



Roland Murschall - Postfach 1161 - 33804 Oerlinghausen

Landgericht Detmold
Paulinenstr. 46
32756 Detmold

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken



Telefon 05202/9812-50
E-Mail rm@architekt-murschall.de
Internet www.architekt-murschall.de

AZ 03 T 45/23
Datum 28.11.2023
Register 2023/1540
SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

Verkehrswertgutachten

Zweck des Gutachtens

Zwangsversteigerung

**als verkürzte Ergänzung zum
Ursprungsgutachten Reg.Nr.: 2022/0650
für das Landgericht**

Gegenstand

Amtsgericht
Grundbuch von
Blatt

Änderungen sind bräunlich ausgedruckt

Detmold
Detmold
2385 BV-Nr. 9

über ein bebautes Grundstück
in

Detmold
Stadtbereich
Sylbeckestraße 3

Stichtag der Wertermittlung
und der Qualitätsbestimmung

30. Juni 2023

Verkehrswert

250.000 €



WERTGUTACHTEN

SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

Gliederung

1.0	Auftrag		
1.1	Ortsbesichtigung		
2.0	Beschreibung der Lage		
2.1	Bezeichnung der Lage		
2.2	Kataster- und Grundbuchbezeichnung		
2.3	Eigentümer		
2.4	Grundstück		
2.5	Bauliche und sonstige Nutzung		
2.6	Infrastruktur		
3.0	Zustandsmerkmale		
3.1	Merkmale des Grund und Bodens		
3.2	Merkmale der baulichen Anlagen		
4.0	Wertermittlung		
4.1	Bodenwert		
4.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
4.3	Sachwert der Außenanlagen		
4.4	Sachwert Anlagen		
4.5	Ertragswert		
4.6	Vergleichswert		
4.7	Verkehrswert		
4.8	Begründung des Verkehrswertes		
4.9	Definition des Verkehrswertes		Siehe Hauptgutachten
4.10	Erklärungen des Sachverständigen		Siehe Hauptgutachten
4.11	Bearbeitungsunterlagen		Siehe Hauptgutachten
4.12	Umfang		Siehe Hauptgutachten
5.0	Erläuterungen		Siehe Hauptgutachten
5.1	Zur Wertermittlung des Bodenwertes		Siehe Hauptgutachten
5.2	Zur Wertermittlung der Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale		Siehe Hauptgutachten
5.3	Zur Wertermittlung der Außenanlagen		Siehe Hauptgutachten
5.4	Zur Wertermittlung des Sachwertes		Siehe Hauptgutachten
5.5	Zur Wertermittlung des Ertragswertes		Siehe Hauptgutachten
5.6	Zur Wertermittlung des Vergleichswertes		Siehe Hauptgutachten
6.0	Anlagen		
6.1	Bilder		
6.2	Auszug Bodenrichtwertkarte		
6.3	Auszug Bebauungsplan	Entfällt	
6.4	Auszug Liegenschaftskataster		
6.5	Auszug Grundbuch	Entfällt, kann im Amtsgericht eingesehen werden	
6.6	Baupläne / Skizzen		Siehe Hauptgutachten
6.7	Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt	
6.8	Auszug Verträge	Entfällt	
6.9	Sonstiges		Siehe Hauptgutachten



1.0 Auftrag

Auftraggeber	Landgericht Detmold Paulinenstr. 46 32756 Detmold
Auftrag vom	05.05.2023
Aktenzeichen	03 T 45/23

1.1 Ortsbesichtigung

Datum	14.06.2022	Rückschein durch die Eigentümerin nicht abgeholt
Datum	15.07.2022	Telefonisch abgestimmt
Datum	20.07.2022	Telefonisch abgestimmt und schriftlich bestätigt
Datum	30.06.2023	
Anwesende	Frau Sybille Ehlert Herr Rechtsanwalt Faltin Herr Sachverständiger Murschall Frau Ehlert (Mutter), zeitweilig	
Besichtigung	Ich konnte die Immobilie vollständig besichtigen	



WERTGUTACHTEN

SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

2.0 Beschreibung der Lage

2.1 Bezeichnung der Lage

Straße	Sylbeckestraße 3
Gemeinde/Stadt	Detmold

2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von	Detmold
Blatt	2385
BV-Nr.	9

2.3 Eigentümer

Laut Grundbuch	
Lfd. Nr. 3	Sibylle Birgit Mechhild Ehlert, geb. am 26.05.1965

2.4 Grundstück

Kreis	Lippe
Grundbuch von	Detmold
Grundbuchblatt	2385
Lfd. Nr. im BV	9
Gemarkung	Detmold
Flur	16
Flurstück	969
Lage	Sylbeckestraße 3
Gesamtgröße	738 Gebäude- und Freifläche



