

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 18 / 25



Exposé

über den Verkehrswert des
mit einem Reihenedhaus
und Garage

bebauten Grundstücks

Von-Mellin-Straße 9

58706 Menden

Das Gutachten mit der Geschäfts.-Nr. 23 K 18/25 ist mit allen Anlagen
und Fotos bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Menden einsehbar.

Gesamtübersicht¹

Objekt	Unterkellertes, zweigeschossiges Reihenendhaus in Massivbauweise mit Satteldach, PKW-Garage
- Baujahr	ca. 1987
- Wohnfläche	ca. 95,65 m ² (Quelle: Bauakte)
Grundbuch	von Menden Blatt 7331 Gemarkung Menden, Flur 20 Flurstück 947, 963, 1/6 MEA an Flurstück 959 Von-Mellin-Straße 9
Eigentümer	Im ZV-Verfahren nicht öffentlich
Baulast	Kein Eintrag
Altlast	Kein Eintrag
Gebühren BauGB, KAG	Beiträge fallen nach heutiger Rechtslage noch an
Verkehrswert	Verkehrswert (ZVG) zum Stichtag € 215.000,--

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

Geographische Lage

Das Grundstück liegt im Märkischen Kreis in der Stadt Menden (ca. 52.000 Einwohner). Der Märkische Kreis (ca. 409.000 Einwohner) im Nordwesten des Sauerlands gelegen gehört zum Regierungsbezirk Arnsberg und zur Region Südwestfalen.

Lagekategorie

Wohnen

Die Lage des Grundstücks ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergarten, Fachgeschäfte, Fachärzte, Krankenhaus, weiterführende Schulen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Menden zu Fuß in ca. 30 Minuten und mit dem Bus erreichbar. Die Wohnlage ist als „mittlere“ Wohnlage einzustufen.

Verkehrsanbindung

Bundesstraßen:	Bundesstraße 7 und 515	Entfernung ca. :	300 m
Autobahnen:	Kreuz Unna A 1, 44	Entfernung ca. :	30 km
Flughafen:	Flughafen Düsseldorf	Entfernung ca. :	100 km
	Flughafen Dortmund	Entfernung ca. :	20 km
	Flughafen Frankfurt	Entfernung ca. :	250 km

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Der Bahnhof in Menden ist zu Fuß in 30 Minuten erreichbar.

Zuschnitt

- Flurstück 947 Das Flurstück 947 hat einen rechteckigen Zuschnitt und ist mit einem Reihenendhaus bebaut.
- Flurstück 953 Das Flurstück 947 hat einen rechteckigen Zuschnitt und ist mit einer PKW-Garage bebaut.
- Flurstück 995 Das als gemeinschaftliche Zuwegung zu den Reihenhäusern und Garagen angelegte Flurstück 955 hat einen unregelmäßigen Zuschnitt
- Topografie Die Grundstücksoberfläche ist annähernd eben.

Planungsrecht

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Vorschriften des § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich. Als Innenbereich werden Gebiete bezeichnet, die aus im Zusammenhang bebauten Ortsteilen bestehen und nicht durch einen qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant sind.

Beitragszustand

Nach Auskunft der Stadt Menden ist die Straße „von-Mellin-Straße“ auf dem entsprechenden Teilstück noch unausgebaut. Erschließungskostenbeiträge nach dem BauGB und Straßenbaubeiträge für die nachmalige Herstellung nach § 8 KAG NRW fallen nach heutiger Rechtslage nicht an.

- Werteeinfluss

Der Werteeinfluss wird auf - 5.000 € geschätzt.

Baulast

Für die Flurstücke bestehen keine Baulasteinträge.

Altlast

Das Grundstück ist zur Zeit weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgenommen.

