

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 28 / 25



Exposé

über den Verkehrswert des
mit einem Büro- Geschäftshaus
mit Tiefgarage
bebauten Grundstücks

Unnaer Straße 15

58706 Menden

Das Gutachten mit der Geschäfts.-Nr. 23 K 28 / 25 ist mit allen Anlagen
und Fotos bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Menden einsehbar.

Gesamtübersicht¹

Objekt	Freistehendes, unterkellertes, zweigeschossiges Büro-Geschäftshaus mit Tiefgarage in Massivbauweise mit Flachdach
- Baujahr	ca. 1975
- Nutzfläche	ca. 1.021 m ² (Quelle: Bauakte)
Grundbuch	von Menden Blatt 2750 Gemarkung Menden, Flur 14 Flurstück 149, Unnaer Straße 15, Größe: 912 m ²
Eigentümer	Im ZV-Verfahren nicht öffentlich
Baulast	Abstandflächenbaulast
Altlast	Kein Eintrag
Gebühren BauGB, KAG	Beiträge fallen nach heutiger Rechtslage z. Zt. nicht an
Besonderheiten	Fehlende bautechnische Nachweise, das Obergeschoss ist teilweise im Rohbau
Verkehrswert	Verkehrswert (ZVG) zum Stichtag 23.02.2026: 525.000 €

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

Das Innenstadtgrundstück ist zu ca. 69 % bebaut.
Der Grundstückszuschnitt des Eckgrundstücks ist annähernd rechteckig. An der süd-westlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Rampe zur Tiefgarage.
Mit einer Breite von 18 m i.M. grenzt das Grundstück nord-östlich an die Straße „Unnaer Straße“ und mit einer Länge von 48 m i.M an die Straße „Poststraße“.

Planungsrecht

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Vorschriften des § 30 BauGB. Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 7- 4 „Bereich Unterstadt“ mit den Festsetzungen MU = Urbanes Gebiet gemäß § 6 BauNVO, GRZ= 0,8, GFZ = 3,0 gemäß §§ 17, 19 BauNVO mit einer max. Baukörperhöhe von 155 m über HNH.

- Gestaltungssatzung
- Starkregen

Es besteht eine Gestaltungssatzung.
Bei Starkregen kann es zu einer Überflutung des Grundstücks insbesondere im Bereich der Tiefgarage kommen.
Ein Hochwasserschutzsystem zum Schutz von Türen, Tore, Fenster ist entsprechend nachzurüsten.

Denkmalschutz

Das Gebäude ist denkmalpflegerisch nicht unter Schutz gestellt. Dennoch besteht eine Raumwirkung in Folge funktionaler Bezüge zu Denkmälern in der näheren Umgebung, welche durch die Unterschutzstellung Umgebungsschutz genießen.

Bauhistorie / Konstruktion

1975 wurde die Baugenehmigung für das Büro-Geschäftshaus mit Tiefgarage erteilt. Das zweigeschossige Gebäude mit Tiefgarage ist in Massivbauweise mit Flachdach errichtet. Die innere Erschliessung des Gebäudes ist über 3 Treppenhäuser möglich. Das Büro-Geschäftshaus wurde in den 1970-er und 1990-er Jahren umgebaut und in der Nutzung geändert. 2001 wurde ein Lagerraum angebaut.

Grundrisskonzeption

Am Tag der Ortsbesichtigung ist das Büro- Geschäftshaus aufgeteilt in:

Geschoss	Nutzung
Kellergeschoss	Tiefgarage mit 22 PKW-Stellplätzen, Hausanschlussraum
Erdgeschoss	Lebensmittelladen mit Lager, Friseur, Reisebüro, Computerladen
Obergeschoss	Sozialräume des Erdgeschossladens, etwa 75% der Fläche im Rohbauzustand ohne Nutzung

Besonderheiten

Am Tag der Ortsbesichtigung weicht die Nutzung des Gebäudes von der Baugenehmigung ab. Die Ladenlokale im Erdgeschoss weisen eine abweichende Nutzung oder Leerstand auf. Die Räume der ehemaligen Arztpraxis und Anwaltskanzlei im Obergeschoss sind am Tag der Ortsbesichtigung überwiegend entkernt.

Die zuständige Baubehörde kann den Umbau und die Nutzungsänderungen unter Umständen untersagen sowie verlangen, daß Umbauarbeiten rückgängig gemacht werden. Vor einer Weiternutzung und Vermietung ist bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eine Baugenehmigung der Nutzungsänderungen zu beantragen.

Mit Beantragung einer Baugenehmigung sind bautechnische Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Schall-, Lärm- Wärmeschutz durch bautechnische Nachweise sowie Stellplatzbedarf zu belegen. Für die Tiefgarage sind zwei voneinander unabhängige Rettungswege nachzuweisen.

Lageplan (ohne Maßstab)²



² Quelle: Geoportal Märkischer Kreis mit Ergänzung

Aufstellung Nutzfläche⁴

Erdgeschoss	Nutzfläche
Ladenlokal 1 Obst-Gemüse	404,73 m ²
Ladenlokal 2 Friseur	80,87 m ²
Ladenlokal 3 Reisebüro	36,82 m ²
Ladenlokal 4 Computer	41,22 m ²
Nutzfläche Erdgeschoss	563,64 m ²
Obergeschoss	Nutzfläche
Laden 1 Sozialräume	64,91 m ²
Anwaltskanzlei Leerstand	172,25 m ²
Arztpraxis Leerstand	220,12 m ²
Nutzfläche Erdgeschoss	457,28 m ²
Nutzfläche Erdgeschoss	564 m ²
Nutzfläche Obergeschoss	457 m ²
Nutzfläche gesamt	1.021 m ²

⁴ Quelle: Bauakte Stadt Menden

Fotos



Foto Nr. 1 Ansicht von der Unnaer Straße



Foto Nr. 2 Tiefgaragenzufahrt