2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

Örtliche Lage im Ortsbild	<p>Das Grundstück befindet sich im Westen von Detmold in einer gemischt genutzten Zone. Die direkte Nachbarschaft um das Bewertungsgrundstück ist durch Wohnbau geprägt.</p> <p>Entfernungen vom Grundstück: Der Ortskern von Detmold (Rathaus) etwa 2,3 km; eine Apotheke etwa 0,6 km; ein Einkaufsmarkt etwa 0,6 km; eine Grundschule etwa 0,2 km; ein Gymnasium etwa 0,4 km; eine Bushaltestelle etwa 0,1 km; der Bahnhof in Detmold etwa 1,4 km; die A2 Auffahrt Ostwestfalen-Lippe etwa 25,7 km; die A33 Auffahrt Stukenbrock-Senne etwa 25,5 km.</p>
Vor- und Nachteile der Lage	<p>Eingeschränkte ruhige aber zentrale Wohnlage mit mittlerer Reputation und gutem Infrastrukturangebot und guter Anbindung an den ÖPNV und mittlerer Anbindung an das Autobahnnetz</p>
Besondere Bodenverhältnisse	<p>Sind mir nicht bekannt. Ich gehe von üblichen Boden- und Grundwasserverhältnissen aus. Besonderheiten sind mir nicht bekannt</p>
Entwicklungsfähigkeit	<p>Im Rahmen des §34 BauGB sind bauliche Erweiterungen oder Veränderungen möglich</p>
Straße	<p>Üblich ausgebaute städtische Verbindungsstraße</p>



2.6 Infrastruktur

Gemeindegröße	Einwohnerentwicklung von Detmold jeweils zum 31.12 2021: 73.969, 2020: 74.097, 2019: 74.388, 2018: 74.353, 2017: 73.899, 2016: 74.817, 2015: 73.586, 2014: 73.449, 2013: 73.602, 2012: 73.717, Davon etwa 28.000 in Detmold selbst
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	Bus und Bahn, Bushaltestelle sehr gut erreichbar
Straßenanbindung	Die Autobahnen A2 und A33 sind in etwa 30 Minuten Reisezeit zu erreichen
Bahnanbindung	Der nächste Bahnhof befindet sich in Detmold mit Regionalverbindungen nach Herford, Bielefeld und Altenbeken
Nächste Großstadt	Bielefeld
Kindertagesstätte	In der Nachbarschaft oder im Stadtgebiet
Schulen	In der Nachbarschaft oder im Stadtgebiet
Einkaufsmöglichkeit	In Detmold
Medizinische Versorgung	In Detmold
Arbeitsplätze	In der Umgebung



3.0 Zustandsmerkmale

3.1 Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Liegt nicht vor
Regelung nach BauGB	§34 (Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile)
Zulässige Nutzung	Regelt §4 BauNVO in Verbindung mit §34 BauGB (so meine Auffassung): <i>(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.</i> <i>(2) Zulässig sind</i> <i>1. Wohngebäude,</i> <i>2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</i> <i>3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</i>
Tatsächliche Nutzung	Wohnen und gewerbliches Wohnen ohne Baugenehmigung
Grundstücksart	Reihengrundstück
Zuschnitt	Polygonal
Mittlere Länge	Etwa 17 Meter
Mittlere Tiefe	Etwa 46
Höhendifferenz	Etwa 2 Meter
Höhenlage NHN	Etwa 148
Versorgungsanlagen	Strom, Wasser, Nahwärme
Entwässerung	Mischwasserkanalanschluss vorhanden



Erschließungsbeiträge nach BauGB Fallen nicht mehr an
für Straße- und Beleuchtung

Erschließungsbeiträge nach KAG für Kanalanschluss Fallen nicht mehr an

Baulasten Es liegen keine Baulasten vor

Grundbucheintragungen
Begünstigungen
Belastungen

Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n.vor
Es liegen drei Eintragungen vor
Lfd. Nr. 1 Wohnungsrecht
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht),
löschbar bei Nachweis des Todes, für Helga Ehlert geb. Larraß,
geb. am 23.05.1938. Bezug: Bewilligung vom 04.12.2019 (UR-
Nr. 1714/2019, Notarin Sabine Popp, Potsdam). Eingetragen am
20.01.2020.

Lfd. Nr. 2 Rückauflassungsvormerkung
Rückauflassungsvormerkung für Helga Ehlert geb. Larraß, geb.
am 23.05.1938. Bezug: Bewilligung vom 04.12.2019 (UR-Nr.
1714/2019, Notarin Sabine Popp, Potsdam). Eingetragen am
20.01.2020.

Lfd. Nr. 3 Anordnung der Zwangsversteigerung

*Zu diesem Zeitpunkt kann nicht beurteilt werden, welche Rechte
in Abt. II des Grundbuchs im Verfahren der
Zwangsversteigerung bestehen bleiben und welche Rechte
untergehen. Deshalb habe ich auftragsgemäß keine Bewertung
vorgenommen!*

Beiträge für Hausanschlüsse
Wasser
Strom

Als bezahlt unterstellt
Als bezahlt unterstellt

Immissionen

Waren am Ortstermin nicht feststellbar



WERTGUTACHTEN

SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

Bindungen

Denkmalschutz	Liegt nicht vor
Wasserschutzgebiet	Liegt nicht vor
Überschwemmungsgebiet	Liegt nicht vor
Landschaftsschutzgebiet	Liegt nicht vor

Altlasten

Sind nicht bekannt. Im Altlastenkataster des Kreises Lippe befinden sich keine Eintragungen. Am Ortstermin habe ich keine weiteren Verdachtsanhaltspunkte gewinnen können.

