

**KURZGUTACHTEN**  
**2023-200**  
**Geschäftsnummer: 6 K 8/23**

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB/ZVG des Wohnungserbbaurechts, bestehend aus:

**52/100-stel** Miteigentumsanteil an dem Erbbaurechtsgrundstück in 49186 Bad Iburg, Von-Eichendorff-Straße 33, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst 4 Keller-räumen, Nr. 1 des Aufteilungsplanes. Es bestehen Sondernutzungsrechte an der Terrasse T1, Gartenteilen Nr. 1, 2 PKW-Stellplätzen sowie ehem. Carport, jetzt Garage, mit StP 1 bezeichnet.



Zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2024 wurde der

**Verkehrswert / Marktwert nach ZVG**

mit

**209.000,00 €**

(in Worten: Zweihundertneuntausend 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: Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss, „Von-Eichendorff-Straße 33“ in 49186 Bad Iburg, Wertermittlungsstichtag: 09.01.2024

# 1. Angaben zum Bewertungsobjekt

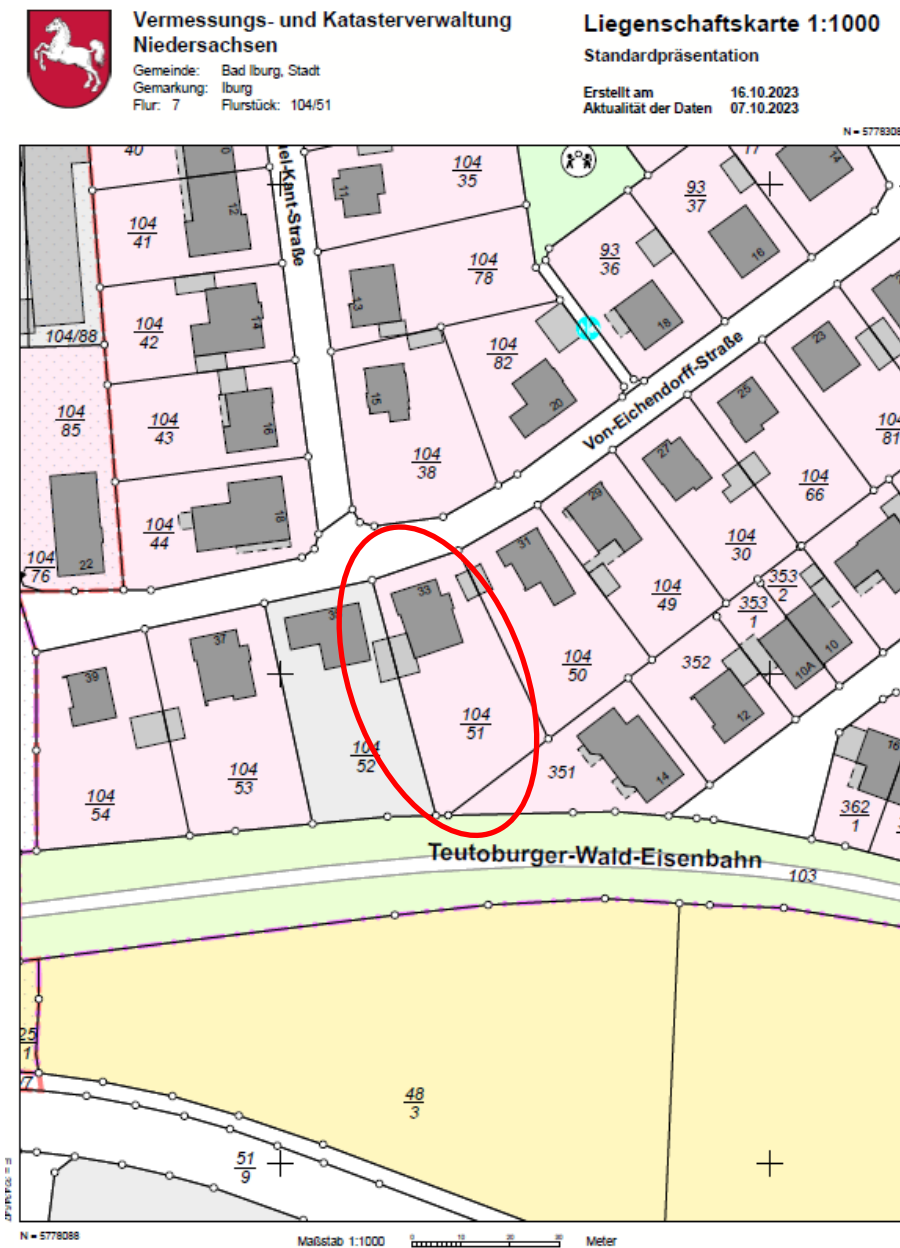
## Art des Bewertungsobjekts

bebautes Erbbaurechtsgrundstück mit einem Zweifamilienhaus und 2 Garagen

Hier ist die Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss zu bewerten. Zur Wohnung gehören 4 Kellerräume. Es bestehen Sondernutzungsrechte an der Terrasse T1, Gartenteilen Nr. 1, 2 PKW-Stellplätzen sowie ehem. Carport, jetzt Garage, mit StP 1 bezeichnet.

