

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.

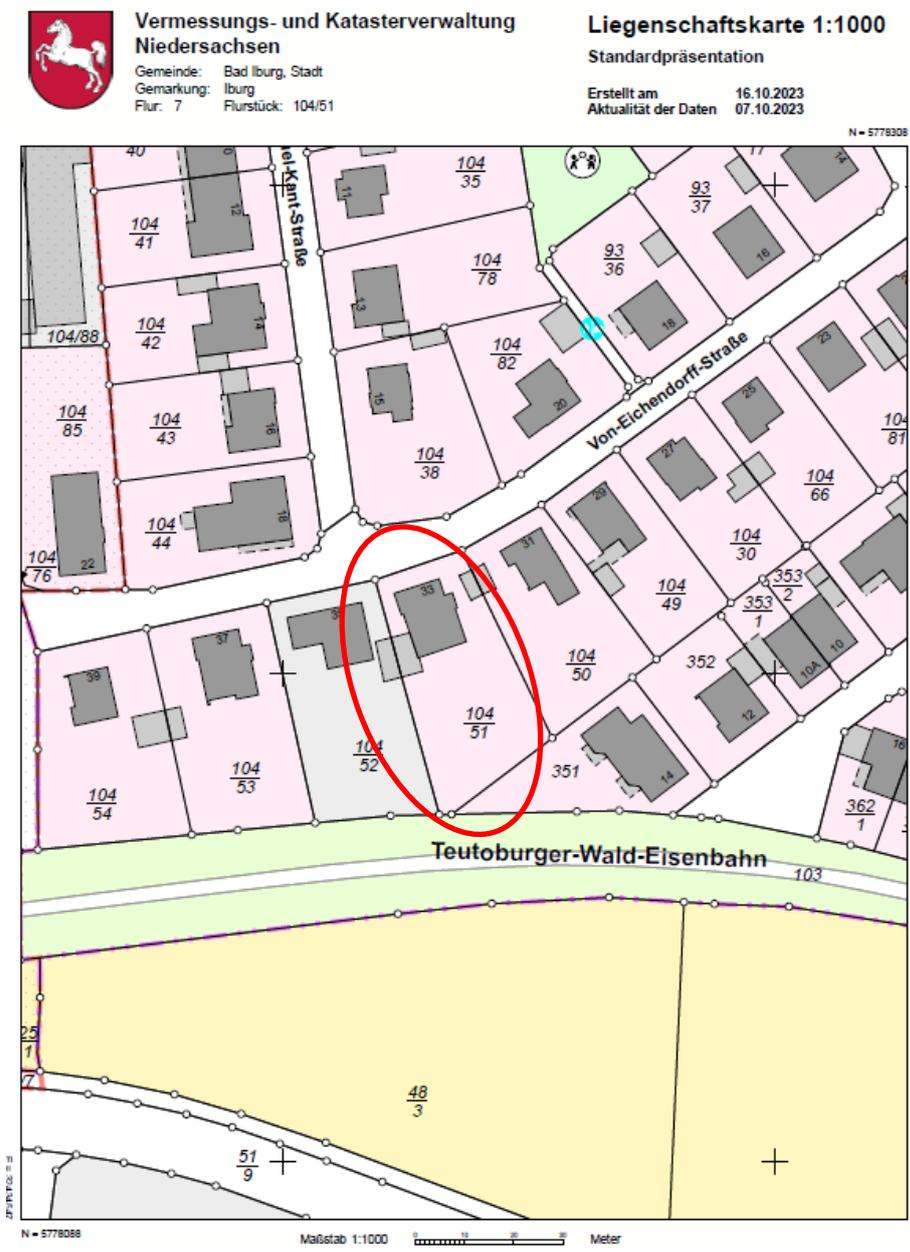
Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

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

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 m²



Diese Karte ist nicht maßstäblich!



2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Mikrolage

Regionale Lage	<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>
Versorgungseinrichtungen	Öffentliche Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig, mit dem Fahrrad, Bus oder PKW gut zu erreichen.
Art der Bebauung	wohnbauliche Nutzung
Wohnlage	als Wohnlage geeignet
Immissionen	Durch den nahegelegenen Bahnhof kann es bei bestimmten Wetterverhältnissen zu Lärmimmissionen kommen.