Schmutzwasserkanaldichtigkeit

Das Gebäude liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Ein Kanaldichtigkeitsprüfungs-Protokoll liegt mir nicht vor. Ich unterstelle kein durchgängig dichtes Abwassersystem. Die Regeln der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen NRW sind zu beachten.



3.2 Merkmale der baulichen Anlagen

3.2.1 Bezeichnung

Wohnhaus

Baujahr	Ursprung 1958, Ausbau Dachgeschoss 1996 laut Bauakte
Nutzung/Zweckbestimmung	Mehrfamilienwohnhaus mit drei Wohneinheiten, genehmigt
Tatsächliche Nutzung	Gebäude für Dauerwohnen und Beherbergung (Bed und Breakfast), letzteres ohne Genehmigung
Bauweise	
Kellerausführung	Vollkeller
Vollgeschosse	Erd- und Obergeschoss
Dachgeschoss	Ausgebaut
Konstruktion	Massivbau
Fundamente	Betonstreifenfundamente unterstellt
Tragende Wände	
des Kellergeschosses	Außen Stampfbeton, innen Ziegel, laut Bauakte
der Obergeschosse	Ziegelsteinmauerwerk, laut Bauakte
Nicht tragende Wände	
des Kellergeschosses	Keine sichere Aussage möglich
der Obergeschosse	Keine sichere Aussage möglich
Feuchtigkeitssperren	
Lastfall	Aufstauendes Sickerwasser unterstellt
Horizontal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt
Vertikal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt
Drainage	Keine sichere Aussage möglich



Dachausführung	
Dachform	Satteldach
Konstruktion	Nadelholz
Dachhaut	Tonfalzziegel, naturrot
Entwässerung	Rinnen und Fallrohre aus Titanzink
Dämmung	Bauzeittypische Konstruktion um die Ausbauzeit unterstellt
Treppen	
Konstruktion	Massiv zum Keller, sonst bauzeittypische Holztreppe
Belag	Estrich und Holz
Geländer	Holz
Decken	
über Kellergeschoss	Stahlbetonplatte, laut Bauakte
über Erdgeschoss	Stahlbetonplatte, laut Bauakte
über Obergeschoss	Stahlbetonplatte, laut Bauakte
Fenster/Außentüren	
Rahmen/Flügel	
im Nutzbereich	Kunststoff-Profile aus der Ausbauzeit im DG, Zweischeiben- Verglasung, Haustür aus der Bauzeit und auch noch Holzfenster aus der Bauzeit, mit Einfach-Verglasung, teilweise saniert
Rollläden/Sonnenschutz	Kein baulicher Sonnenschutz vorhanden
Fassade	Zweilagiger mineralischer Außenputz, mit Farbbeschichtungen
Innenwandbekleidungen	
im Nutzbereich	Innenputz mit Farbbeschichtungen
im Wohnbereich	Innenputz und Farbbeschichtungen/Tapeten
im Bad/Toilette	Im EG und im OG bauzeittypisch, kleinformatig im DG ebenfalls bauzeittypisch, mittelformatig
Deckenbekleidungen	
im Nutzbereich	Farbbeschichtungen
im Wohnbereich	Innenputz und Farbbeschichtungen/Tapeten



WERTGUTACHTEN

SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

Dachbekleidungen im Nutzbereich im Wohnbereich	Trockenbau und Farbbeschichtungen/Tapeten Trockenbau und Farbbeschichtungen/Tapeten
Fußböden im Nutzbereich im Wohnbereich in den Bädern und Toiletten	Estrich, teilweise einfache Oberböden Holzdielen teilweise mit einfachen Oberböden Bodenfliesen im Stil der Wandfliesen
Innentüren im Nutzbereich im Wohnbereich	Holztüren aus der Bauzeit Furnierte Holztüren aus den Bau- und Ausbauzeiten
Abwasserinstallation der Steigestränge der Anschlussleitungen	Teilweise Gusseisen erkennbar Guss und Kunststoffleitungen unterstellt
Wärmeinstallation Energieträger Wärmeerzeugungsanlagen Heizflächen Leitungsnetz Dämmung	Erdgas Therme Radiatoren aus der Bauzeit Stahl, teilweise saniert Teilweise im Keller saniert
Bäder und Toiletten	Standardausstattungen zur Bau- und Ausbauzeit
Warmwasserbereitung Energieträger/Erwärmung Rohrnetz Warm/Kaltwasser Dämmung Sanitärporzellan/Wannen/Du. Armaturen	Zentral durch die Therme, teilweise Durchlauferhitzer Wahrscheinlich Kupfer Im Keller teilweise saniert Standardausstattungen zur Bau- und Ausbauzeit Standardausstattungen zur Bau- und Ausbauzeit



