute Holz-, Kohlen und Geräteschuppen sowie zwei weitere, ohne Baugenehmigung errichtete, eingeschossige Anbauten erschlossen.

Im Wohnhaus ist eine Wohnfläche² von geschätzt 114 m² vorhanden.

Der Geräteschuppen ist in der Bauakte mit einer Nutzfläche von 26,30 m² ausgewiesen.

Ein Aufmass wurde nicht durchgeführt.

Modernisierungen

Es wurden, soweit von aussen erkennbar, in den letzten 20 Jahren im Rahmen der An- und Umbauten Modernisierungen und Instandhaltungen durchgeführt.

Besonderheiten

Der eigentumsrechtliche Bestandsschutz kann durch die fehlende Baugenehmigung nicht nachgewiesen werden. Bauakten und Baugenehmigung des Wohnhauses aus dem Ursprungsbaupjahr sind nicht vorhanden.

Bestandsschutz ist Ausdruck des geschützten Eigentums, Art. 14 GG. Bestandsschutz erfordert, dass ein Gebäude irgendwann einmal baugenehmigt war oder zumindestens nach der materiellen Rechtslage genehmigungsfähig gewesen ist.

Es ist durch Dokumentation einzelner baulicher Maßnahmen in der Bauakte davon auszugehen, dass die Baugenehmigungsbehörde von der Existenz einer Baugenehmigung, zu irgendeinem Zeitpunkt, ausgehen muss, auch wenn die Baugenehmigung nicht mehr auffindbar ist.

² Überschlägige Ermittlung auf Grundlage der Grundfläche

Soweit am Tag der Ortsbesichtigung erkennbar, entsprach die Grundrissaufteilung und Nutzung der Räumlichkeiten nicht vollumfänglich den vorliegenden baurechtlich genehmigten Grundrissplänen.

Das Wohnhaus wurde um zwei eingeschossige, nicht unterkellerte Anbauten erweitert.

Vor den Fertiggaragen wurde ein Carport und zwischen Garage und Grundstücksgrenze eine Überdachung errichtet.

Die Aus- und Umbauarbeiten sind am Tag der Ortsbesichtigung nicht abgeschlossen.

Für die baulichen Erweiterungen sowie Nutzungsänderungen liegt keine Baugenehmigung vor. Die Grundrisszuschnitte weisen gefangene Räume und Durchgangszimmer auf.

Lageplan (ohne Maßstab)



7. Lageplan Wohnhaus, Stall Garagen mit Anbauten (ohne Maßstab)³

Die ohne Baugenehmigung errichteten Anbauten sind in der Bestandszeichnung schraffiert gekennzeichnet.



³ Quelle: Geoportal NRW mit Ergänzungen

Fotos



Foto Nr. 1 Giebelansicht



Foto Nr. 2 Gartenansicht