



Roland Murschall - Postfach 1161 - 33804 Oerlinghausen

Amtsgericht Detmold  
Heinrich-Drake-Str. 3  
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](mailto:rm@architekt-murschall.de)  
Internet [www.architekt-murschall.de](http://www.architekt-murschall.de)

AZ 021 K 004/22  
Datum 30.07.2022  
Register 2022/0650  
SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass sie weniger Anlagen (Verträge, Schriftverkehr pp.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel.05231/768-1) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Detmold einsehen.

## Verkehrswertgutachten

### Zweck des Gutachtens

### Zwangsversteigerung

#### Gegenstand

Amtsgericht  
Grundbuch von  
Blatt

Detmold  
Detmold  
2385

BV-Nr. 9

über ein bebautes Grundstück  
in

Detmold  
Stadtbereich  
Sylbeckestraße 3

Stichtag der Wertermittlung  
und der Qualitätsbestimmung

15. Juli 2022

**Verkehrswert**

**230.000 €**



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
- 4.10 Erklärungen des Sachverständigen
- 4.11 Bearbeitungsunterlagen
- 4.12 Umfang
  
- 5.0 **Erläuterungen**
- 5.1 Zur Wertermittlung des Bodenwertes
- 5.2 Zur Wertermittlung der Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
- 5.3 Zur Wertermittlung der Außenanlagen
- 5.4 Zur Wertermittlung des Sachwertes
- 5.5 Zur Wertermittlung des Ertragswertes
- 5.6 Zur Wertermittlung des Vergleichswertes
  
- 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
- 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis Entfällt
- 6.8 Auszug Verträge Entfällt
- 6.9 Sonstiges



## 1.0 Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Detmold Heinrich-Drake-Str. 3 32756 Detmold
Auftrag vom	11.05.2022
Aktenzeichen	021 K 004/22

## 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
Anwesende	Nur eine ältere Dame, die über den Termin nicht informiert war Herr Murschall als Sachverständiger	
Besichtigung	Ich konnte die Immobilie nur von außen 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

### **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. (2) Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 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),  
löschar bei Nachweis des Todes, für 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  
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



WERTGUTACHTEN

SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

Dachausführung	
Dachform	Satteldach
Konstruktion	Nadelholz
Dachhaut	Tonfalzziegel, engobiert
Entwässerung	Rinnen und Fallrohre aus Titanzink
Dämmung	Bauzeittypische Konstruktion um die Ausbauzeit unterstellt
Treppen	
Konstruktion	Stahlbeton unterstellt
Belag	Keine sichere Aussage möglich
Geländer	Keine sichere Aussage möglich
Decken	
über Kellergeschoss	Stahlbetonplatte, unterstellt
über Erdgeschoss	Stahlbetonplatte, unterstellt
über Obergeschoss	Stahlbetonplatte, unterstellt
Fenster/Außentüren	
Rahmen/Flügel im Nutzbereich	Kunststoff-Profile aus der Ausbauzeit erkennbar, Zweischeiben-Verglasung, Haustür aus der Bauzeit und auch noch Holzfenster aus der Bauzeit, wahrscheinlich mit Einfach-Verglasung
Rollläden/Sonnenschutz	Kein baulicher Sonnenschutz erkennbar
Fassade	Zweilagiger mineralischer Außenputz aus der Bauzeit erkennbar, mit Farbbeschichtungen
Innenwandbekleidungen	
im Nutzbereich	Farbbeschichtungen unterstellt
im Wohnbereich	Innenputz und Farbbeschichtungen/Tapeten unterstellt
im Bad/Toilette	Großformatige Wandfliesen in unterschiedlichen Höhen angebracht, so wie man es für attraktiven Wohnungsbau erwartet



WERTGUTACHTEN

SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

Deckenbekleidungen im Nutzbereich im Wohnbereich	Farbbeschichtungen unterstellt Innenputz und Farbbeschichtungen/Tapeten unterstellt
Dachbekleidungen im Nutzbereich im Wohnbereich	Farbbeschichtungen unterstellt Trockenbau und Farbbeschichtungen/Tapeten unterstellt
Fußböden im Nutzbereich im Wohnbereich in den Bädern und Toiletten	Schwimmender Estrich unterstellt Schwimmender Estrich, mit einfachen Bodenbelägen unterstellt Bodenfliesen aus der jeweiligen Bauzeit unterstellt
Innentüren im Nutzbereich im Wohnbereich	Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich
Abwasserinstallation der Steigestränge der Anschlussleitungen	Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich
Wärmeinstallation Energieträger Wärmeerzeugungsanlagen Heizflächen Leitungsnetz Dämmung	Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich
Bäder und Toiletten	Keine sichere Aussage möglich
Warmwasserbereitung Energieträger/Erwärmung Rohrnetz Warm/Kaltwasser Dämmung Sanitärporzellan/Wannen/Du. Armaturen	Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich



WERTGUTACHTEN

SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

Elektro-Installation	
Verteilung und Sicherung	Keine sichere Aussage möglich
Brennstellen	Keine sichere Aussage möglich
Steckdosen	Keine sichere Aussage möglich
Telekommunikation	Keine sichere Aussage möglich
Schwachstrom	Keine sichere Aussage möglich
Wertverbesserungen	Keine sichere Aussage möglich
Vermietung	Keine sichere Aussage möglich
Sanierungsbedarf	Erkennbar sind -> Defekte Fenster -> Risse in der Fassade -> Schäden am Sockel -> Diverse Schäden unterstellt
Energieausweis	Keine sichere Aussage möglich
Nicht erfasste Bauteile	-> Balkon in BGF enthalten -> Kelleraußentreppe -> Eingangstreppe
Besondere Betriebseinrichtungen	Keine sichere Aussage möglich
<b>Nebengebäude</b>	Massivgarage



## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere Ertragsverhältnisse

-> Als nicht vorhanden unterstellt

Baumängel/Bauschäden

Wohnhaus

-> Defekte Fenster

-> Risse in der Fassade

-> Schäden am Sockel

-> Diverse Baumängel können unterstellt werden

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

-> Fehlende Ortsbesichtigung

-> Wenig gepflegte Fassadenbegrünung



WERTGUTACHTEN

SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

**Außenanlagen**

Anschlüsse

Strom  
Wasser

Kanäle

Mischwasserkanalanschluss vorhanden

Hofbefestigungen

Einfach

Grundstückseinfriedung

Einfach

Gartenanlagen

Einfach



## 4.0 Wertermittlung

### 4.1 Bodenwert

Richtwert des Gutachterausschusses			zum	1.1.2022
			Geschoss Wohnungsbau	290,00 €
Ausgangswert		290,00 €		
Marktentwicklung	0,0%	0,00 €		
Zwischenwert		290,00 €		
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		290,00 €		
Geschätzter Bodenwert				
	Bauland	<b>290,00 €</b>		

#### Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

Nutzung	Flurstück	Fläche	Einzelwert	Gesamtwert
Bauland	969	738	290 €	214.020 €
<b>Gesamtsumme Bodenwert</b>		<b>738</b>	<b>gerundet</b>	<b>214.000 €</b>
Bodenwert nur Bauland	f.Ertragswert	738	gerundet	214.000 €
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.





## 4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### 4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

Als nicht vorhanden unterstellt	Bewertung	0 €
---------------------------------	-----------	-----

### 4.2.2 Baumängel/Bauschäden

Defekte Fenster	Pauschalbewertung	-10.000 €
Risse in der Fassade	Pauschalbewertung	-2.500 €
Schäden am Sockel	Pauschalbewertung	-7.500 €
Diverse Baumängel können unterstellt werden	Pauschalbewertung	-25.000 €

### 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

Fehlende Ortsbesichtigung	Bewertung, geschätzt	-35.000 €
Wenig gepflegte Fassadenbegrünung	Bewertung, geschätzt	-5.000 €

<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		<b>-85.000 €</b>
--	--	------------------



### 4.3 Außenanlagen

	Zeitwert geschätzt
Wasseranschluss	1.500 €
Elektroanschluss	2.500 €
Entwässerungsanlagen	2.000 €
Pflasterflächen	2.500 €
Gartenanlagen	500 €
<b>Außenanlagen</b>	<b>Zeitwert</b>
	gerundet <b>9.000 €</b>



WERTGUTACHTEN  
 SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

#### 4.4 Sachwertberechnung

Baujahr	1958		
Fiktives Baujahr	1960		
Tatsächliches Alter	62		
Fiktives Alter	62		
Nutzungsdauer in Jahren	80		
Restnutzungsdauer in Jahren	18		
Stichtag der Wertermittlung	15.07.2022		
Index auf Basis 2010	163,50	Statistisches Bundesamt f. Wohngebäude II/2022	ungerechnet von 2015