## Katasterbezeichnung

52/100 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht:  
Gemarkung Bad Iburg, Flur 7, Flurstück 104/51, Gebäude- und Freifläche, Von-Eichendorff-Straße 33, Größe: 1.067 m<sup>2</sup>



**Diese Karte  
ist nicht  
maßstäblich!**

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1. Mikrolage

<b>Regionale Lage</b>	<p>Das zu bewertende Objekt befindet sich ca. 500 m Luftlinie südlich des Zentrums von Bad Iburg. Der Charlottensee als Naherholungsort liegt ca. 900 m Luftlinie nördlich des zu bewertenden Grundstücks. Die Grenze zum Bundesland Nordrhein-Westfalen verläuft in ca. 2 km Luftlinie, in nordwestlicher Richtung.</p> <p>Die Bushaltestelle „Schulzentrum“, der öffentlichen Verkehrsmittel, befindet sich in ca. 350 m fußläufiger Entfernung, in nordöstlicher Richtung. Hier verkehren die Buslinien 423, 424, 425, 426, 427, 428 und 429.</p> <p>Der Bahnhof ist in ca. 650 m fußläufiger Entfernung zu erreichen, in südwestlicher Richtung.</p>
<b>Versorgungseinrichtungen</b>	Öffentliche Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig, mit dem Fahrrad, Bus oder PKW gut zu erreichen.
<b>Art der Bebauung</b>	wohnbauliche Nutzung
<b>Wohnlage</b>	als Wohnlage geeignet
<b>Immissionen</b>	Durch den nahegelegenen Bahnhof kann es bei bestimmten Wetterverhältnissen zu Lärmimmissionen kommen.

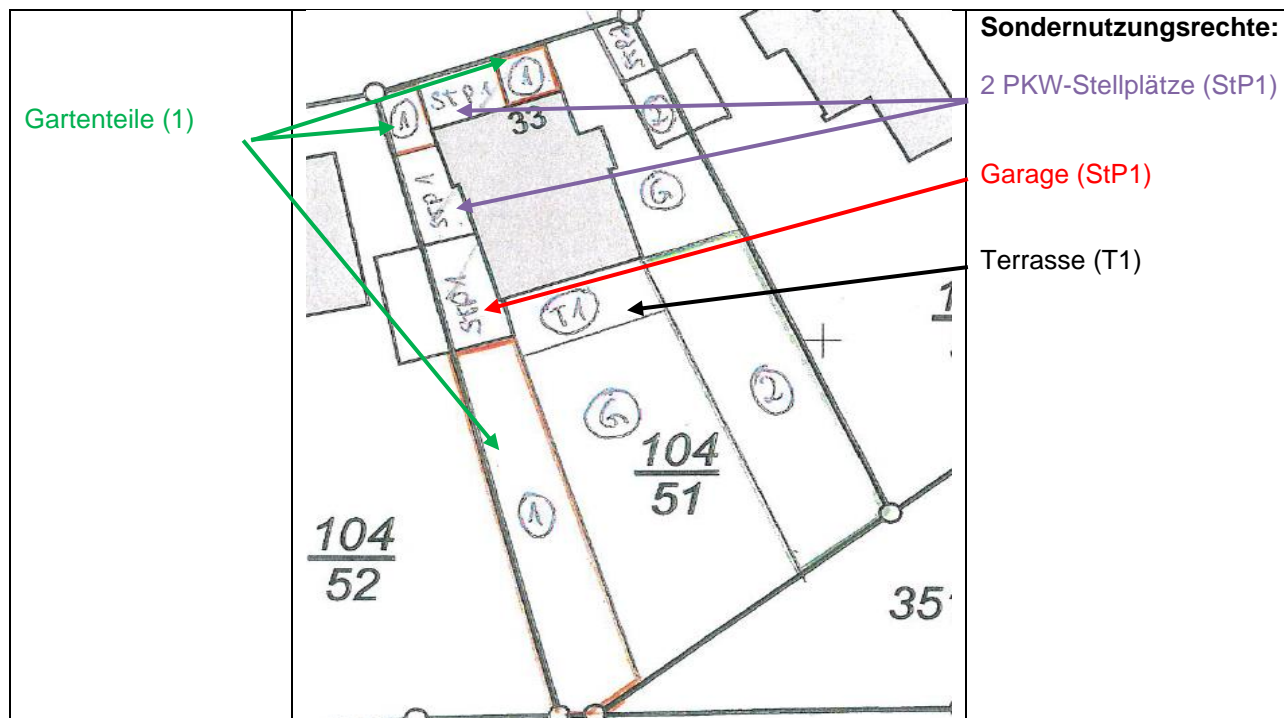
## 3. Gebäudebeschreibung

### 3.1. Zweifamilienhaus

#### 3.1.1. Gebäudeart und Nutzung

<b>Art des Gebäudes</b>	<p>freistehendes, teilunterkellertes, I-geschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, der Spitzboden ist nicht ausgebaut.</p> <p>Hier ist die Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss zu bewerten. Zur Wohnung gehören 4 Kellerräume. Weiterhin bestehen Sondernutzungsrechte an der Terrasse T1, Gartenteilen Nr. 1, 2 PKW-Stellplätzen sowie ehem. Carport, jetzt Garage, mit StP 1 bezeichnet.</p>
-------------------------	---

