

**KURZGUTACHTEN**  
**2024 - 319**  
**Geschäftsnummer: 6 K 7/24**

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des mit einem Zweifamilien-Reihenendhaus  
bebauten Erbbaugrundstücks „Corveyer Weg 1“ in 49186 Bad Iburg



Zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2025 wurde der

**Verkehrswert / Marktwert nach ZVG**

mit

**137.000,00 €**

(in Worten: Einhundertsiebenunddreißigtausend Euro)

ermittelt.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

**Dieses ist eine Kurzversion des Gutachtens für die Internetveröffentlichung.  
Sämtliche Wertermittlungsberechnungen sind in dieser Version nicht enthalten.**

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilien-Reihenendhaus (Erbbaurecht), „Corveyer Weg 1“ in 49186 Bad Iburg,  
 Wertermittlungsstichtag: 04.03.2025

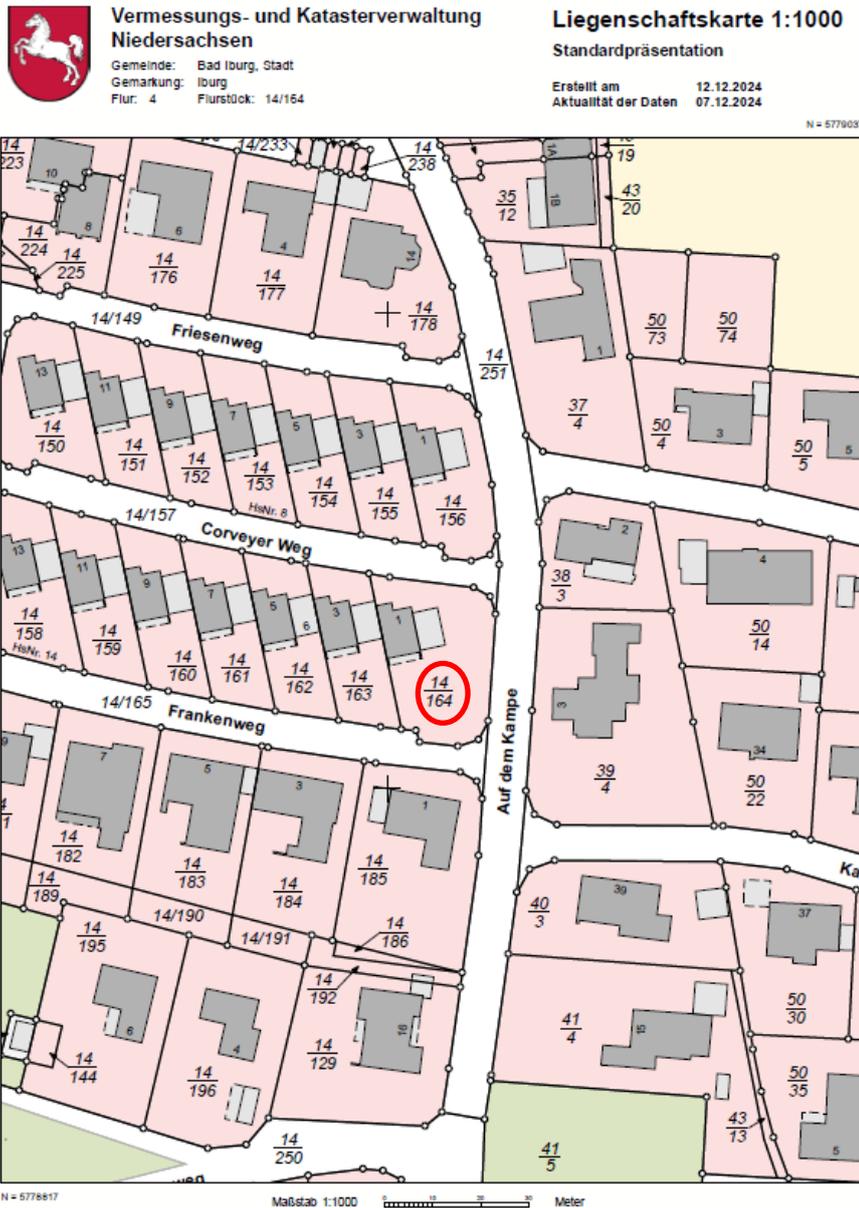
# 1. Angaben zum Bewertungsobjekt

## Art des Bewertungsobjekts

bebautes Erbbaugrundstück mit einem Zweifamilien-Reihenendhaus

## Katasterbezeichnung

Gemarkung Bad Iburg, Flur 4, Flurstück 14/164, Hof- und Gebäudefläche, Corveyer Weg 1, Größe 719 m<sup>2</sup>