WERTGUTACHTEN

SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

Elektro-Installation	
Verteilung und Sicherung	Schraubsicherungen aus der Bauzeit, Automatensicherungen aus der Ausbauzeit, geringe Anzahl von Stromkreisen, bis auf DG
Brennstellen	Einfache Standardausstattung aus der Bau- und Ausbauzeit
Steckdosen	Einfache Standardausstattung aus der Bau- und Ausbauzeit
Telekommunikation	Einfache Standardausstattung aus der Bau- und Ausbauzeit
Schwachstrom	Einfache Standardausstattung aus der Bau- und Ausbauzeit
Wertverbesserungen	Keine Wesentlichen
Vermietung	Das Ober- und das Dachgeschoss werden - nicht legal - touristisch genutzt
Sanierungsbedarf	<ul style="list-style-type: none">-> Behebung der Mängel-> Verbesserung der Wärmedämmung der Bauteile<ul style="list-style-type: none">- Kellerdecke- Außenwände- Fenster- Dach-> Verbesserung der Luftdichtigkeit-> Sanierung der Fassade-> Dachbeläge, Kontrolle empfohlen-> Regenwasserableitung, Kontrolle empfohlen-> Dachbekleidungen, Kontrolle empfohlen-> Fenster, überwiegend-> Sonnenschutz-> Der Innenausbau, je nach Anspruch aus Sicht SV veraltet<ul style="list-style-type: none">-> Wandbekleidungen-> Deckenbekleidungen-> Dachbekleidungen-> Fußbodenbeläge-> Innentüren-> Bäder, teilweise



WERTGUTACHTEN

SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

- > Der technische Ausbau, komplett
 - > Abwasseranlagen, Reste
 - > Wasseranlagen, Reste
 - > Wärmeerzeugung und Warmwasserbereitstellung
 - > Wärmeverteilnetze, Kontrolle empfohlen
 - > Heizflächen, Kontrolle empfohlen
 - > Elektrische Mittelspannungsanlagen
 - > Telekommunikationsanlagen
 - > Such- und Signalanlagen
 - > Gefahrenmeldeanlagen
- > Die Außenanlagen
 - > Geländebearbeitung
 - > Wege

Energieausweis

Liegt nicht vor

Nicht erfasste Bauteile

- > Balkone
- > Kelleraußentreppe
- > Eingangstreppe
- > Dachgauben

Besondere Betriebseinrichtungen

Kaminofen im Wohnzimmer EG

Nebengebäude

Massivgarage



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Ertragsverhältnisse

-> Als nicht vorhanden unterstellt

Baumängel/Bauschäden

-> Fenster

-> Sockelflächen

-> Balkonflächen

-> Fassadenrisse

-> Kleinere Mängel an fast allen Bauteilen

-> Signifikanter Instandhaltungsrückstand

Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

-> Entfällt hier

Bodenverunreinigungen

-> Entfällt hier

Bodenschätze

-> Entfällt hier

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten Keine

Grundbucheintragungen Abt. II Ohne Bewertung, auftragsgemäß

Erschließungsbeiträge Keine offenen Beiträge

Sonstige Wertbeeinflussung

-> Wenig gepflegte Fassadenbegrünung



WERTGUTACHTEN

SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

Außenanlagen

Anschlüsse

Strom
Wasser
Erdgas

Kanäle

Mischwasserkanalanschluss vorhanden

Hofbefestigungen

Sehr einfach

Grundstückseinfriedung

Einfach

Gartenanlagen

Eigentlich verwildert



WERTGUTACHTEN
SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Richtwert des Gutachterausschusses			zum	1.1.2023
			Geschoss Wohnungsbau	260,00 €
Ausgangswert		260,00 €		
Marktentwicklung	0,0%	0,00 €		
Zwischenwert		260,00 €		
Korrektur Lage	0,0%	0,00 €		
Korrektur Baugrundstücksfläche	0,0%	0,00 €		
Korrektur Grundstücksnutzung	0,0%	0,00 €		
Korrektur Zuschnitt	0,0%	0,00 €		
Korrektur Erschließungssystem	0,0%	0,00 €		
Korrektur Baulücke	0,0%	0,00 €		
Korrektur Ausnutzung	0,0%	0,00 €		
Bodenwert rechnerisch		260,00 €		
Geschätzter Bodenwert				
	Bauland	260,00 €		

Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

Nutzung	Flurstück	Fläche	Einzelwert	Gesamtwert
Bauland	969	738	260 €	191.880 €
Gesamtsumme Bodenwert		738	gerundet	192.000 €
Bodenwert nur Bauland	f.Ertragswert	738	gerundet	192.000 €
Selbständige Grundstücksteile		0	gerundet	0 €

Hinweise / Begründung

Da es sich um den Geschosswohnungsbau-Bodenrichtwert handelt und da das Grundstück nach sachverständiger Einschätzung durchaus bis zur normierten GFZ ausgenutzt werden kann, habe ich diesen Bodenrichtwert ohne Korrektur übernommen.