## Übersicht



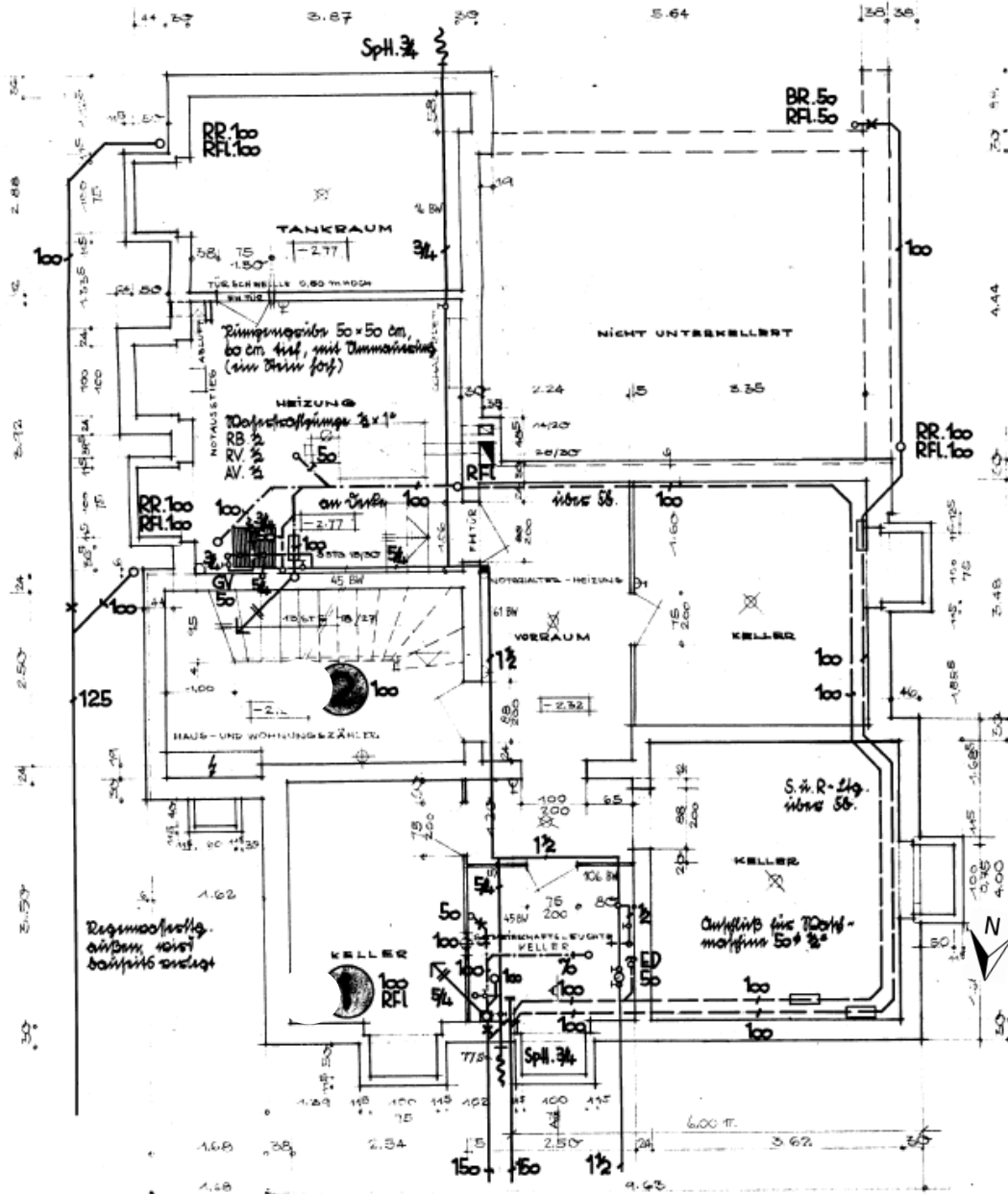
<b>Nutzung</b>	wohnbauliche Nutzung
<b>Baujahr</b>	ca. 1963, spätere Modernisierungen, wie Heizung ca. 2007, inkl. teilweise Heizkörper, Fenster ca. 2013, Bad ca. 2013/2014, Dach ca. 2018 Wertrelevantes Baujahr: 1990
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	70 Jahre <sup>1</sup>
<b>Restnutzungsdauer</b>	36 Jahre
<b>Energetische Eigenschaften</b>	Ein Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein.  Die Sachverständige empfiehlt, das Gebäude auf energetische Defizite, für sinnvolle und praktische Verbesserungsmöglichkeiten, von einem Energieberater in Augenschein nehmen zu lassen.
<b>Barrierefreiheit</b>	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.

<sup>1</sup> Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen 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.

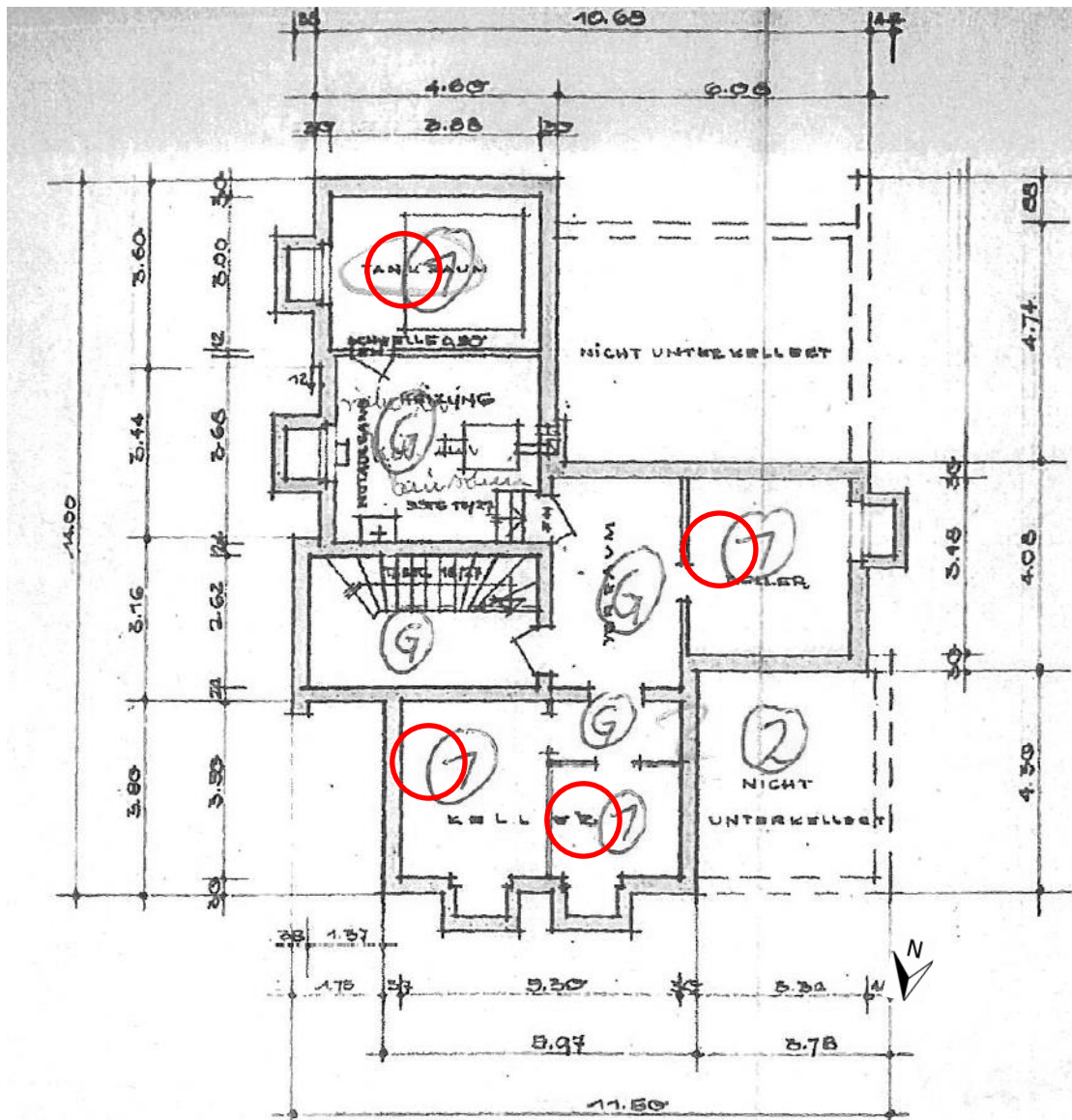
### 3.1.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