**Diese Karte  
 ist nicht  
 maßstäblich!**



## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1. Mikrolage

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Regionale Lage</b>           | Das zu bewertende Objekt befindet sich zentrumsnah, in ca. 800 m Luftlinie Entfernung zum Schloss Iburg, in einem reinen Wohngebiet. Naherholungsgebiete sind umliegend vorhanden.<br><br>Die Bushaltestelle „Rathaus“, der öffentlichen Verkehrsmittel, befindet sich in ca. 750 m fußläufiger Entfernung, in westlicher Richtung. Hier verkehren die Buslinien 400, 426, 429, 465, 466, N6, S40.<br>Die Bushaltestelle „Grundschule“ der öffentlichen Verkehrsmittel, befindet sich in ca. 550 m fußläufiger Entfernung, in nordwestlicher Richtung. Hier verkehrt die Buslinie 429.<br><br>Der Bahnhof Hilter a.T.W. befindet sich ca. 9,0 km (mit dem PKW) südöstlich des Bewertungsgrundstücks. |
| <b>Versorgungseinrichtungen</b> | Öffentliche Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind mit dem Fahrrad oder PKW gut zu erreichen.  |
| <b>Art der Bebauung</b>         | wohnbauliche Nutzung   |
| <b>Wohnlage</b>                 | als Wohnlage geeignet  |
| <b>Immissionen</b>              | Der Sachverständigen sind bei der Ortsbesichtigung keine störenden Immissionen aufgefallen.  |

## 3. Gebäudebeschreibung

### 3.1. Zweifamilien-Reihenendhaus

#### 3.1.1. Gebäudeart und Nutzung

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Art des Gebäudes</b>           | unterkellertes Zweifamilien-Reihenendhaus, bestehend aus einer Wohneinheit im Untergeschoss (jetzt 3 Appartements, können jedoch zu einer Wohnung zusammengelegt werden) und einer Wohneinheit im Erd- und Obergeschoss. |
| <b>Nutzung</b>                    | wohnbauliche Nutzung   |
| <b>Baujahr</b>                    | ca. 1974 <sup>1</sup>  |
| <b>Gesamtnutzungsdauer</b>        | 70 Jahre <sup>2</sup>  |
| <b>Restnutzungsdauer</b>          | 19 Jahre   |
| <b>Energetische Eigenschaften</b> | Ein Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein.  |

<sup>1</sup> lt. Aussage des Teilnehmers der Ortsbesichtigung

<sup>2</sup> Der Gutachterausschuss legt bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren für Objekte dieser Art eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu Grunde. Um die Modellkonformität zu gewährleisten, geht die Sachverständige ebenfalls von einer 70jährigen Gesamtnutzungsdauer aus.

Die Sachverständige empfiehlt, das Gebäude auf energetische Defizite, für sinnvolle und praktische Verbesserungsmöglichkeiten, von einem Energieberater in Augenschein nehmen zu lassen.

### Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

## 3.1.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

Die nachfolgenden Zeichnungen sind nicht maßstäblich!

### Kellergeschoss

Zeichnung von 1972

Es sind 3 Apartments vorhanden, die als 1 Wohneinheit zusammengelegt werden können.