WERTGUTACHTEN
SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

Als nicht vorhanden unterstellt Bewertung 0 €

4.2.2 Baumängel/Bauschäden

Fenster	Pauschalbewertung	-15.000 €
Sockelflächen	Pauschalbewertung	-5.000 €
Balkonflächen	Pauschalbewertung	-10.000 €
Fassadenrisse	Pauschalbewertung	-5.000 €
Kleinere Mängel an fast allen Bauteilen	Pauschalbewertung	-10.000 €
Signifikanter Instandhaltungsrückstand	Pauschalbewertung	-12.500 €

4.2.3 Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

Entfällt hier Bewertung 0 €

4.2.4 Bodenverunreinigungen

Entfällt hier Bewertung 0 €

4.2.5 Bodenschätze

Entfällt hier Bewertung 0 €

4.2.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten

Keine Bewertung 0 €

Grundbucheintragungen Abt. II

Ohne Bewertung, auftragsgemäß Bewertung 0 €

Erschließungsbeiträge

Keine offenen Beiträge Bewertung 0 €

4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung

Wenig gepflegte Fassadenbegrünung Bewertung, geschätzt -5.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -62.500 €



WERTGUTACHTEN

SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

4.3 Außenanlagen

	Zeitwert geschätzt
Wasseranschluss	1.500 €
Elektroanschluss	2.500 €
Erdgasanschluss	3.000 €
Entwässerungsanlagen	2.000 €
Pflasterflächen	500 €
Gartenanlagen	0 €
Außenanlagen	Zeitwert gerundet 9.500 €



WERTGUTACHTEN
 SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

4.4 Sachwertberechnung

Baujahr	1958	
Fiktives Baujahr	1960	
Tatsächliches Alter	63	
Fiktives Alter	60	
Nutzungsdauer in Jahren	80	
Restnutzungsdauer in Jahren	20	
Stichtag der Wertermittlung	30.06.2023	
Index auf Basis 2010	176,40	Statistisches Bundesamt f. Wohngebäude I/2023 ungerechnet von 2015

Berechnung nach	Wohnfläche	m ²	Einzelwert	Wert
Wohnhaus		219,39	1.525 €	334.570 €
Herstellungskosten zum Jahr 2010				334.570 €
Herstellungskosten zum incl. Nebenkosten	30.6.2023		1,7640	590.200 €
Regionalfaktor		nicht bestimmt	1,00	<u>590.200 €</u>
Alterswertminderung	linear		-75,0%	-442.700 €
Vorläufige Sachwerte				
Nicht erfasste Bauteile			Balkone	5.000 €
			Kelleraußentreppe	1.000 €
			Eingangstreppe	500 €
Nebengebäude			Massivgarage	5.000 €
Besondere Betriebseinrichtungen			Kaminofen im Wohnzimmer EG	2.000 €
Außenanlagen			Details siehe 4.3	9.500 €
Vorläufiger Sachwert	Bauliche Anlagen		Summe, gerundet	170.500 €
	Bodenwert		Details siehe 4.1	<u>192.000 €</u>
Vorläufiger Sachwert				362.500 €
Sachwertfaktor			-12,5%	-45.300 €
Sachwert ohne BoG's			Summe	317.200 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			Details siehe 4.2	-62.500 €
Selbständige Grundstücksteile			Details siehe 4.1	0 €
Sachwert			gerundet	250.000 €



WERTGUTACHTEN
SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

Anlagen zur Sachwertermittlung

4.4.1 Ermittlung der BGF

Wohnhaus

<u>Ebene</u>	<u>Länge</u>	<u>Breite</u>	<u>Faktor</u>	<u>Ergebnis</u>
Kellergeschoss	10,990	10,240	1,00	112,54
Erdgeschoss	10,990	10,240	1,00	112,54
Obergeschoss	10,990	10,240	1,00	112,54
Dachgeschoss	10,990	10,240	1,00	112,54
<u>Summe</u>				<u>337,62</u>

Hinweis

Die Daten habe ich den mir vorliegenden Plänen entnommen

4.4.3 Gebäudestandard nach Anlage 4 ImmoWertV

Wohnhaus

<u>Bauteile</u>	<u>Erläuterungen</u>	<u>Standard- Stufen- Einschätzung</u>	<u>Wägungs- Anteil nach NHK 2010</u>	<u>Resultat</u>
Außenwände		1,50	23,0%	0,3450
Dach		3,00	15,0%	0,4500
Fenster und Außentüren		1,50	11,0%	0,1650
Innenwände und Türen		3,00	11,0%	0,3300
Deckenkonstruktionen und Treppen		3,00	11,0%	0,3300
Fußböden		1,00	5,0%	0,0500
Sanitäreinrichtungen		2,50	9,0%	0,2250
Heizung		2,50	9,0%	0,2250
Sonstige technische Ausstattung		2,50	6,0%	0,1500
<u>Summe</u>			<u>100,0%</u>	<u>2,2700</u>

Hinweise

Keine



WERTGUTACHTEN

SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

4.4.4 Modernisierungsgrad

Nach Anlage 4 der ImmoWertV

Modernisierungselemente	max. Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
Modernisierung von Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leistungssysteme	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0
Modernisierung des Innenausbaus	2	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe	20	2,0

Faktor "a" nach Anlage 2 der ImmoWertV	1,0767
Faktor "b" nach Anlage 2 der ImmoWertV	2,2757
Faktor "c" nach Anlage 2 der ImmoWertV	1,3878