Berechnung nach	BGF	m <sup>2</sup>	Einzelwert	Wert
Wohnhaus		219,39	1.525 €	334.570 €
Herstellungskosten zum Jahr 2010				334.570 €
Herstellungskosten zum incl. Nebenkosten	15.7.2022		1,6350	547.000 €
Regionalfaktor	nicht bestimmt		1,00	<u>547.000 €</u>
Alterswertminderung	linear		-77,5%	-423.900 €
Vorläufige Sachwerte				
Nicht erfasste Bauteile		Balkon in BGF enthalten		10.000 €
		Kelleraußentreppe		1.500 €
		Eingangstreppe		500 €
Nebengebäude		Massivgarage		4.000 €
Besondere Betriebseinrichtungen		Keine sichere Aussage möglich		0 €
Außenanlagen		Details siehe 4.3		9.000 €
Vorläufiger Sachwert	Bauliche Anlagen		Summe, gerundet	148.100 €
	Bodenwert		Details siehe 4.1	<u>214.000 €</u>
Vorläufiger Sachwert				362.100 €
Sachwertfaktor			-12,5%	-45.300 €
Sachwert	ohne BOG		Summe	316.800 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			Details siehe 4.2	-85.000 €
Selbständige Grundstücksteile			Details siehe 4.1	0 €
<b>Sachwert</b>			<b>gerundet</b>	<b>230.000 €</b>



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		2,00	15,0%	0,3000
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		2,00	9,0%	0,1800
Heizung		2,00	9,0%	0,1800
Sonstige technische Ausstattung		2,50	6,0%	0,1500
<u>Summe</u>			<u>100,0%</u>	<u>2,0300</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	0,0
Modernisierung der Leistungssysteme	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0
Modernisierung des Innenausbau	2	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
<b>Summe</b>	<b>20</b>	<b>0,0</b>

Faktor "a" nach Anlage 2 der ImmoWertV

Faktor "b" nach Anlage 2 der ImmoWertV

Faktor "c" nach Anlage 2 der ImmoWertV

Hinweise

Keine

#### 4.4.5 Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

Stichtag	15.07.2022	2022
Baujahr Wohnhaus	1958	unterstellt
Sanierungen	Ausbau Dachgeschoss	1996
Baujahr gewichtet	über alles	1960
Nutzungsdauer		80 Jahre
Alter gewichtet		62 Jahre
Restnutzungsdauer gewichtet		18 Jahre
Relatives Alter		77,50%
Restnutzungsdauer laut ImmoWertV		18 Jahre
Korrektur der Restnutzungsdauer laut Sachverständigen		Jahre
<b>Anzusetzende Restnutzungsdauer</b>		<b>18 Jahre</b>

Hinweise

Ich bin dem Regelwerk der ImmoWertV gefolgt



WERTGUTACHTEN

SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

#### **4.4.6 Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren**

Sachwertfaktor

Im Marktbericht 2022 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)

Rohrertrag	Miete / m <sup>2</sup> o. Stück	Fläche o. Stück	monatliche Miete	Rohrertrag im Jahr
Laut Planunterlagen im Bauantrag	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 €
Rohrertrag			1.373,34 €	16.481 €
Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung	Ü. Wohnfläche	219,39	12,20 €	2.677 €
	Stellplatz	1	92,00 €	92 €
Verwaltung	Wohnungen	3	312 €	936 €
	Stellplatz	1	41 €	41 €
Mietausfallwagnis	V. Rohrertrag	2,00%	16.481 €	330 €
Bewirtschaftungskosten			24,73%	4.076 €
Reinertrag				12.405 €
Objektspezifischer Liegenschaftszins				
			2,50%	
Restnutzungsdauer				
			18	
Zinsfuß				
			1,0250	
Barwertfaktor				
			14,35	
Vorläufiger Gebäudeertragswert				
			gerundet	178.000 €
Abgezinster Bodenwert				
	Bodenwert	214.000 €		
	Diskontierungsfaktor	0,6412		
			gerundet	137.200 €
Ertragswert ohne BOG				
				315.200 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
			Details siehe 4.2	-85.000 €
Selbständige Grundstücksteile				
			Details siehe 4.1	0 €
<b>Ertragswert</b>			<b>gerundet</b>	<b>230.000 €</b>