Kellergeschoss

Zeichnung vom 10.09.1962



Zeichnung vom 17.08.1962 als Anlage der Teilungserklärung  
URNr. 44/2017 v. 31.05.2017

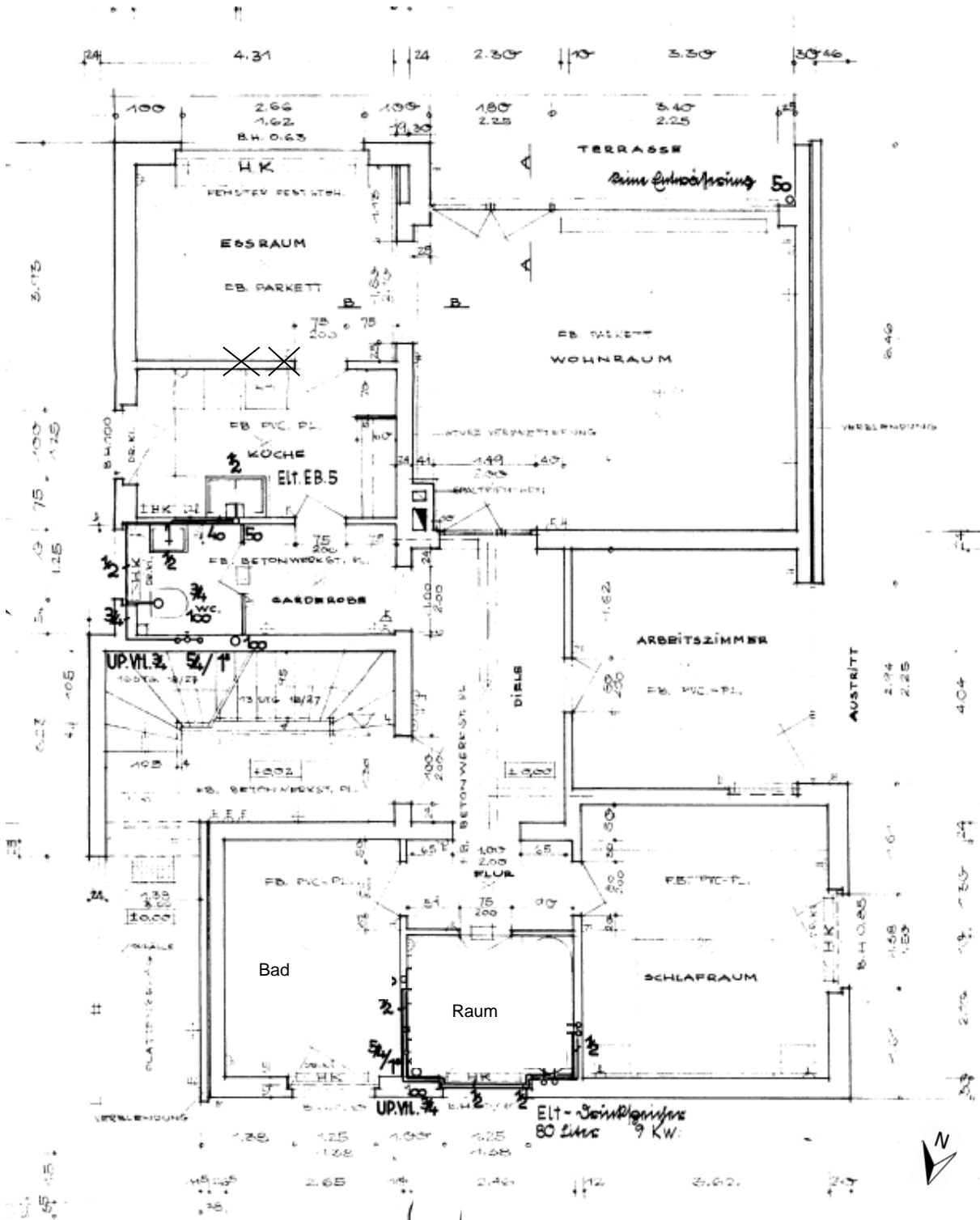


**Erdgeschoss**

Zeichnung vom 10.09.1962

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

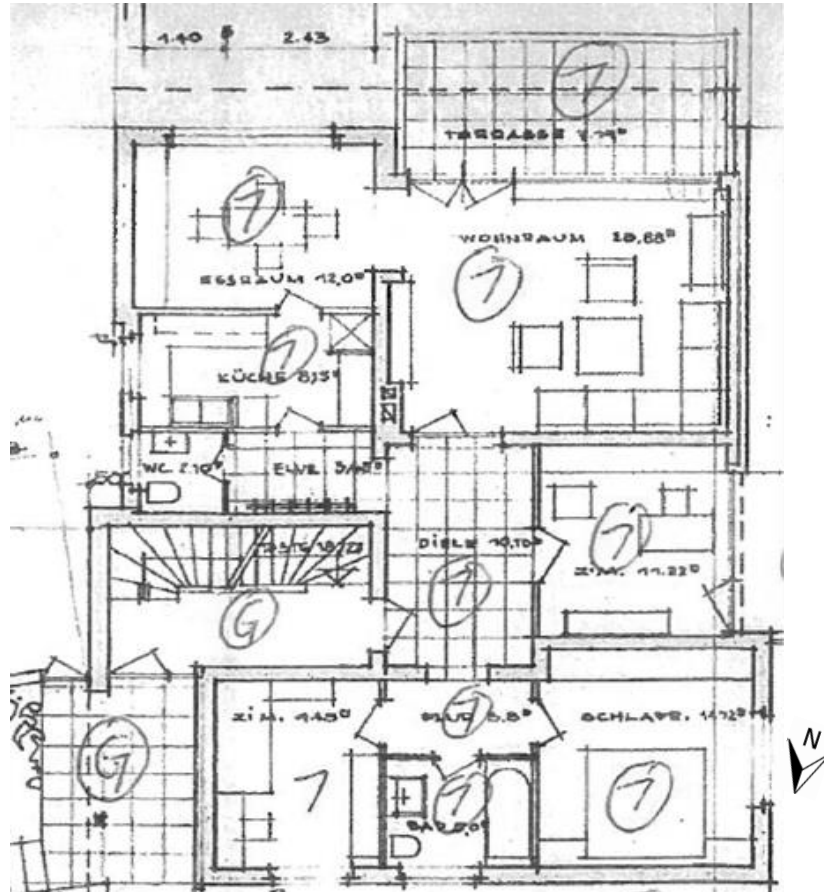
Diele, Garderobe, Gäste-WC, Küche/Esszimmer (zum Osten und  
Süden orientiert), Wohnzimmer (zum Süden orientiert) mit Zugang  
zur Terrasse, Terrasse mit überdachtet Teilbereich (zum Süden  
orientiert), Arbeitszimmer (zum Westen orientiert), Schlafzimmer  
(zum Westen orientiert), Flur, Raum (zum Norden orientiert), Bad





Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss, „Von-Eichendorff-Straße 33“ in 49186 Bad  
Iburg, Wertermittlungstichtag: 09.01.2024

Zeichnung vom 17.08.1962 als Anlage der Teilungserklärung  
URNr. 44/2017 v. 31.05.2017