Hinweise

Keine

4.4.5 Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

Stichtag	30.06.2023	2023
Baujahr Wohnhaus	1958	unterstellt
Sanierungen	Ausbau Dachgeschoss	1996
Baujahr gewichtet	über alles	1960
Nutzungsdauer		80 Jahre
Alter gewichtet		63 Jahre
Restnutzungsdauer gewichtet		17 Jahre
Relatives Alter		78,75%
Restnutzungsdauer laut ImmoWertV		21 Jahre
Korrektur der Restnutzungsdauer laut Sachverständigen		-1 Jahre
Anzusetzende Restnutzungsdauer		20 Jahre

Hinweise

Ich bin im Wesentlichen dem Regelwerk der ImmoWertV gefolgt



WERTGUTACHTEN

SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

4.4.6 Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren

Sachwertfaktor

Im Marktbericht 2023 ist keine Bestimmungstabelle für Mehrfamilienwohnhäuser herausgegeben worden.

<u>Objektspezifischer Sachwertfaktor</u>	<u>§39 ImmoWertV</u>	<u>gewählt</u>	<u>-12,5%</u>
--	----------------------	----------------	---------------

Hinweise

Ich habe einen Abschlag geschätzt



4.5 Ertragswertberechnung

(vereinfachtes Ertragswertverfahren)

	Miete / m ² o. Stück	Fläche o. Stück	monatliche Miete	Rohertrag im Jahr
Rohertrag				
Wohnung EG	6,14 €	83,41	512,14 €	6.146 €
Wohnung OG	6,14 €	83,41	512,14 €	6.146 €
Wohnung DG	6,64 €	52,57	349,06 €	4.189 €
Garage	35,00 €	1,00	35,00 €	420 €
Rohertrag			1.373,34 €	16.481 €
Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung	Ü. Wohnfläche	219,39	13,50 €	2.962 €
	Garage	1	102,00 €	102 €
Verwaltung	Wohnungen	3	344 €	1.032 €
	Garage	1	45 €	45 €
Mietausfallwagnis	V. Rohertrag	2,00%	16.481 €	330 €
Bewirtschaftungskosten			27,13%	4.471 €
Reinertrag				12.010 €
Objektspezifischer Liegenschaftszins				
			2,40%	
Restnutzungsdauer			20	
Zinsfuß			1,0240	
Barwertfaktor			15,74	
Vorläufiger Gebäudeertragswert			gerundet	189.000 €
Abgezinster Bodenwert				
	Bodenwert	192.000 €		
	Diskontierungsfaktor	0,6223		
			gerundet	119.500 €
Ertragswert ohne BOG				308.500 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			Details siehe 4.2	-62.500 €
Selbständige Grundstücksteile			Details siehe 4.1	0 €
Ertragswert			gerundet	246.000 €

Hinweise

Keine



WERTGUTACHTEN

SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

Anlagen zum Ertragswert

4.5.1 Wohnfläche

Wohnung EG

Flur	1,230	4,815	1,00	5,92
Bad	1,845	2,930	1,00	5,41
	-0,850	0,850	1,00	-0,72
Küche	2,855	2,950	1,00	8,42
	0,730	0,730	1,00	0,53
	-0,500	0,300	1,00	-0,15
Schlafzimmer	4,295	3,170	1,00	13,62
	-0,300	0,300	1,00	-0,09
Wohnzimmer	5,920	5,170	1,00	30,61
Schlafzimmer	3,920	4,295	1,00	16,84
	-0,300	0,300	1,00	-0,09
Terrasse	4,140	1,500	0,50	3,11
Summe		<u>Wohnung EG</u>		<u>83,41</u>

Wohnung OG

Flur	1,230	4,815	1,00	5,92
Bad	1,845	2,930	1,00	5,41
	-0,850	0,850	1,00	-0,72
Küche	2,855	2,950	1,00	8,42
	0,730	0,730	1,00	0,53
	-0,500	0,300	1,00	-0,15
Schlafzimmer	4,295	3,170	1,00	13,62
	-0,300	0,300	1,00	-0,09
Wohnzimmer	5,920	5,170	1,00	30,61
Schlafzimmer	3,920	4,295	1,00	16,84
	-0,300	0,300	1,00	-0,09
Balkon	4,140	1,500	0,50	3,11
Summe		<u>Wohnung OG</u>		<u>83,41</u>



WERTGUTACHTEN

SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

Wohnung DG		
	Wohnen/Essen	36,85
	Kochen	5,89
	Abst.	4,68
	Bad	3
	Loggia	2,15
Summe	Wohnung DG	52,57
Gesamt	Wohnfläche	219,39

Hinweise

Die Wohnfläche für das Erd- und das Dachgeschoss habe ich aus den vorhandenen Bauplänen entwickelt. Für das Dachgeschoss habe ich die Daten aus dem Bauantrag entnommen.