Objektbeschreibung

Die Objekt- und Baubeschreibung erfolgt nach wesentlichen Merkmalen ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Aufgeführte Materialien wurden bei der Besichtigung festgestellt oder sind der Baubeschreibung der Bauakte entnommen. Bauteilzerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Die im Gutachten angegebenen Berechnungen, verwendeten Maße und Massen wurden soweit möglich der Bauakte entnommen. Hilfsweise werden überschlägige Maße entsprechend der Bauzeichnungen herangezogen. Die Vorlage einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung der zum Zeitpunkt des Ortstermins vorgefundenen Bauausführung mit den Bauzeichnungen der Bauakte, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung werden im Gutachten nicht überprüft. Insofern wird ein baurechtlich gesicherter Zustand des Objektes vorausgesetzt.

Bauhistorie / Konstruktion

1987 wurde das unterkellerte, zweigeschossige Reihenendhaus in Massivbausweise mit Satteldach in einer Reihenhausezeile mit 6 Wohnhäusern errichtet. Der Hauseingang ist zur Ostseite ausgerichtet. Zur Westseite ist eine vom Wohnzimmer ausgerichtete Terrasse zugänglich. Über die Innentreppe werden das Keller-, Erd-, Ober-, und das Dachgeschoss erschlossen. Das Dachgeschoss ist ausgebaut.

Die Fertiggarage wurde 1987 aufgestellt.

Wohnfläche

Ein Aufmass wurde nicht durchgeführt. In der Bauakte² ist eine Wohnfläche von 95,63 m² dokumentiert.

Baubeschreibung

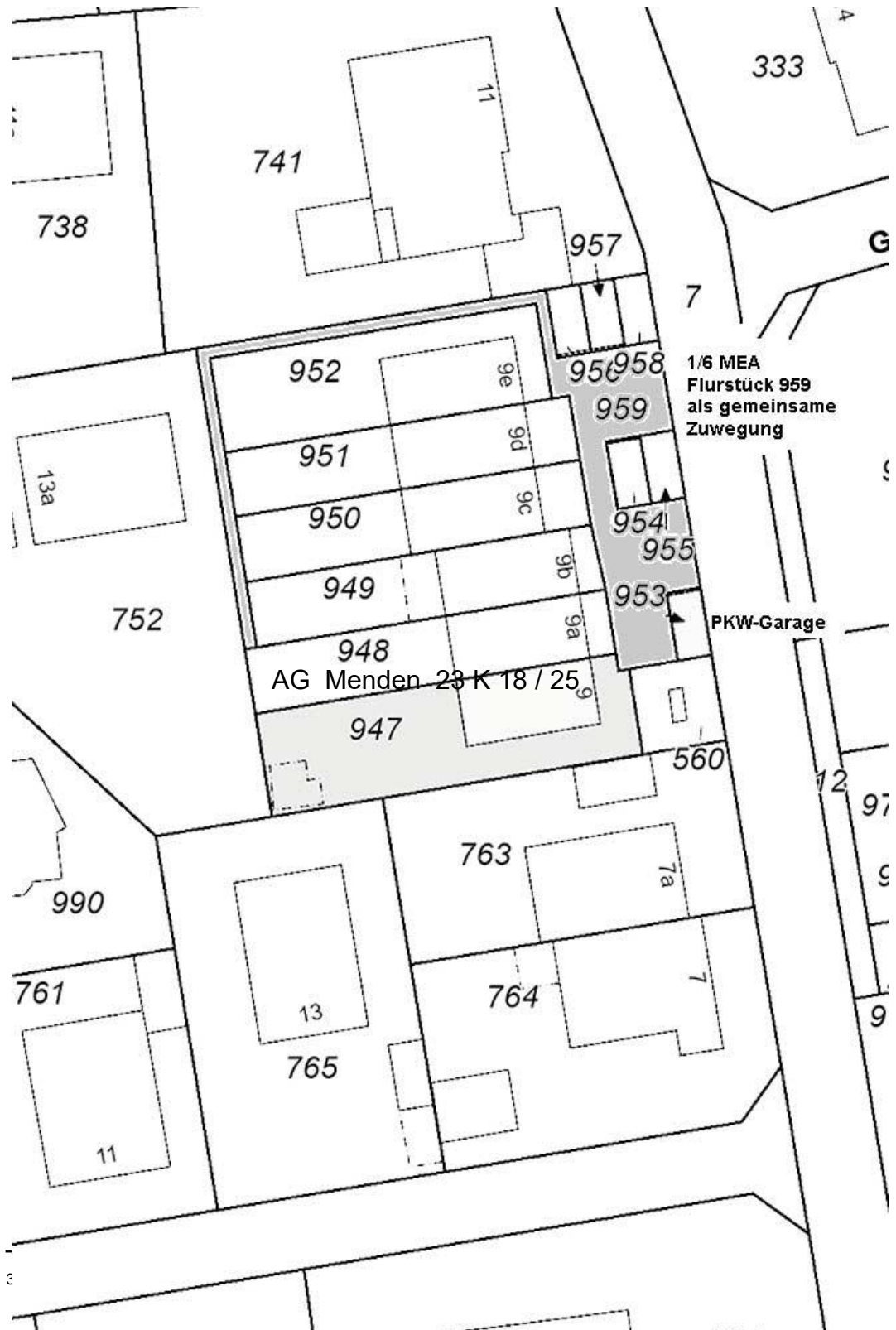
Die Aufstellung erfolgt anhand vorliegender Unterlagen sowie der Ortsbesichtigung und Angaben des Eigentümers. Die Bauteilbeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie bezieht sich jeweils auf die typische bzw. überwiegende Bauteil- und Ausstattungsqualität zum Stichtag. Dabei können einzelne Bauteile in Material und Ausstattungsqualität von der Baubeschreibung abweichen. Das Gebäude wurde nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe (insbesondere Asbest) untersucht. Eine Belastung ist aufgrund des Baujahres nicht auszuschließen. Die haustechnischen Anlagen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft. Die haustechnischen Anlagen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft.