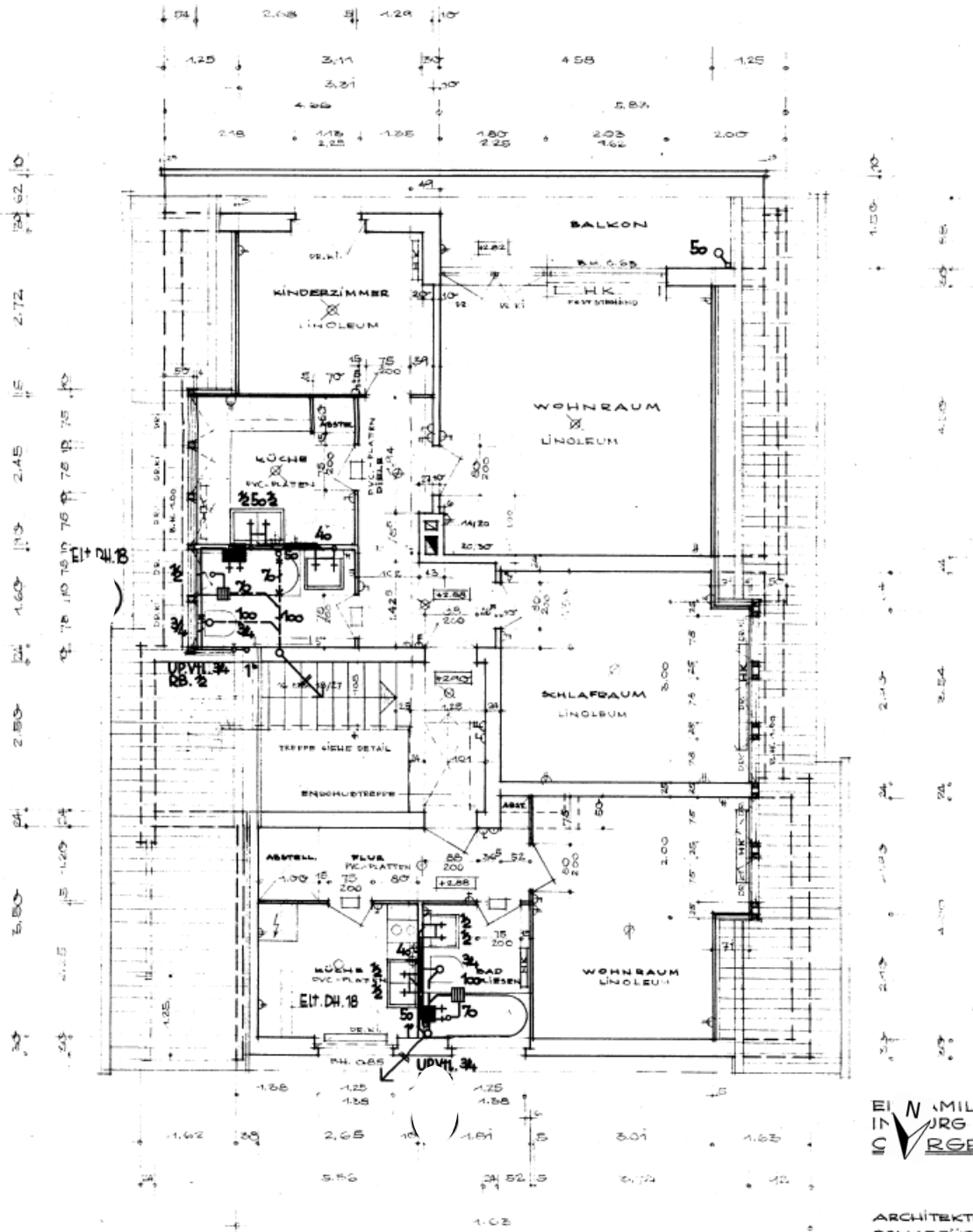




Dachgeschoss

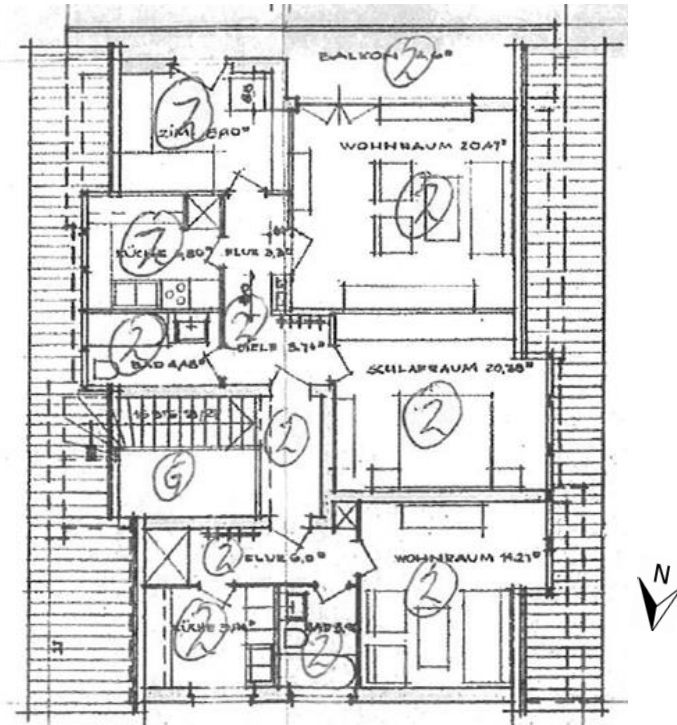
Zeichnung vom 10.09.1962

Diese Wohnung wurde nicht besichtigt. Die Sachverständige unterstellt den gleichen Ausstattungsstandard wie in der Wohnung im Erdgeschoss.



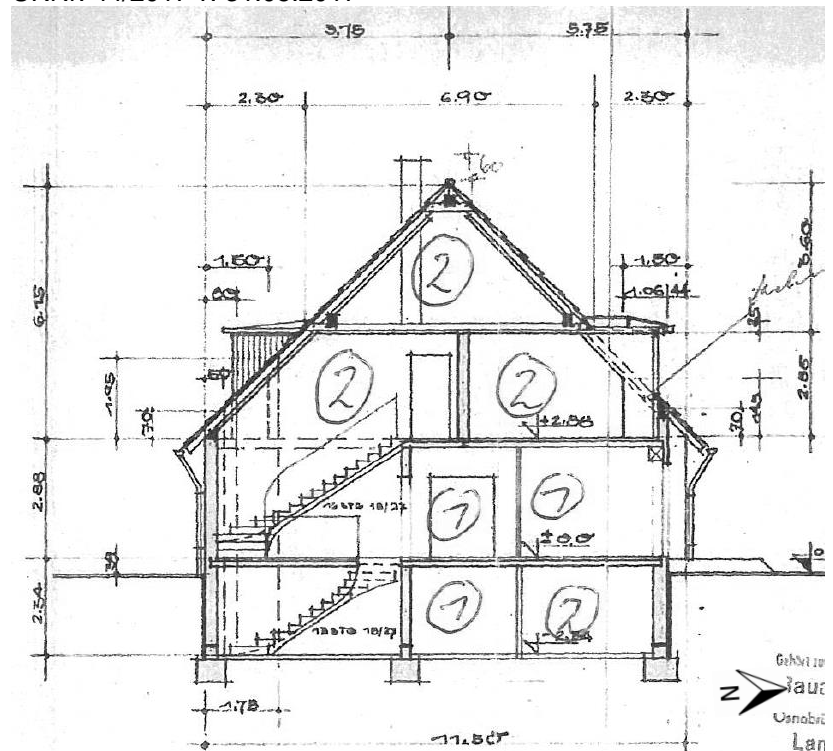
Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss, „Von-Eichendorff-Straße 33“ in 49186 Bad Iburg, Wertermittlungsstichtag: 09.01.2024

Zeichnung vom 17.08.1962 als Anlage der Teilungserklärung  
URNr. 44/2017 v. 31.05.2017