4.5.2 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Im Marktbericht 2023 gibt es eine Ableitung für Mehrfamilienwohnhäuser.
Das Verfahren wende ich nachstehend an:

Merkmal	Musterobjekt	Bewertungs- Objekt	Korrektur- Faktor
Ausgangswert	Detmold	1,6	1,60
Miete (€/m ²)	5,00 €	6,26 €	1,15 (+0,615 je 1 €)
Wohnfläche (100 m ²)	3,4000	2,1939	-0,33 (+0,002745 je)
Ergebnis			2,42
<u>Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz</u>			<u>gewählt 2,40%</u>

Hinweis

Keine



WERTGUTACHTEN

SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

4.5.3 Ermittlung der Marktmiete anhand des Detmolder Mietspiegels 2021

Merkmal	Faktor	Wohnung EG + DG
Mittlere Preislage	5,80 €	83,41
Öffentliche Infrastruktur	1,040	
Verkehrsanbindung	1,060	
Lärmbelästigung	1,000	
Gebäudezustand	0,970	
Gebäudeausstattung	0,970 Durch SV unterstellt	
Geschossigkeit	1,000	
Energiebilanz	0,860 Durch SV unterstellt	
Wohnungsgröße	0,980 Anpassung SV	
Wohnungszustand	1,040 Anpassung SV	
Wohnungsausstattung	0,970	
Besondere Beschaffenheit	1,000	
Gesamtfaktor	0,882	
Miete laut Angaben je m ² WF SV		5,12 €
20% Aufschlag laut § 5 WiStG		6,14 €
Angesetzte Miete je m² WF		6,14 €

Merkmal	Faktor	Wohnung DG
Mittlere Preislage	5,80 €	52,57
Öffentliche Infrastruktur	1,040	
Verkehrsanbindung	1,060	
Lärmbelästigung	1,000	
Gebäudezustand	0,970	
Gebäudeausstattung	0,970 Durch SV unterstellt	
Geschossigkeit	1,000	
Energiebilanz	0,860 Durch SV unterstellt	
Wohnungsgröße	1,060	
Wohnungszustand	1,040 Anpassung SV	
Wohnungsausstattung	0,970	
Besondere Beschaffenheit	1,000	
Gesamtfaktor	0,954	
Miete laut Angaben je m ² WF SV		5,53 €
20% Aufschlag laut § 5 WiStG		6,64 €
Angesetzte Miete je m² WF		6,64 €

Hinweise

Für den Ansatz der Marktmiete habe bin ich so vorgegangen:

1. Ich habe die ortsübliche Miete nach dem Mietspiegel ermittelt.
2. Ich habe für jede ermittelte Miete die Max-Grenze nach WiStG ermittelt, da ich eine vollkommene Neuvermietung unterstelle.



4.6 Vergleichswert

Mir liegen keine Vergleichsdaten vor.

Im Marktbericht wurden Daten zur Umrechnung des Immobilienrichtwertes herausgegeben, die ich angewendet habe. Daraus ergibt sich folgender Vergleichswert:

Merkmal	Modell-Objekt	Bewertungs-Objekt	Ergebnis-Faktor	
				Immobilienrichtwert 2023 € / m ² WF 1.390 €
Lagewert	170	201		
Wohnfläche je Einheit	75	73		
Anzahl Einheiten	4	3		
Alter	50	63		
Lagewert	102,56	106,52	1,04	
Wohnfläche je Einheit	100,00	100,50	1,01	
Anzahl Einheiten	100,00	103,88	1,04	
Alter	110,88	103,35	0,93	
Gesamtfaktor			1,02	
objektspezifischer Immobilienrichtwert		€/m ² WF	1.418 €	
Wohnfläche		m ²	219,39	
Vergleichswert			gerundet	311.000 €
Nebengebäude			Massivgarage	5.000 €
Vorläufiger Vergleichswert				316.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			Details siehe 4.2	-62.500 €
Selbständige Grundstücksteile			Details siehe 4.1	0 €
Vergleichswert			gerundet	254.000 €

Hinweise

Wenn man die anderen Einzelwerte betrachtet, dann kann dieser Wert nicht stimmen. Siehe dazu meine Hinweise zum Ertragswert.



4.7 Verkehrswert

Stichtag		30.6.2023
Bodenwert	unbebaut und lastenfrei	192.000 €
Sachwert		250.000 €
Ertragswert		246.000 €
Vergleichswert		254.000 €
Vorläufiger Verkehrswert	unbelastet	254.000 €
Marktanpassung	gerundet	0 €
Verkehrswert	gerundet	250.000 €
in Worten	zwei-hundert-fünfzig-tausend	

Aufgestellt am
28. November 2023

Dipl.-Ing. Roland Murschall
Architekt und Sachverständiger



Vergleichsdaten und Kontrolldaten (Plausibilitätsprüfung)

Verkehrswert / Rohertrag		20,82
Bodenfläche / m ² Nutzfläche		3,36
Theoretische Rendite		4,80%
Anteil Bodenwert vom Grundstückssachwert		76,80%
Anteil Bodenwert vom Grundstücksertragswert		78,05%
Abweichung Sachwert zu Ertragswert		1,63%
Abweichung Sachwert zu Vergleichswert		-1,57%
Abweichung Ertragswert zu Vergleichswert		-3,15%
Bodenwert	je m ² Wohnfläche	875 €
Sachwert	je m ² Wohnfläche	1.140 €
Ertragswert	je m ² Wohnfläche	1.121 €
Vergleichswert	je m ² Wohnfläche	1.158 €
Verkehrswert	je m ² Wohnfläche	1.140 €



4.8 Begründung

Mehrfamilienwohnhäuser werden üblicherweise als klassische Ertragswerte bewertet. Im vorliegenden Fall bin ich so verfahren.