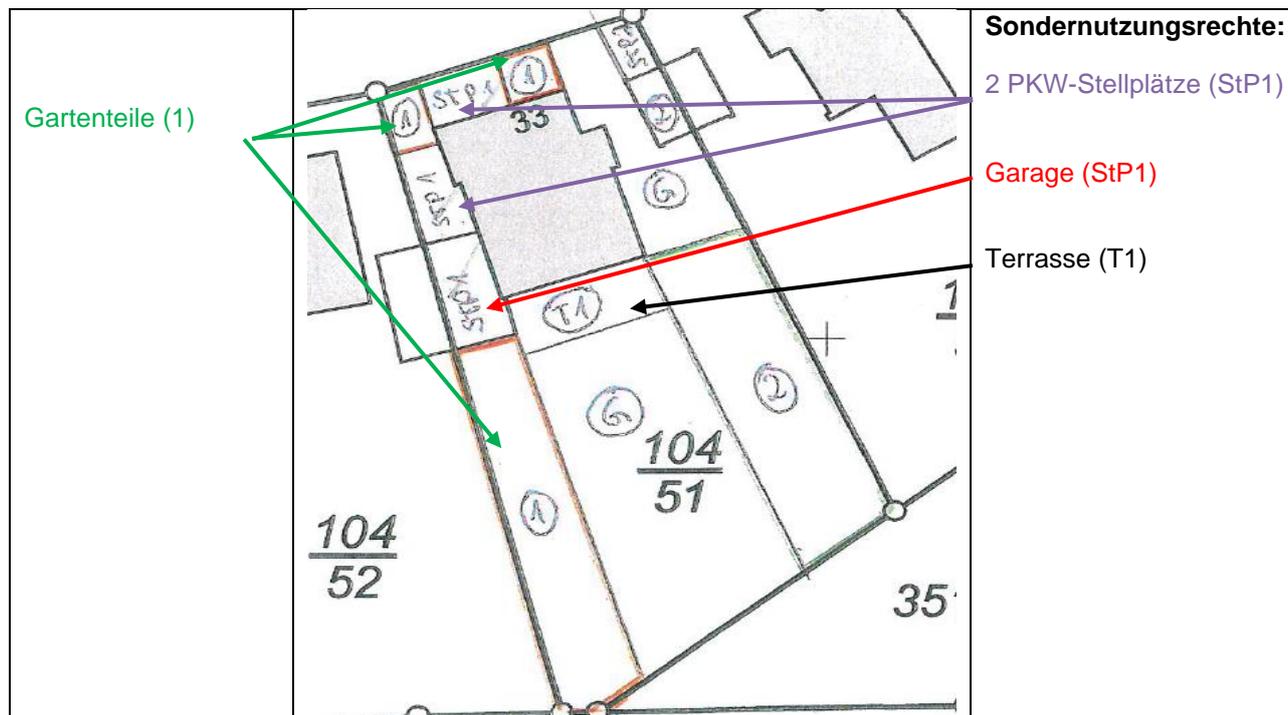
3. Gebäudebeschreibung

3.1. Zweifamilienhaus

3.1.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	<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