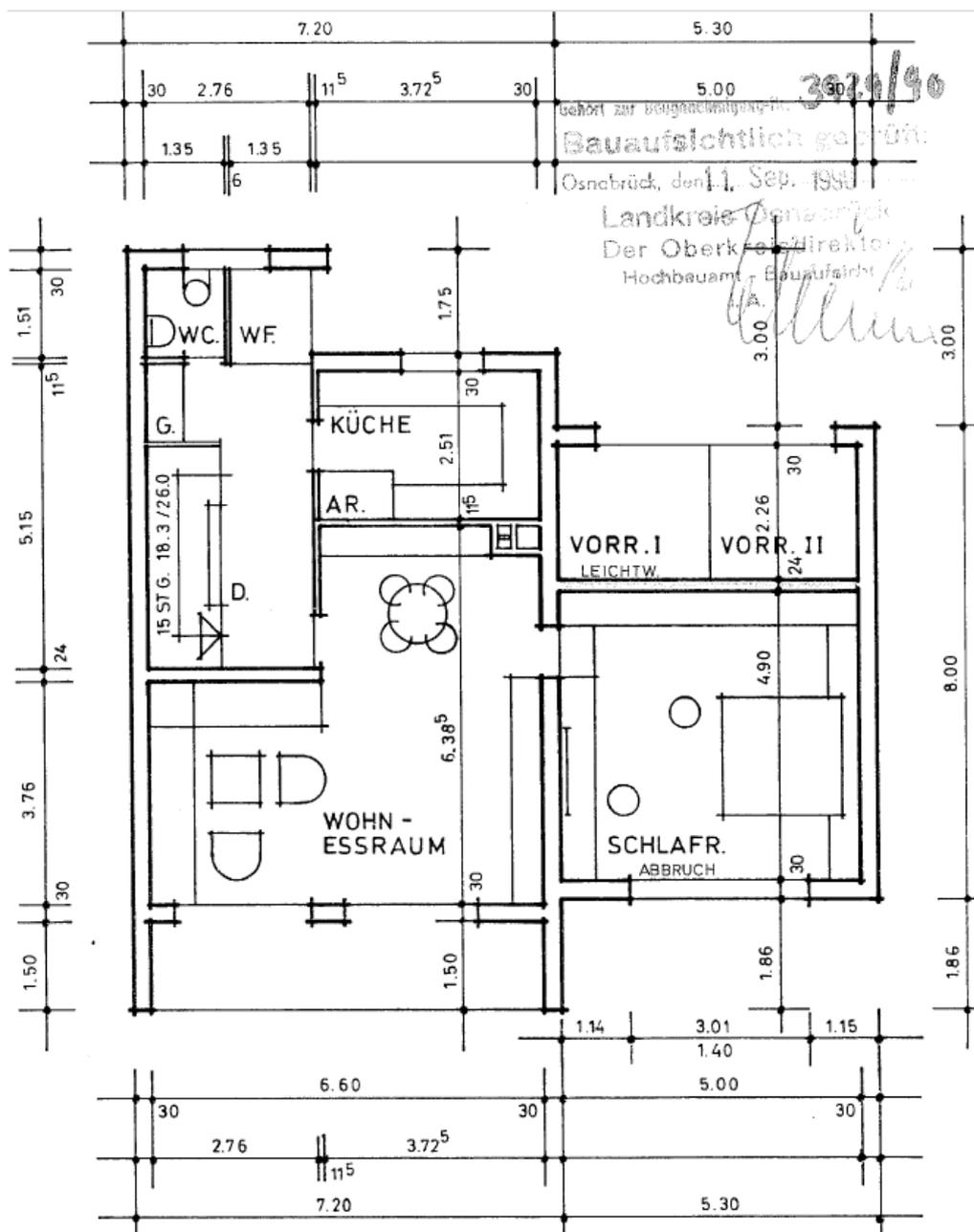


## Erdgeschoss

Zeichnung von 1990

Folgende Räume befinden sich lt. Grundrisszeichnung vom Eingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Windfang, Diele, Küche, Wohn-/Esszimmer (zum Süden orientiert) mit Zugang zur überdachten Terrasse, überdachte Terrasse (zum Süden orientiert), Schlafzimmer (zum Süden orientiert), Gäste-WC