Der **Sachwert** wurde von mir nachrichtlich ermittelt und hat eigentlich keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Der **Ertragswert** wurde von mir sorgfältig ermittelt. Die Miete habe ich anhand der Angaben im Mietspiegel und der gesetzlichen Rahmenbedingungen bestimmt. Die tatsächliche wesentliche Nutzung (bed & breakfast) als Beherbergungsstätte ist nicht genehmigt und auch nicht so einfach genehmigungsfähig. Da ich nach §194 BauGB die rechtlichen Gegebenheiten zu würdigen habe, konnte ich diese Nutzung nicht zu Grunde legen. Deshalb bin ich von einer vollständigen Neuvermietung ausgegangen. Der Liegenschaftszinssatz wurde von mir ebenfalls nach den Angaben im Marktbericht und nach Erfahrungswerten modifiziert.

Verwertbare **Vergleichspreise** lagen mir nicht vor. Hilfsweise habe ich den Immobilienrichtwert des Gutachterausschusses verwendet. Da dieser aber offensichtlich auf wenigen Verkaufsfällen basiert, ist der Einzelwert nicht ganz plausibel.

Ich habe den **Verkehrswert aus dem Ertragswert** gebildet.

Das Gebäude ist deutlich in die Jahre gekommen. Es hat erkennbare und vermutete Bauschäden. Ich konnte das Gebäude nicht besichtigen, deshalb auch ein gesonderter Abschlag.

Ich kann die Besonderheiten neben der allgemeinen Marktentwicklung nur schätzen. Die Entwicklung von Soll- und Habenzinsen, die Inflationsdaten, die politischen Entwicklungen und die düsteren Konjunkturprognosen haben alle für sich und zusammen Einfluss auf die Preisentwicklung von Immobilien. Das übt Druck auf das Marktgeschehen aus. In der Wertermittlung habe ich sorgfältig und vorsichtig agierende Kaufleute zu unterstellen. Es ist schon jetzt am Markt zu beobachten, dass die unbändige Nachfrage abnimmt aber auch nicht einbricht. Deshalb habe ich auf Ab- oder Zuschläge verzichtet.

Zu diesem Zeitpunkt kann nicht beurteilt werden, welche Rechte in Abt. II des Grundbuchs im Verfahren der Zwangsversteigerung bestehen bleiben und welche Rechte untergehen. Deshalb habe ich auftragsgemäß keine Bewertung vorgenommen!



4.12 Umfang

Seitenumfang bis zum Gliederungspunkt 4.12	33 Seiten
Anlage 6.1 Fotos Anzahl	28 Stück
Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte	Siehe Internet
Anlage 6.3 Auszug Bebauungsplan	Siehe Vorgutachten
Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster	Siehe Vorgutachten
Anlage 6.5 Auszug Grundbuch	Entfällt, kann im Amtsgericht eingesehen werden
Anlage 6.6 Baupläne und Skizzen	Siehe Vorgutachten
Anlage 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis	Siehe Vorgutachten
Anlage 6.8 Auszug Verträge	Siehe Vorgutachten
Anlage 6.9 Sonstiges	Siehe Vorgutachten
Anzahl der herausgegebenen Exemplare	3 Stück in Papierform



DIPL.-ING. ROLAND M U R S C H A L L
Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN
SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

6.1 Bilder



DIPL.-ING. ROLAND MURSCHELL
Architekt und Sachverständiger



33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11

WERTGUTACHTEN

SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD



Straßenansichten von der Sylbeckestraße



WERTGUTACHTEN
SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD



Westgabel



Ostgabel



WERTGUTACHTEN
SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD



**Fassaden mit
Sockelschäden**



WERTGUTACHTEN

SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD



**Garten und
Terrasse**



WERTGUTACHTEN
SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

Kellertreppe



**Leichte
Kellerfeuchtigkeit**



WERTGUTACHTEN
SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD



**Erdgastherme im Keller
mit Heizkreissteuerung**



WERTGUTACHTEN
SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

**Alte elektrische
Hauptverteilung**



**Unterverteilung im
Dachgeschoss**



WERTGUTACHTEN

SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD



**Kunststofffenster im
Dachgeschoss aus der
Ausbauzeit mit
Balkonbelag und
Fußbodenbelag innen**



WERTGUTACHTEN
SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD



Dachbeläge



WERTGUTACHTEN
SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD



**Innenansicht Bad
Dachgeschoss**



WERTGUTACHTEN
SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD



Treppe aus der Bauzeit



WERTGUTACHTEN
SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD



Alter Balkon
Fenster, Geländer, Belag und
Abdichtung defekt



WERTGUTACHTEN
SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

**Defekte
Holzfenster**



**Innentüren und
alte Holzdielen**