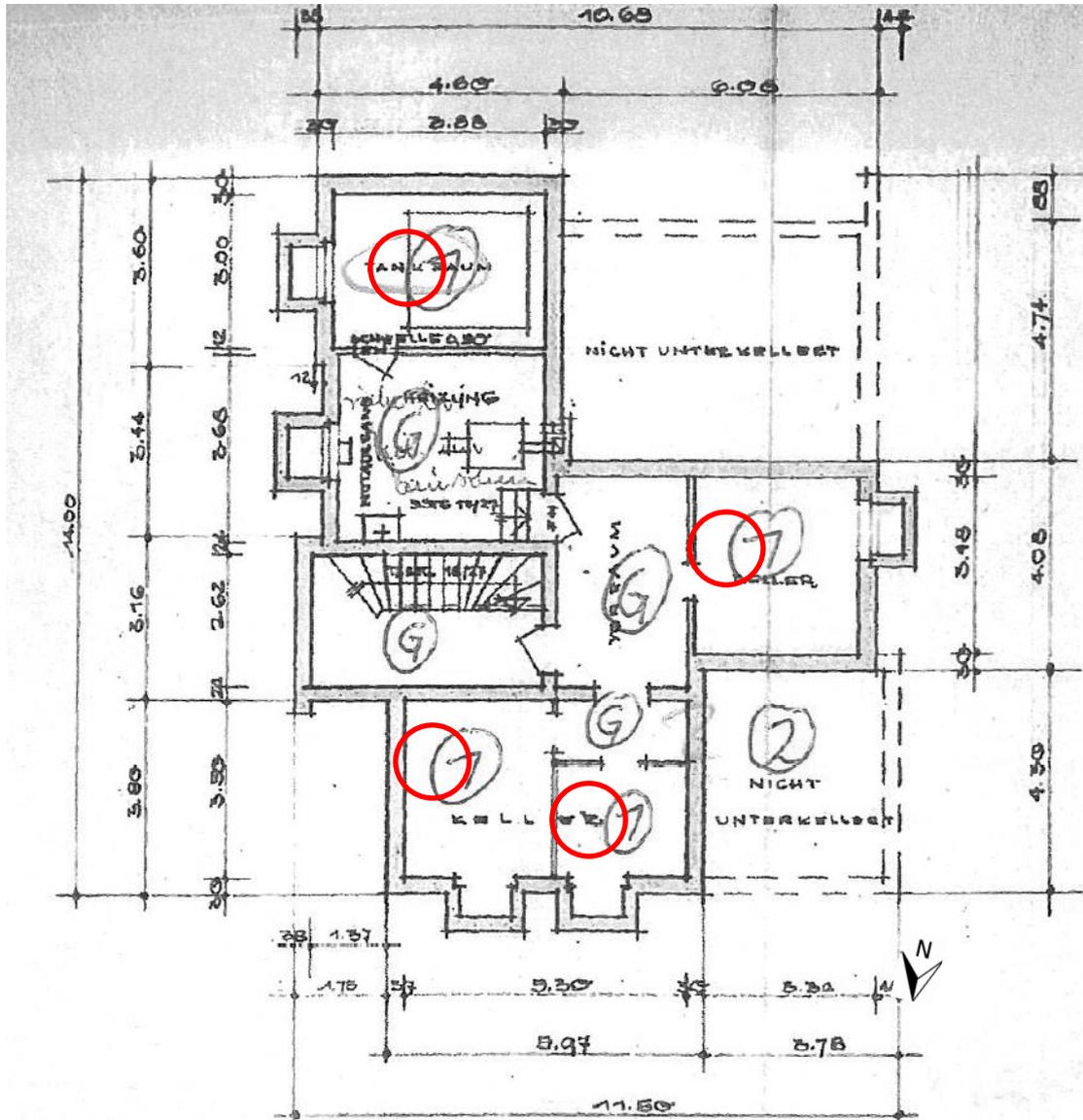


Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Baujahr	ca. 1963, spätere Modernisierungen, wie Heizung ca. 2007, inkl. teilweise Heizkörper, Fenster ca. 2013, Bad ca. 2013/2014, Dach ca. 2018 Wertrelevantes Baujahr: 1990
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre ¹
Restnutzungsdauer	36 Jahre
Energetische Eigenschaften	Ein Energieausweis 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.
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.

¹ 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.