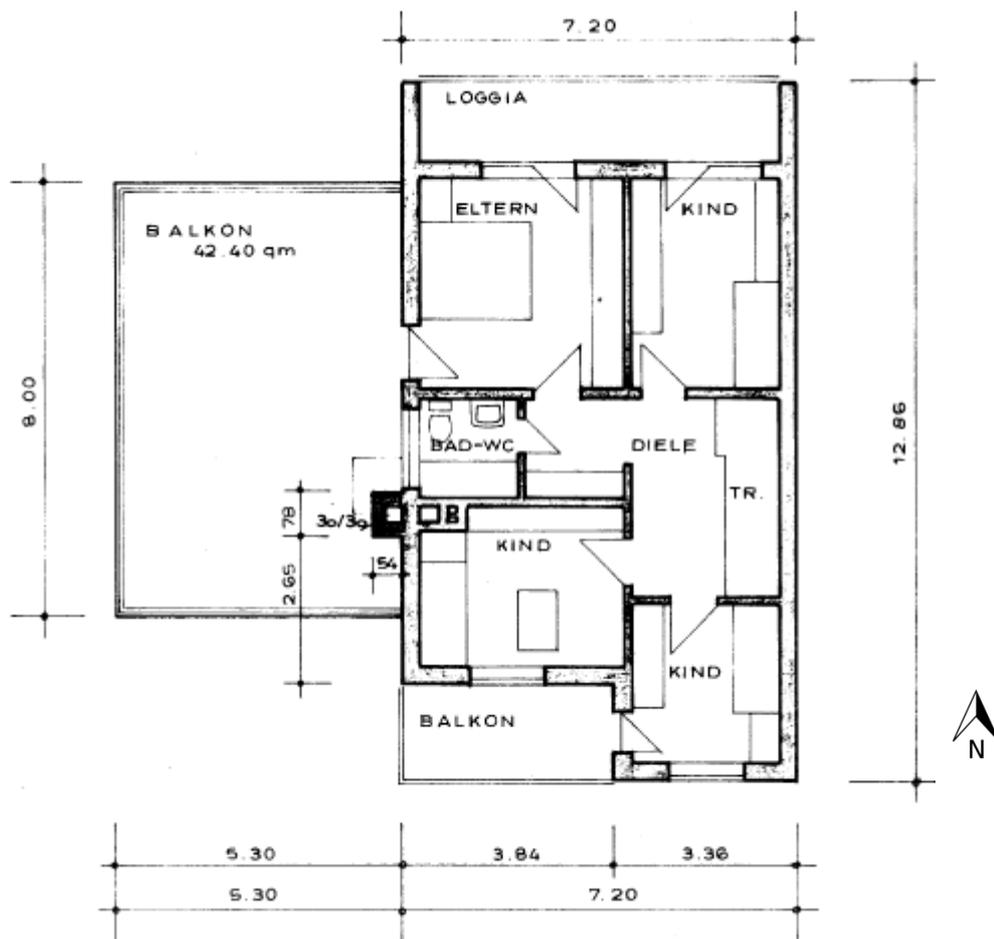


## Obergeschoss

Zeichnung von 1977

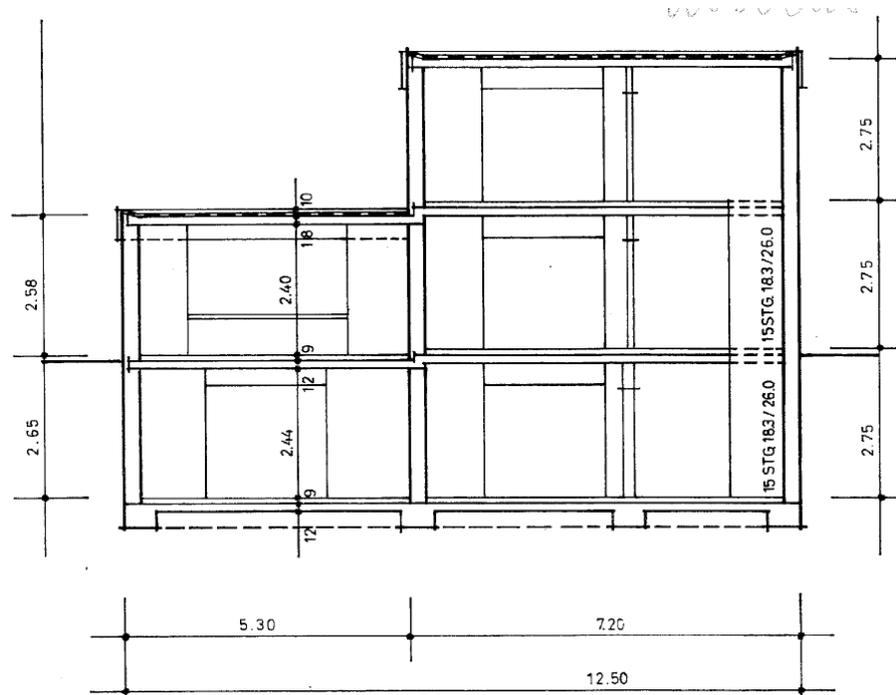
Folgende Räume befinden sich lt. Grundrisszeichnung vom Treppenaufgang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Diele, Kinderzimmer (zum Süden orientiert) mit Zugang zum Balkon, Balkon (zum Süden orientiert), Kinderzimmer (zum Süden orientiert), Bad, Schlafzimmer (zum Westen und Norden orientiert), mit Zugang zum Balkon über Wohnzimmer und zur Loggia. Balkon über Wohnzimmer (zum Westen orientiert), Loggia (zum Norden orientiert), Kinderzimmer mit Zugang zur Loggia (zum Norden orientiert)