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
Wohnung EG		Laut Planunterlagen im Bauantrag		83,41

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		Wohnung OG		83,41





WERTGUTACHTEN

SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

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

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 2022 gibt es eine Ableitung für Mehrfamilienwohnhäuser.  
Das Verfahren wende ich nachstehend an:

Merkmal	Musterobjekt	Bewertungs- Objekt	Korrektur- Faktor
Ausgangswert	Detmold	2,5	1,70
Miete (€/m <sup>2</sup> )	5,00 €	6,26 €	1,15 (+0,615 je 1 €)
Wohnfläche (100 m <sup>2</sup> )	3,4000	2,1939	-0,33 (+0,002745 je )
Ergebnis			2,52
<u>Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz</u>			<u>gewählt 2,50%</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 <sup>2</sup> WF SV		5,12 €
20% Aufschlag laut § 5 WiStG		6,14 €
<b>Angesetzte Miete je m<sup>2</sup> WF</b>		<b>6,14 €</b>

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 <sup>2</sup> WF SV		5,53 €
20% Aufschlag laut § 5 WiStG		6,64 €
<b>Angesetzte Miete je m<sup>2</sup> WF</b>		<b>6,64 €</b>

#### 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 2022 € / m <sup>2</sup> WF 1.490 €
Lagewert	170	201		
Wohnfläche je Einheit	75	73		
Anzahl Einheiten	4	3		
Alter	50	62		
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	103,87	0,94	
Gesamtfaktor			1,03	
objektspezifischer Immobilienrichtwert		€/m <sup>2</sup> WF	1.535 €	
Wohnfläche		m <sup>2</sup>	219,39	
Vergleichswert			gerundet	337.000 €
Nebengebäude			Massivgarage	4.000 €
Vorläufiger Vergleichswert				341.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			Details siehe 4.2	-85.000 €
Selbständige Grundstücksteile			Details siehe 4.1	0 €
<b>Vergleichswert</b>			<b>gerundet</b>	<b>256.000 €</b>

#### Hinweise

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



#### 4.7 Verkehrswert

Stichtag		15.7.2022
<b>Bodenwert</b>	unbebaut und lastenfrei	214.000 €
<b>Sachwert</b>		<b>230.000 €</b>
<b>Ertragswert</b>		<b>230.000 €</b>
<b>Vergleichswert</b>		<b>256.000 €</b>
<b>Vorläufiger Verkehrswert</b>	<b>unbelastet</b>	<b>230.000 €</b>
Marktanpassung	gerundet	0 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>gerundet</b>	<b>230.000 €</b>
in Worten	zweihundertdreißigtausend	

Aufgestellt am  
30. Juli 2022

Dipl.-Ing. Roland Murschall  
Architekt und Sachverständiger



**Vergleichsdaten und Kontrolldaten (Plausibilitätsprüfung)**

Verkehrswert / Rohertrag		18,54
Bodenfläche / m <sup>2</sup> Nutzfläche		3,36
Theoretische Rendite		5,39%
Anteil Bodenwert vom Grundstückssachwert		93,04%
Anteil Bodenwert vom Grundstücksertragswert		93,04%
Abweichung Sachwert zu Ertragswert		0,00%
Abweichung Sachwert zu Vergleichswert		-10,16%
Abweichung Ertragswert zu Vergleichswert		-10,16%
Bodenwert	je m <sup>2</sup> Wohnfläche	975 €
Sachwert	je m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.048 €
Ertragswert	je m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.048 €
Vergleichswert	je m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.167 €
Verkehrswert	je m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.048 €



#### **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.

Dass der Verkehrswert knapp über dem reinen Bodenwert liegt, ist für mich plausibel.

*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!*



#### **4.9 Definition des Verkehrswertes**

Der Verkehrswert wird nach §194 BauGB

- durch den Preis bestimmt,
- der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht
- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- nach den rechtlichen Gegebenheiten
- und den tatsächlichen Eigenschaften,
- der sonstigen Beschaffenheit
- und der Lage des Grundstücks
- oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung
- ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse
- zu erzielen wäre.

#### **4.10 Erklärungen des Sachverständigen**

Das vorstehende Gutachten habe ich entsprechend meinem öffentlich geleisteten Eid erstattet.

Hinsichtlich der Lage und den Größenverhältnissen des Grundstücks habe ich mich davon überzeugt, dass sich die baulichen Anlagen - soweit das bei der Ortsbesichtigung möglich war - auf dem bezeichneten Grundstück befinden.