Fundamente / Bodenplatte	Streifenfundamente
Außenwände	Massivmauerwerk, Schwerbeton, KSV, o.ä., Putzfassade
Decken	Stahlbeton- Holzbalkendecken
Dach	Satteldach mit Betondachpfannen
Außentüren	Alu-Kunststofftür
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollladen
Innentreppen	Stahlholmtreppe mit Holzblockstufen
Innentüren	Holzzargen mit Holztürblatt

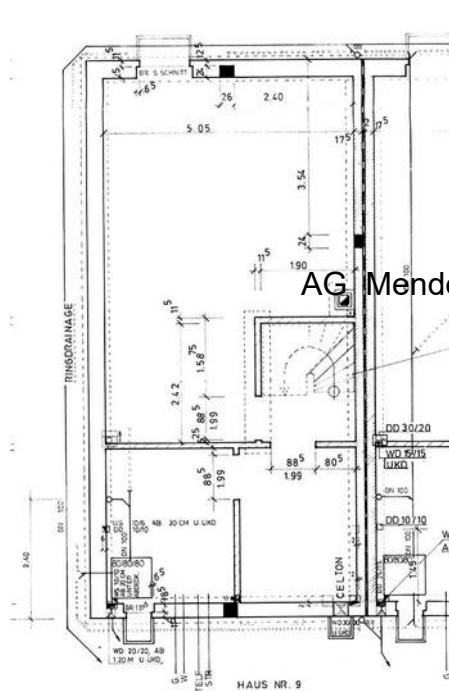
² Bauakte Stadt Menden Bauschein Nr. 598/1986 „Neubau von 6 Reiheneigenheimen“ vom 05.02.1987