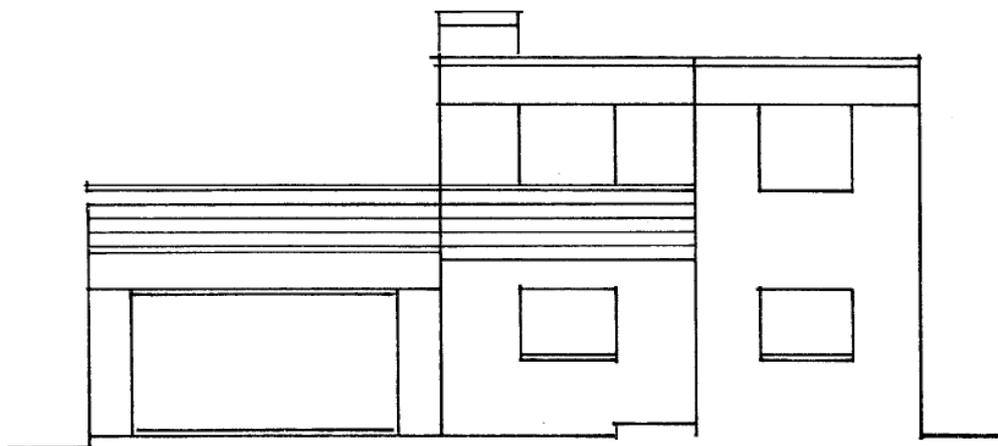
**Schnitt**

Zeichnung von 1990



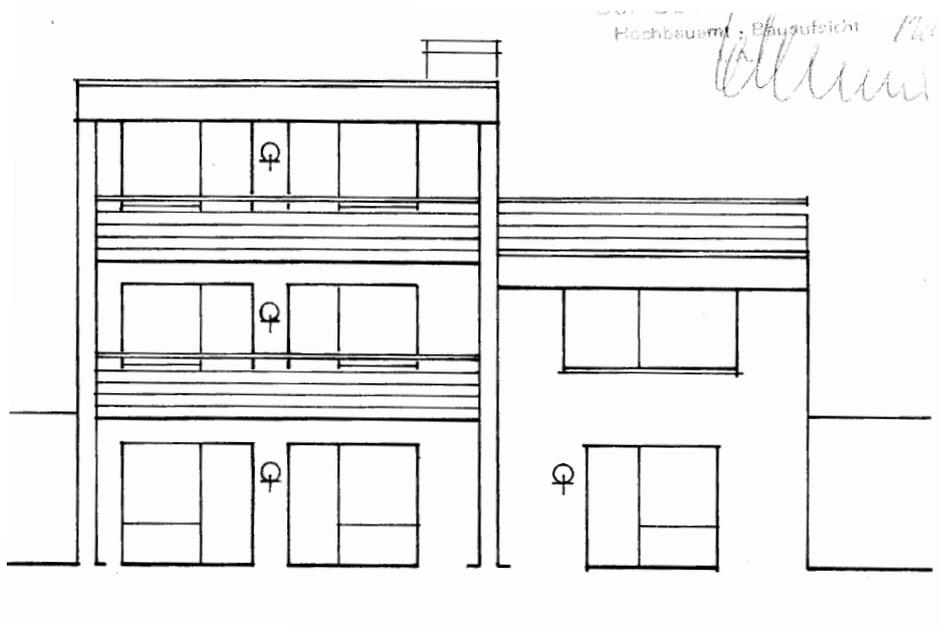
**Ansichten**

Zeichnungen von 1990

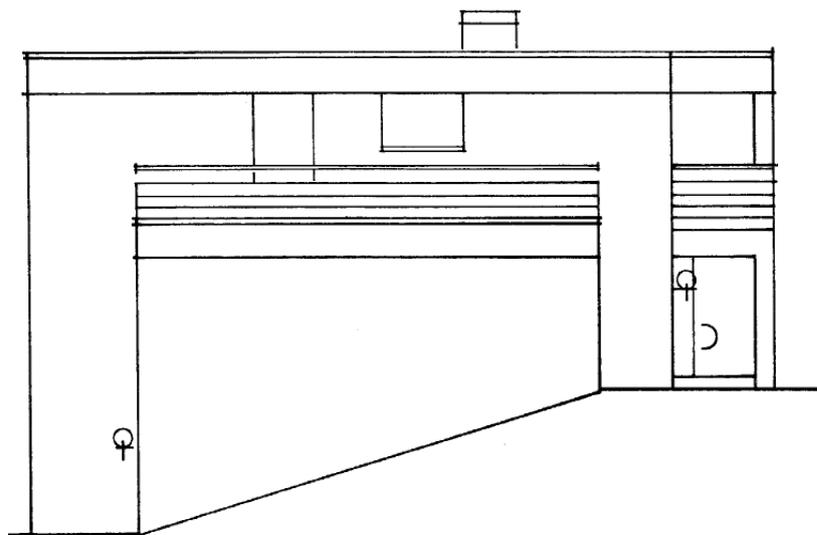


**Nordansicht**

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilien-Reihenendhaus (Erbbaurecht), „Corveyer Weg 1“ in 49186 Bad Iburg,  
Wertermittlungsstichtag: 04.03.2025



**Südansicht**



**Ostansicht**

### 3.1.3. Gebäudekonstruktion

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Konstruktionsart</b>         | Massivbau  |
| <b>Fundamente</b>               | Streifenfundamente in Beton  |
| <b>Unterkellerungsart</b>       | unterkellert   |
| <b>Kellerwände</b>              | Kalksandstein, ca. 30,0 cm lt. Zeichnung   |
| <b>Umfassungswände</b>          | Kalksandstein, ca. 30 cm lt. Zeichnung   |
| <b>Innenwände</b>               | ca. 11,5 cm – 24 cm, lt. Zeichnung   |
| <b>Geschossdecken</b>           | Stahlbeton   |
| <b>Geschosstreppen</b>          | Stahlkonstruktion mit offenen Holzstufen, Stahlgeländer mit kunststoffummanteltem Handlauf |
| <b>Fassade/Außenverkleidung</b> | Verblendung mit Anstrich   |
| <b>Dachform</b>                 | Flachdach mit Warmdachkonstruktion   |