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

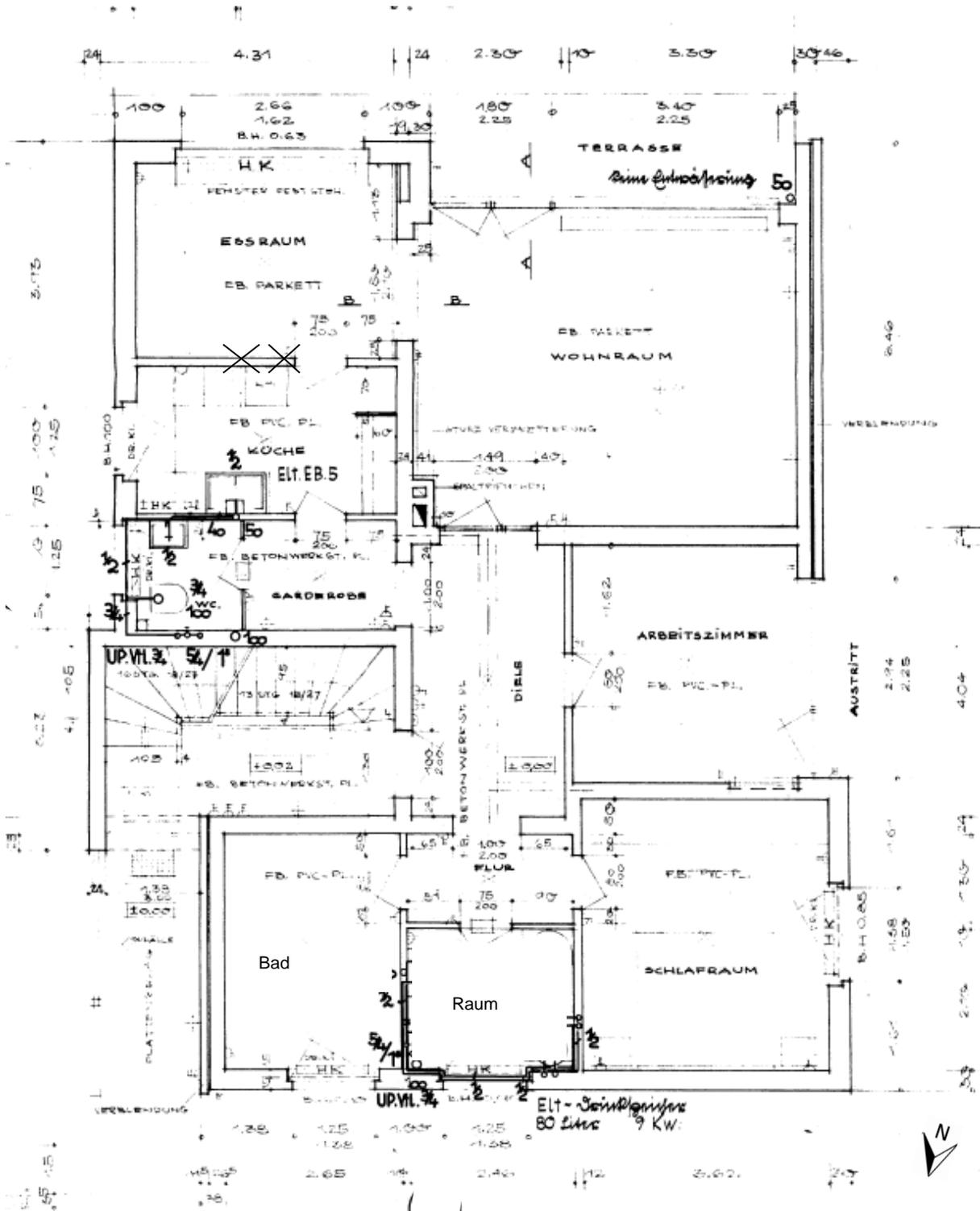


Erdgeschoss

Zeichnung vom 10.09.1962

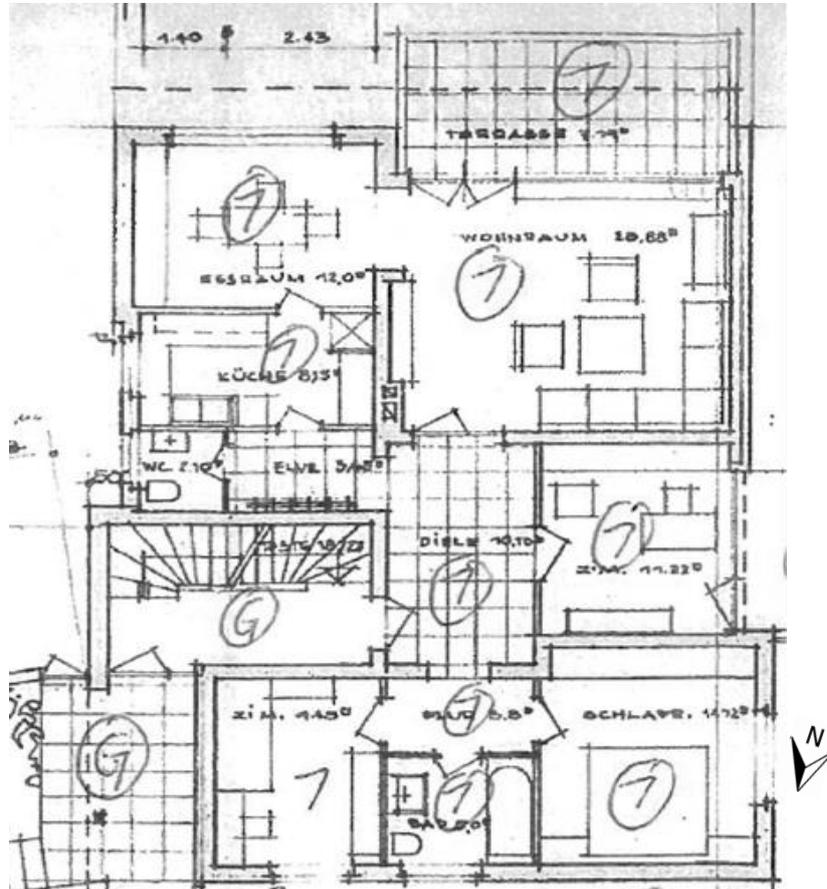
Folgende Räume befinden sich lt. Grundrisszeichnung vom Eingang
her gesehen im Uhrzeigersinn:

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

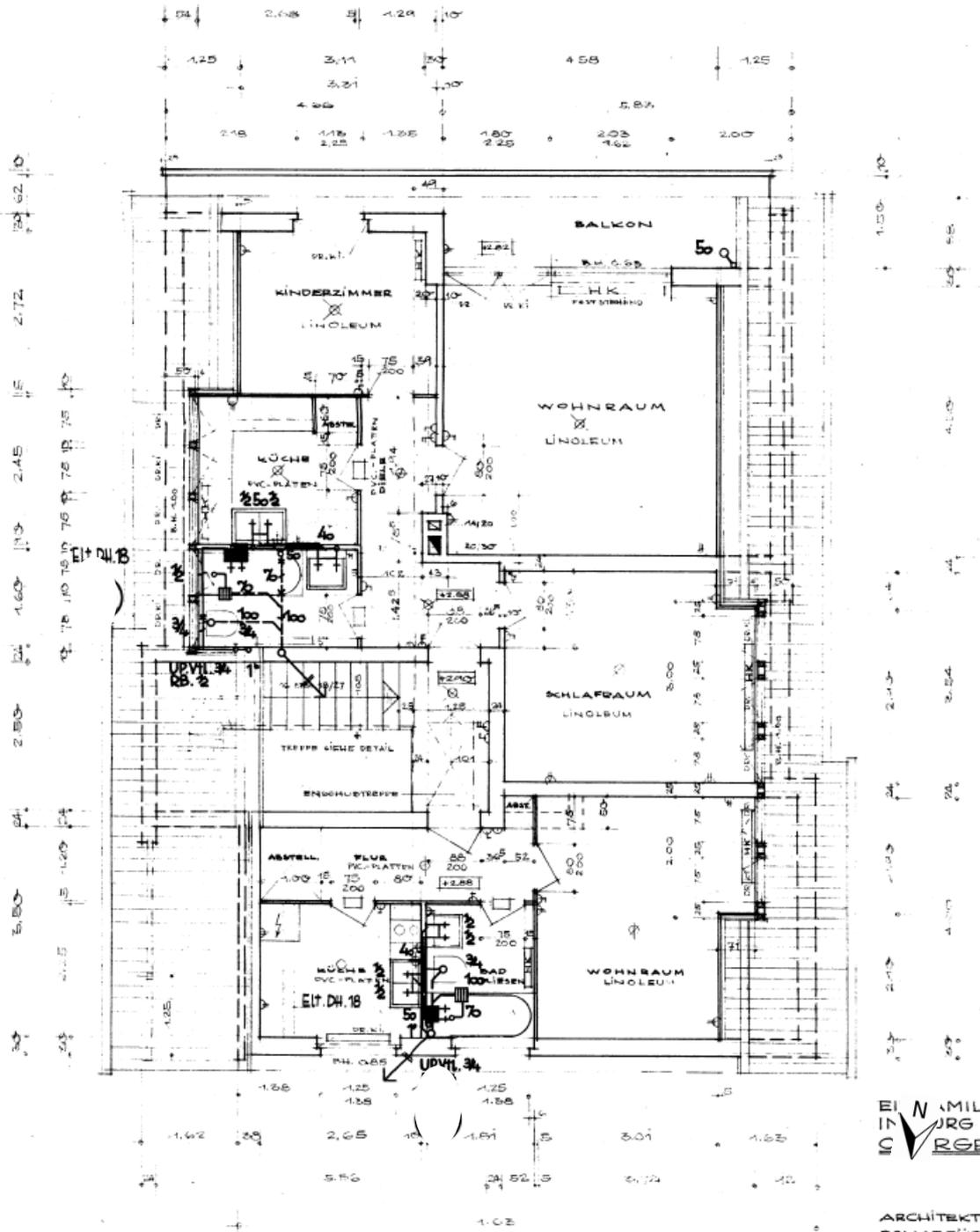
Zeichnung vom 17.08.1962 als Anlage der Teilungserklärung
URNr. 44/2017 v. 31.05.2017