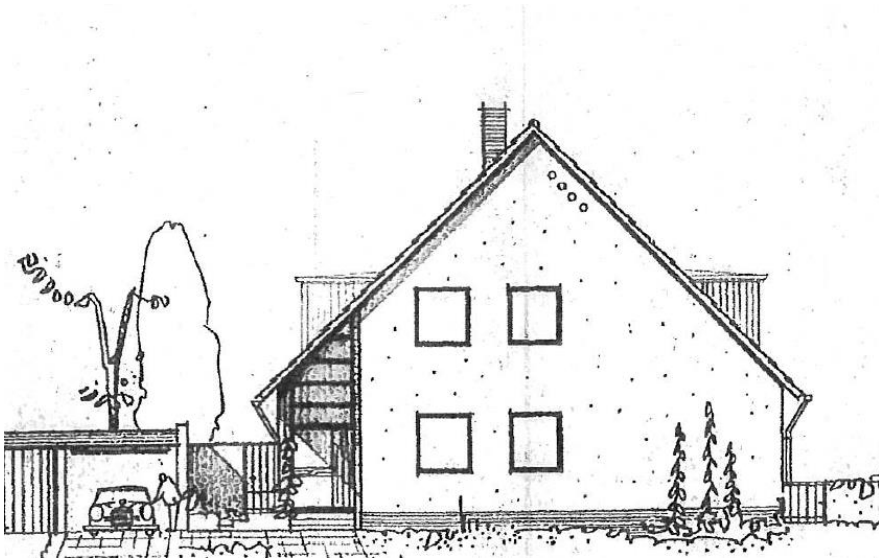
**Schnitt**

Zeichnung vom 17.08.1962 als Anlage der Teilungserklärung  
URNr. 44/2017 v. 31.05.2017