Deckenbelag	Putz, Tapete
Fußbodenbelag	Fliesen, Laminat, Korkbelag
Wandbelag	Tapeten, Fliesenspiegel
<u>Haustechnik</u>	
Sanitäre Einrichtungen	mittlere Ausstattung: Gäste-WC, Badezimmer mit Badewanne / Dusche, WC und Handwaschbecken, Badezimmer mit Dusche, WC
Elektrische Anlagen	mittlere Ausstattung mit wenigen Steckdosen und Lichtauslässen, einfache Unterverteilung und Absicherung
Heizung	Gastherme, Flachheizkörper
Hausanschlüsse	Das Wohnhaus ist an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen. Das Abwasser wird in den öffentlichen Kanal abgeführt.
Aussenanlagen	Terrasse, Grünanlagen, Gerätehaus, PKW-Garage in Fertigbauweise mit Flachdach

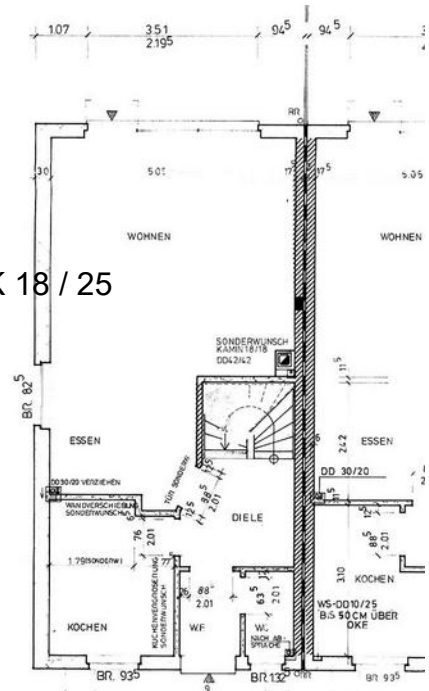
Lageplan (ohne Maßstab) ³



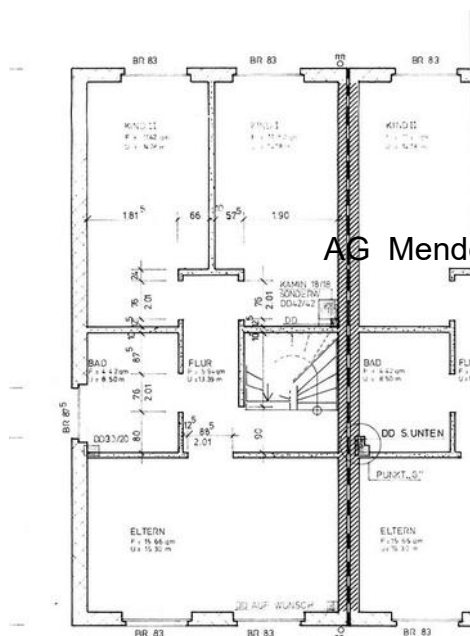
Grundriss Kellergeschoss (ohne Maßstab)⁴



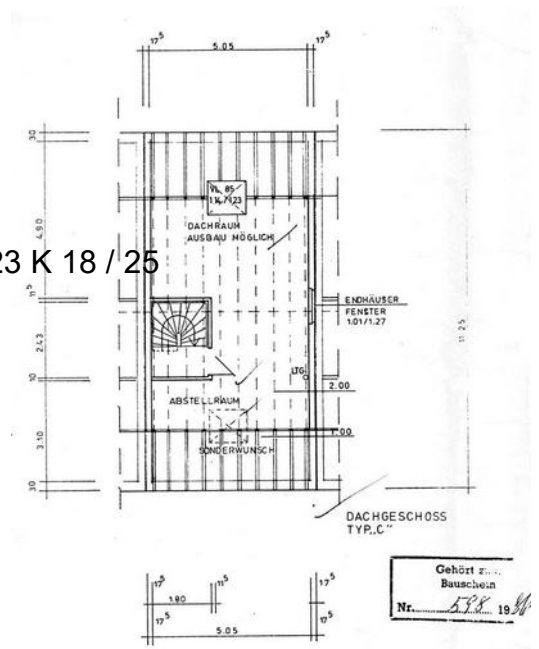
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

⁴ Quelle: Bauakte

Fotos



Foto Nr. 1 Hauseingang



Foto Nr. 2 Gartenansicht