Dachgeschoss

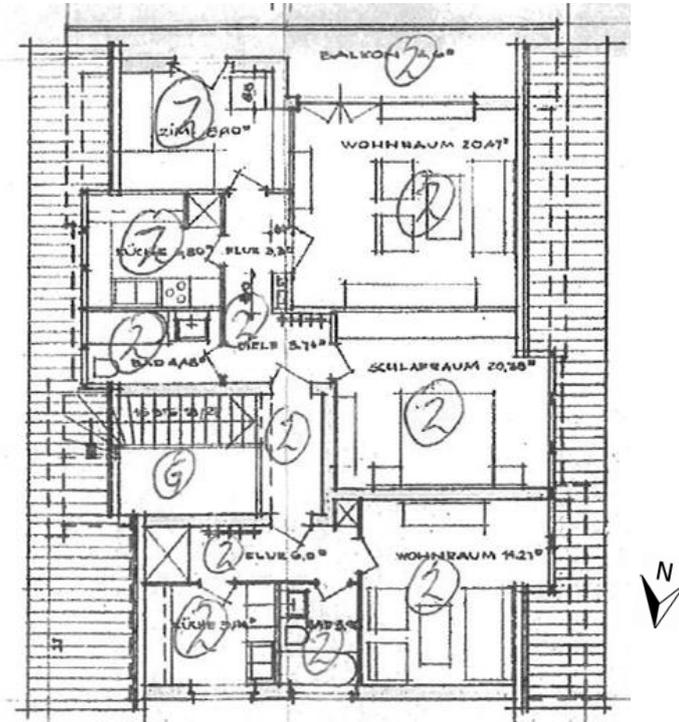
Zeichnung vom 10.09.1962

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



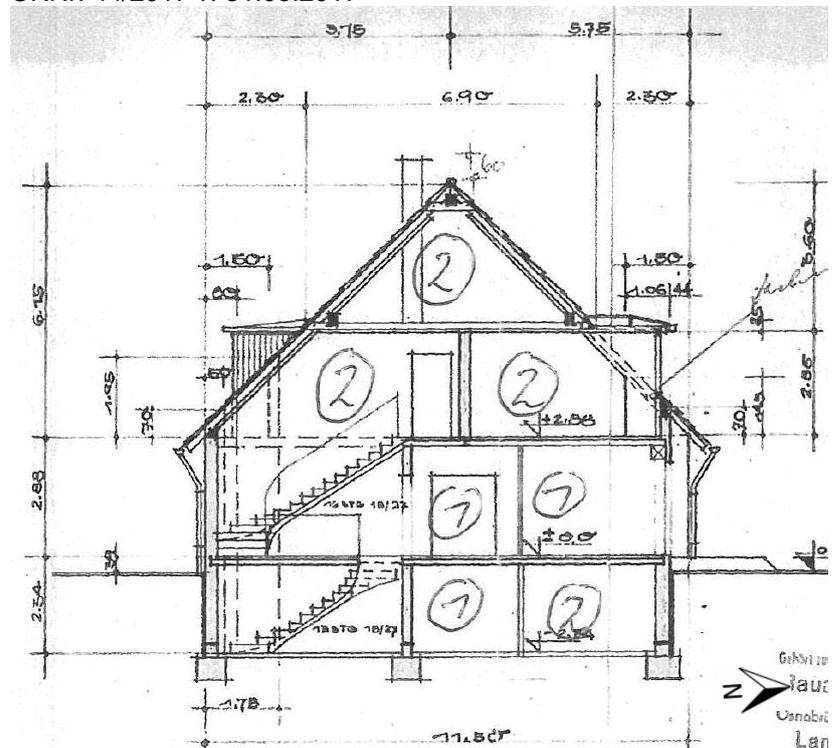
Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss, „Von-Eichendorff-Straße 33“ in 49186 Bad
Iburg, Wertermittlungsstichtag: 09.01.2024