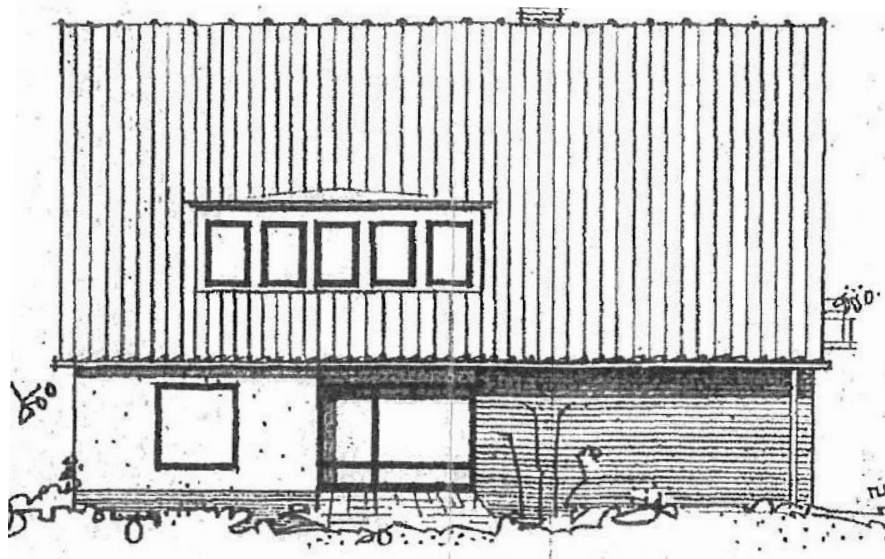


Ansichten

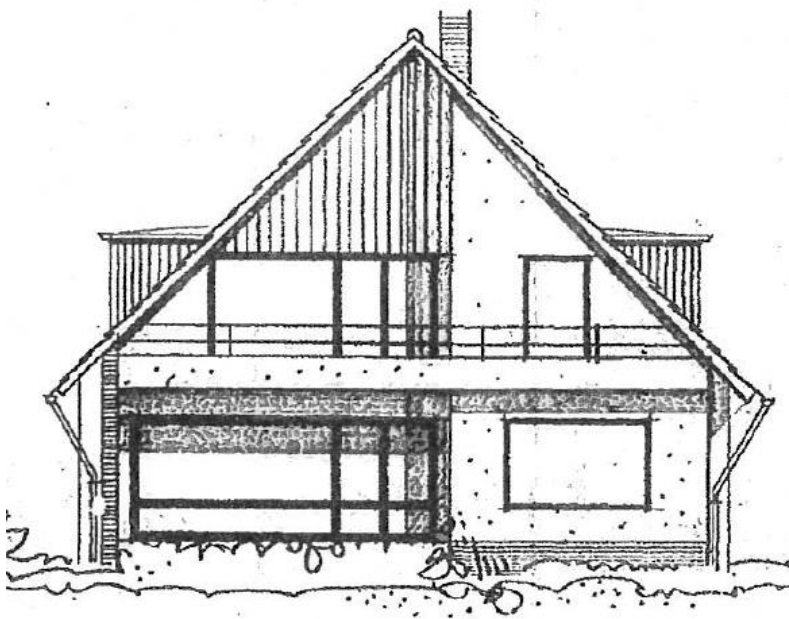
Zeichnungen vom 10.09.1962



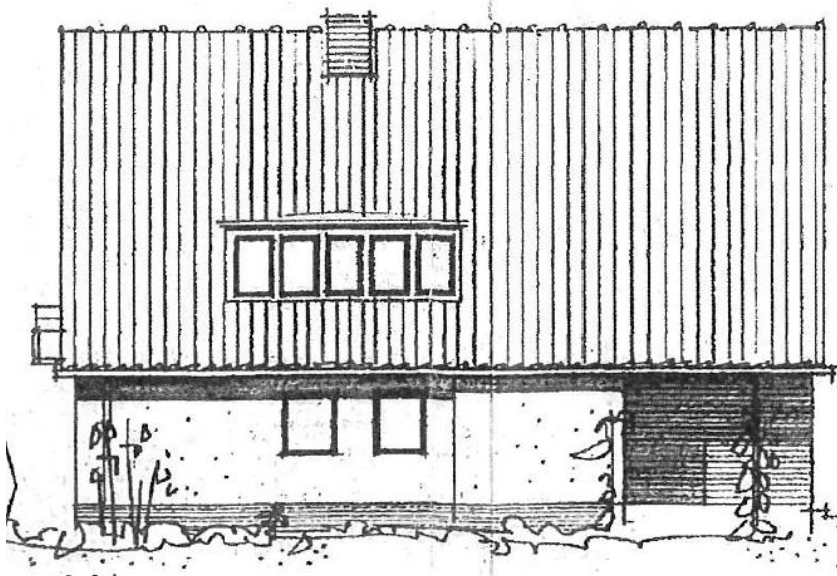
Norden



Westen



Süden



Osten

### 3.1.3. Gebäudekonstruktion

<b>Konstruktionsart</b>	Massivbau
<b>Fundamente</b>	Stampfbeton
<b>Unterkellerungsart</b>	Teilkeller
<b>Kelleraußenwände</b>	Kalksandstein, ca. 30,0 cm, lt. Baubeschreibung vom 17.09.1962
<b>Umfassungswände</b>	Gitterziegelmauerwerk, ca. 30,0 cm, lt. Baubeschreibung vom 17.09.1962
<b>Innenwände</b>	ca. 11,5 cm – 24,0 cm
<b>Geschossdecken</b>	Stahlbeton

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss, „Von-Eichendorff-Straße 33“ in 49186 Bad Iburg, Wertermittlungstichtag: 09.01.2024

<b>Geschosstreppen</b>	Betontreppe mit Terrazzotrittstufen, Stahlgeländer Holzhandlauf
<b>Fassade/Außenverkleidung</b>	verputzt
<b>Dachform</b>	Satteldach
<b>Dacheindeckung</b>	glasierte Tonpfannen, das Dach verfügt über eine 20 cm dicke Wärmedämmung
<b>Dachrinnen/Fallrohre</b>	Zink
<b>Besondere Bauteile</b>	keine
<b>Besondere Einrichtungen</b>	Kamin im Wohnzimmer (EG), Solaranlage zur Eigennutzung

### 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>	Gaszentralheizung (Viesmann, Bj. ca. 2007) Wohnung im EG: Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht größtenteils über Plattenheizkörper, im Flur ist ein DIN-Radiator vorhanden, im Schlafzimmer befindet sich <u>kein</u> Heizkörper.
<b>Warmwasserversorgung</b>	Wasserspeicher
<b>Lüftung</b>	allgemeine Fensterlüftung

### 3.1.5. Außenanlagen

<b>Einfriedung</b>	Das Grundstück ist durch einen Zaun und zum Teil durch Heckenbepflanzung eingefriedet.
<b>Bodenbefestigung</b>	Die Zuwegung zum Hauseingang und zur Garage ist mit Betonverbundsteinen ausgelegt.
<b>Gartengestaltung</b>	Diese besteht aus Rasenfläche mit Buschwerk, Stauden und Solitärbepflanzungen. Weiterhin ist ein Affenbaum vorhanden.
<b>Außenanlagen</b>	Die Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand. Es sind 2 Holzhütten vorhanden, die jedoch baurechtlich nicht genehmigt wurden.