Ich gehe, wenn es sich nicht mehr überprüfen lässt, von einer zulässigen Errichtung und Nutzung der baulichen Anlagen und des Grundstücks aus.

Die vorliegende Bewertung wurde ohne Berücksichtigung von unbekanntem Altlasten erstellt.

Die Angaben der Merkmale der baulichen Anlagen beziehen sich auf die dominierenden, sichtbaren Konstruktionen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Auskünften, Baubeschreibungen oder Vermutungen. Dieses ist in den einzelnen Merkmalen dann beschrieben.

Bauteilerstörende Untersuchungen, bauphysikalische Analysen, Ermittlungen zum Schall- und Wärmeschutz sowie Ursachenforschung bei Bauschäden und Baumängeln sind allgemein nicht Gegenstand eines Gutachtens zur Wertermittlung. Insofern beruhen etwaige Aussagen in diesem Gutachten auf dem Augenschein und meinen in verschiedenen Berufsjahren erworbenen Sachverstand durch Erfahrung.

Die Bewertung geht allgemein von einem besenrein übergebenen Gebäuden und aufgeräumten Grundstücken aus.

Das vorliegende Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur von ihm dem Zweck entsprechend verwendet werden!





#### **4.11 Bearbeitungsunterlagen**

Mir haben folgende Unterlagen zur Verfügung gestanden:

- Grundbuchauszug	Unbekanntes Datum
- Richtwertkarte	27.07.2022
- Auszug aus d.Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte Liegenschaftsbuch	31.05.2022
- Auszug Bebauungsplan	Entfällt
- Kopie der Baupläne	Daten aus der kommunalen Bauakte
- Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
- Auszug Vertragsunterlagen	Entfällt
Grundstücksmarktbericht 2022	Für den Kreis Lippe



Allgemeine gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung von Gutachten:

---

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauONW	Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien
NHK2000	Normalherstellungskosten
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
WoEigG	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

Allgemein verwendete Normen für die Aufstellung von Gutachten:

---

DIN 277	Stand 2016 zur Ermittlung von BGF Brutto-Grundfläche und BRI Brutto-Raum-Inhalt
DIN 277	Stand 1950 für ältere Bauobjekte für die Ermittlung des M3-umbauten Raumes
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Nutzfläche (Nutzflächenverordnung)

Von mir allgemein benutzte Literatur bei der Aufstellung von Gutachten:

---

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kleiber/Simon/Weyers	WertV88
Vogels	Grundstücks- und Gebäudebewertung Markt.
Gerady/Möckel	Praxis der Grundstücksbewertung



#### **4.12 Umfang**

Seitenumfang bis zum Gliederungspunkt 5.2	47 Seiten
Anlage 6.1 Fotos Anzahl	6 Stück
Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte	27.07.2022
Anlage 6.3 Auszug Bebauungsplan	Entfällt
Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster	31.05.2022
Anlage 6.5 Auszug Grundbuch	Entfällt, kann im Amtsgericht eingesehen werden
Anlage 6.6 Baupläne und Skizzen	Daten aus der kommunalen Bauakte
Anlage 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
Anlage 6.8 Auszug Verträge	Entfällt
Anlage 6.9 Sonstiges	Diverse Antworten
Anzahl der herausgegebenen Exemplare	2 Stück in Papierform und 1 PDF-Datei



## 5.0 Erläuterungen

### 5.1 Erläuterungen zur Wertermittlung des Bodenwertes

Grundlage der Ermittlung des Bodenwertes ist der §40-45 der ImmoWertV

#### Begriffserläuterungen

Definition nach §40 ImmoWertV

- 1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.*
- (2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.*
- (3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.*
- (4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.*
- (5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:*
- 1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;*
  - 2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;*
  - 3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.*