| <b>Besondere Bauteile</b>       | Stahlwendeltreppe vom Balkon über Wohnzimmer zum Garten (schlechter Zustand)               |
| <b>Besondere Einrichtungen</b>  | keine  |

### 3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Wasserinstallation</b>   | Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.  |
| <b>Abwasser</b>             | öffentliche Entsorgung   |
| <b>Elektroinstallation</b>  | In Unterputzmontage, die Sachverständige unterstellt eine standardmäßige Ausstattung.                                |
| <b>Heizung</b>              | Gasheizung (veraltet)<br><br>Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht über DIN-Radiatoren mit Thermostatventilen. |
| <b>Warmwasserversorgung</b> | über Wasserspeicher  |
| <b>Lüftung</b>              | allgemeine Fensterlüftung  |

### 3.1.5. Außenanlagen

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Einfriedung</b>      | Das Grundstück ist zum Teil durch einen Zaun und zum Teil durch Heckenbepflanzung eingefriedet.   |
| <b>Bodenbefestigung</b> | Die Zuwegung zur ehem. Garage, jetzt zum Teil Abstellräume, ist mit Betonverbundsteinen und zum Hauseingang mit Waschbetonplatten ausgelegt. Die Terrassen der 3 Apartments sind ebenfalls mit Waschbetonplatten befestigt. |