### 3.1.6. Raumausstattung und Ausbaurzustand

<b>Fußböden</b>	im Allgemeinen Laminat, Bad/WC gefliest
<b>Wandbekleidung</b>	im Allgemeinen tapeziert, Bad raumhoch, WC ca. 1,60 m hoch gefliest, Küche mit Laminatverkleidung o.ä. im Arbeitsflächenbereich
<b>Deckenflächen</b>	im Allgemeinen vertäfelt, im Bad und Wohnzimmer foliert
<b>Fenster</b>	Kunststoffrahmenfenster
<b>Verglasung</b>	Isolierverglasung
<b>Rollladen</b>	vorhanden
<b>Innentüren</b>	Holztüren in Holzzargen
<b>Bad – Ausstattung</b>	Gäste-WC im EG: wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschtisch mit Einhebelmischer  Bad im EG: Waschtisch mit Einhebelmischer, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, freistehende Badewanne, bodengleiche Dusche mit Glastür
<b>Sanitärobjekte</b>	in weiß

### 3.1.7. Gebäudezustand

<b>Belichtung und Belüftung</b>	gut und ausreichend
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	Feuchtigkeit im Kellergeschoss Wohnung im EG: der Rollladen im Wohnzimmer ist defekt, Feuchtigkeit im Wohnzimmer an der Ecke zum darüber liegenden Balkon (vermutlich durch defizitäre Oberflächenentwässerung des Balkons), mikrobieller Befall an der Heizkörpernische im Esszimmer, fehlender Heizkörper im Schlafzimmer
<b>Anmerkung</b>	Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.  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 <u>nicht</u> 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.

### 3.1.7.1. Wohnfläche

**Wohnung Nr. 1, Erdgeschoss:** 103,37 m<sup>2</sup>

**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.

### 3.2. Garage StP 1 (rechts des Wohnhauses)

siehe Übersicht 5.1.1.

Es ist keine Grundrisszeichnung vorhanden.

<b>Art des Gebäudes</b>	Garage StP 1 (rechts des Gebäudes)
<b>Konstruktionsart</b>	Massivbau
<b>Baujahr</b>	unbekannt, lt. Auskunft des Eigentümers ca. 30 Jahre alt
<b>Dachform</b>	Flachdach
<b>Außenverkleidung</b>	verputzt
<b>Tor</b>	Normschwinger

## 4. Fotos



Nordostansicht



Ostansicht



Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss, „Von-Eichendorff-Straße 33“ in 49186 Bad Iburg, Wertermittlungstichtag: 09.01.2024



Südansicht



Nordwestansicht