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



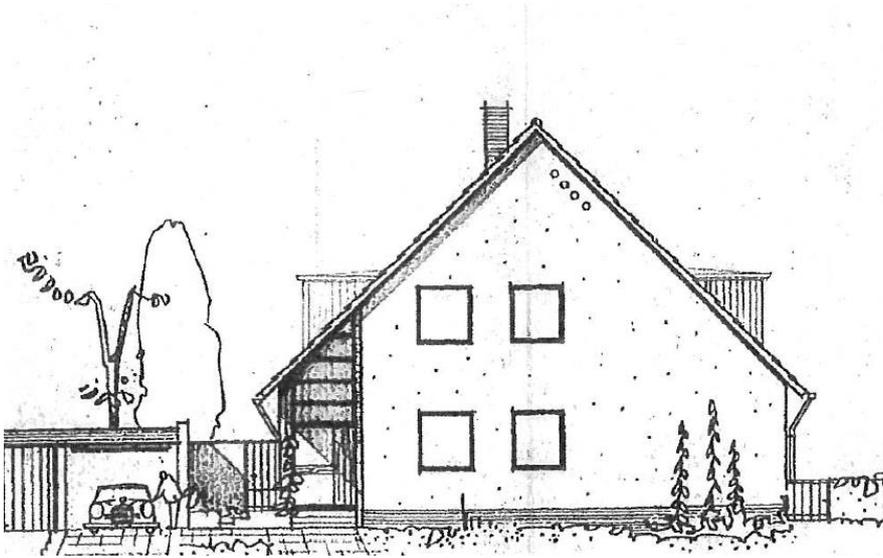
Schnitt

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

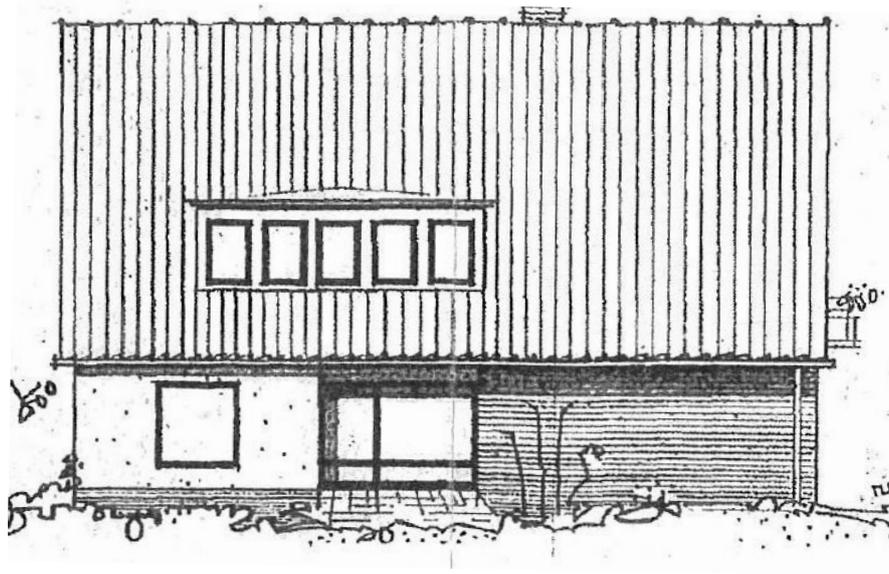


Ansichten

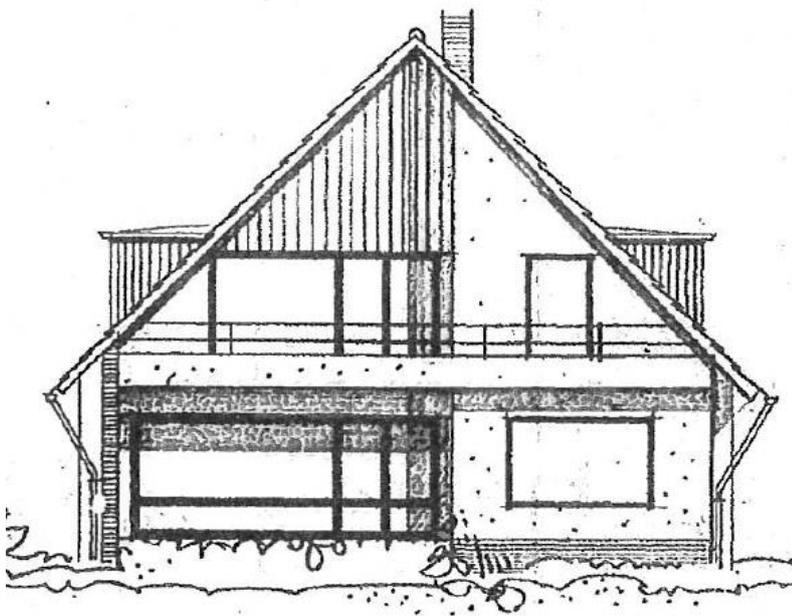
Zeichnungen vom 10.09.1962



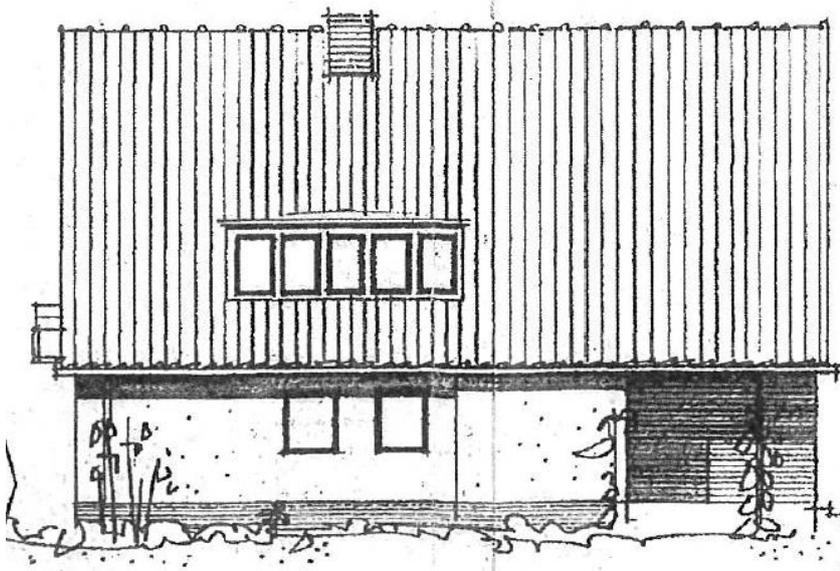
Norden



Westen



Süden



Osten

3.1.3. Gebäudekonstruktion

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

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

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

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
Abwasser	öffentliche Entsorgung
Elektroinstallation	in Unterputzmontage, die Sachverständige unterstellt eine standardmäßige Ausstattung
Heizung	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.
Warmwasserversorgung	Wasserspeicher
Lüftung	allgemeine Fensterlüftung

3.1.5. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist durch einen Zaun und zum Teil durch Heckenbepflanzung eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung zum Hauseingang und zur Garage ist mit Betonverbundsteinen ausgelegt.
Gartengestaltung	Diese besteht aus Rasenfläche mit Buschwerk, Stauden und Solitärbepflanzungen. Weiterhin ist ein Affenbaum vorhanden.
Außenanlagen	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

Fußböden	im Allgemeinen Laminat, Bad/WC gefliest
Wandbekleidung	im Allgemeinen tapeziert, Bad raumhoch, WC ca. 1,60 m hoch gefliest, Küche mit Laminatverkleidung o.ä. im Arbeitsflächenbereich
Deckenflächen	im Allgemeinen vertäfelt, im Bad und Wohnzimmer foliert
Fenster	Kunststoffrahmenfenster
Verglasung	Isolierverglasung
Rollladen	vorhanden
Innentüren	Holztüren in Holzzargen
Bad – Ausstattung	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
Sanitärobjekte	in weiß

3.1.7. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend
Bauschäden und Baumängel	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
Anmerkung	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 m²

**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.

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