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Gartengestaltung</b> | Diese besteht aus Rasenfläche mit Buschwerk, Stauden und Baumbepflanzungen. |
| <b>Außenanlagen</b>     | Die Außenanlagen befinden sich in einem vernachlässigten Zustand.           |

### 3.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Fußböden</b>          | im Allgemeinen Fliesen, Laminat, Teppichboden o.ä.  |
| <b>Wandbekleidung</b>    | im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert, Bäder größtenteils ca. 1,80 m hoch gefliest, tlw. niedriger, Küche mit Fliesenspiegel im Arbeitsflächenbereich   |
| <b>Deckenflächen</b>     | im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert   |
| <b>Fenster</b>           | Holzrahmenfenster   |
| <b>Verglasung</b>        | zum Teil mit Isolierverglasung, zum Teil mit Einfachverglasung  |
| <b>Rollläden</b>         | vorhanden   |
| <b>Innentüren</b>        | Holztüren in Holzzargen   |
| <b>Bad – Ausstattung</b> | Gäste-WC im EG:<br>Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, bodengleiche Dusche<br><br>Bad im OG:<br>Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, Waschbecken mit Zweihebelmischer, Badewanne, Einbaudusche mit hoher Duschtasse, ohne Duschabtrennung<br><br>Bäder im UG:<br>Stand-WCs mit aufgesetztem Spülkasten, Waschbecken mit Zweihebelmischer, Duschen |
| <b>Sanitärobjekte</b>    | in weiß und farbig (pink im OG)   |

### 3.1.7. Gebäudezustand

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>Belichtung und Belüftung</b> | gut und ausreichend   |
| <b>Bauschäden und Baumängel</b> | Es besteht starker Renovierungsstau bzw. Sanierungsbedarf. Die Fenster sind erneuerungsbedürftig, es sind Feuchtigkeiterscheinungen an den Wänden vorhanden, die Flachdächer der ehem. Garage, jetzt Wohnzimmer, sowie des Wohnhauses sind undicht, die Türen sind zum Teil desolat, die Heizkörper weisen zum Teil starken Rostbefall auf, die Heizung ist veraltet, zum Teil fehlen Wand- und Fußbodenbeläge, die Außenwendeltreppe vom Balkon über dem Wohnzimmer (ehem. Garage) zum Garten ist in einem schlechten verrosteten Zustand. |
| <b>Anmerkung</b>                | Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.  |

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilien-Reihenendhaus (Erbbaurecht), „Corveyer Weg 1“ in 49186 Bad Iburg,  
Wertermittlungsstichtag: 04.03.2025

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Die Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen.

Das Objekt wurde von der Sachverständigen nicht auf versteckte Mängel untersucht, bei Verdacht müsste diesbezüglich ein Schadensgutachter hinzugezogen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, auch bei bestehenden Gebäuden, im Falle einer Sanierung.

### 3.1.8. Wohnflächen

Zum Teil handelt es sich um Circumaße.

#### Zusammenstellung:

|   |   |
|---|---|
| <b>3 Apartments im Untergeschoss,<br/>als eine Wohneinheit:</b> | <b>70,73 m<sup>2</sup>, rd. 71,00 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Erdgeschoss:</b>   | <b>82,00 m<sup>2</sup></b>                            |
| <b>Obergeschoss:</b>  | <b><u>70,76 m<sup>2</sup></u></b>                     |
| <b>Wohnfläche:</b>  | <b>152,76 m<sup>2</sup>, rd. 153,00 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Wohnfläche der Wohneinheiten zusammen:</b>                   | <b>rd. 224,00 m<sup>2</sup></b>                       |

#### Plausibilisierung der Wohnfläche

Es können Abweichungen zwischen den vorgenannten Maßen und der vorhandenen Bebauung möglich sein. Für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung sind sie jedoch hinreichend genau.

## 4. Fotos



Nordansicht



Südansicht

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilien-Reihenendhaus (Erbbaurecht), „Corveyer Weg 1“ in 49186 Bad Iburg,  
Wertermittlungstichtag: 04.03.2025



Ostansicht