§ 41 ImmoWertV

Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße

*Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.*



§ 42 ImmoWertV Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland	<i>Der Bodenwert von Bauerwartungs- oder Rohbauland kann in Anwendung des § 40 Absatz 3 ausgehend vom Bodenwert für entsprechend genutztes oder nutzbares baureifes Land deduktiv durch angemessene Berücksichtigung der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten der Baureifmachung und unter Berücksichtigung der Wartezeit in Verbindung mit einem Realisierungsrisiko nach Maßgabe des § 11 Absatz 2 oder in sonstiger geeigneter Weise ermittelt werden.</i>
§ 43 ImmoWertV Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten	<i>(1) Ist bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 insbesondere aus rechtlichen Gründen mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen (aufgeschobene Freilegung) oder ist langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen, so ist bei der Bodenwertermittlung von dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert) auszugehen, soweit dies marktüblich ist. (2) Im Fall einer aufgeschobenen Freilegung ist der Wertvorteil, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit ergibt, bei der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist. Der Wertvorteil ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück ohne das Liquidationsobjekt haben würde, und dem nutzungsabhängigen Bodenwert. Die Freilegungskosten sind über den Zeitraum bis zur Freilegung abzuzinsen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.</i>
§ 44 ImmoWertV Gemeinbedarfsflächen	<i>Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, für die eine öffentlichen Zweckbindung besteht. Bei Ermittlung des Werts ist danach zu differenzieren, ob es sich um Gemeinbedarfsflächen handelt, die 1. weiterhin für denselben öffentlichen Zweck genutzt werden oder die unter der Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden sollen (bleibende Gemeinbedarfsflächen), 2. ihre öffentliche Zweckbindung verlieren (abgehende Gemeinbedarfsflächen) oder 3. bislang keiner öffentlichen Zweckbestimmung unterlagen und erst für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen sind (künftige Gemeinbedarfsflächen).</i>
§ 45 ImmoWertV Wasserflächen	<i>Der Verkehrswert von Wasserflächen hängt in erster Linie von der rechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeit ab. Dabei kann insbesondere eine Abhängigkeit von dem Verkehrswert einer mit der Wasserfläche in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Landfläche bestehen oder eine ertragsorientierte Nutzung der Wasserfläche maßgeblich sein.</i>
Richtwert	Der Richtwert (§13-17 ImmoWertV) wird allgemein als Durchschnittswert vom Gutachterausschuss angegeben. Die Zustandsmerkmale von Grundstücken sind unter Berücksichtigung der rechtlich möglichen und tatsächlich gegebenen Nutzung festzustellen.
Kaufpreissammlung	Werte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind solche Werte, die von vergleichbaren Grundstücken in der Umgebung stammen. Sie sind Grundlage für die Vergleichswerte und zur Bestimmung des Richtwertes.



Erschließungskosten nach BauGB

**§127 BauGB Absatz 2**

Erschließungsanlagen im Sinne dieses Abschnitts sind

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze;
2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege);
3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind;
4. Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

Der Erschließungsbeitrag wird für den Grunderwerb, die Freilegung, die erstmalige Errichtung einschließlich ihrer Entwässerung und Beleuchtung erhoben.

**Nach §6 KAG** sind die Kosten für die öffentliche Entwässerung ebenfalls darin enthalten.

Beiträge für die Netzkosten von Wasser, Strom und Erdgas sind in den Außenanlagen enthalten.



## 5.2 Erläuterungen Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### §8 ImmoWertV

Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

*(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.*

*(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.*

*(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei*

- 1. besonderen Ertragsverhältnissen,*
- 2. Baumängeln und Bauschäden,*
- 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
- 4. Bodenverunreinigungen,*
- 5. Bodenschätzen sowie*
- 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

Besondere Ertragsverhältnisse

Nach § 27 ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Weichen die tatsächlichen Erträge davon ab, sind diese wertmäßig unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen wertmäßig zu erfassen und zu berücksichtigen.

Baumängel / Bauschäden

Nach ImmoWertV §8 erfolgt die Wertminderung auf Grundlage der Verhältnisse am Markt, insbesondere für Baumängel und Bauschäden. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch **marktübliche Zu- oder Abschläge** berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Zur Klarstellung: es geht für dieses Merkmal darum Aufwendungen für außergewöhnliche Baumängel und Schäden unter der Berücksichtigung von Zustand, Alter und Restnutzungsdauer wertmäßig unter Marktbedingungen zu erfassen. Deshalb ist ein Ansatz von Investitionen oder Sanierungen in der Regel nicht sachgerecht, denn diese hätten Einfluss auf die Restnutzungsdauer und wären somit werterhöhend. Ebenso sind Aufwendungen für übliche Instandhaltungsaufwendungen hier nicht zu berücksichtigen.

Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte)

Nach ImmoWertV §8 erfolgt die Wertminderung auf Grundlage der Verhältnisse am Markt. Das muss nicht zwingend bedeutet, dass damit die reinen Aufwendungen für den Abriss anzusetzen sind, sondern die Marktverhältnisse.

Bodenverunreinigungen

Hier handelt es sich im Wesentlichen um Fälle, die das BBodSchG betreffen. Schädliche Bodenkontaminationen. Über die von einem Sachverständigen zu ermittelnden Aufwendungen für Beseitigung, Entsorgung und Rekultivierung sind die marktüblichen (§8 ImmoWertV) Einflüsse zu berücksichtigen, insbesondere ein etwaiger merkantiler Minderwert.



WERTGUTACHTEN

SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

Bodenschätze	Hier handelt es sich im Wesentlichen um Abgrabungsgrundstücke. Es werden üblicherweise Vergleichsgrundstücke herangezogen oder es werden nach gängigen Wertermittlungsmethoden über den genehmigten Abbauumfang Ermittlungen über die Nettoerlöse angestellt.
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	<p>Aus dem Grundbuch Es handelt sich hier um Eintragungen in den Abt. II der Grundbücher. Herrschende werden in fremden Grundbüchern oder auch im Bestandsverzeichnis des zu bewertenden Grundbuchs verzeichnet. Dienende Eintragungen in Abt. II des betroffenen Grundbuchs. Die Modalitäten ergeben sich aus den Notarurkunden, in der die damaligen Vertragspartner die Die jeweiligen Wertberichtigungen werden in dieser Rubrik gewürdigt und bestimmt.</p> <p>Aus Baulasten Herrschende und dienende Baulasten können den Wert eines Grundstücks beeinflussen. Baulasten werden im öffentlich-rechtlichen Interesse eingetragen, die Bestände werden in den jeweiligen Bauordnungsämtern archiviert. Die Auswirkungen werden in dieser Rubrik ermittelt.</p> <p>Aus ausstehenden Erschließungsbeiträgen Bodenrichtwerte werden in der Regel einschließlich der Erschließungs- Aufwendungen (erschließungsbeitragsfrei) herausgegeben. Wenn noch Beiträge zu erwarten ist, oder der Endausbau von Straßen oder Kanälen noch nicht abgeschlossen ist, dann werden diese Berichtigungen an dieser Stelle ermittelt und berücksichtigt.</p>
Sonstige Wertbeeinflussungen	Hier finden alle diejenigen Einflussgrößen Berücksichtigung, die den Marktpreis der Immobilie beeinflussen und in den vorherigen Merkmalen nicht erfasst worden sind.

### 5.3 Erläuterungen zur Wertermittlung Außenanlagen

Die Außenanlagen werden

#### Begriffserläuterungen

---

Wasseranschluss	Zeitwert für die Kosten von Hausanschluss und Netzkostenbeitrag
Stromanschluss	Zeitwert für die Kosten von Hausanschluss und Netzkostenbeitrag
Erdgasanschluss	Zeitwert für die Kosten von Hausanschluss und Netzkostenbeitrag
Weitere Anlagen	Entwässerungsanlagen, Beleuchtungsanlagen, Stützmauern, Einfriedungen, Zäune, Höfe, Wege, Stellplätze sowie Terrassen und sonstige Anlagen werden im Zeitwert angegeben.
Hinweis	Übliche Zier- und Nutzgärten sind im Bodenwert enthalten und werden nicht besonders berücksichtigt. Diese Anlagen erhöhen den am Markt zu erzielenden Grundstückswert nicht um ihren zweifellos bestehenden Wert. Außerdem sind gärtnerische Anlagen im hohen Maß individuell.





## 5.4 Erläuterung zur Wertermittlung des Sachwertes

### Begriffserläuterungen

#### Definition nach §35 ImmoWertV

*(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.*

*(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus*

*1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,*

*2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und*

*3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.*

*(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.*

*(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.*

#### §36 ImmoWertV

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

*(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern.*

*(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.*

*(3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.*



WERTGUTACHTEN

SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

§37 ImmoWertV  
Vorläufiger Sachwert der baulichen  
Außenanlagen und sonstigen Anlagen

*Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.*

§38 ImmoWertV

*Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen linear nach der folgenden Formel zu ermitteln:  $\text{Alterswertminderung} = (\text{GND} - \text{RND}) / \text{GND} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$ .*

§39 ImmoWertV  
Objektspezifisch angepasster  
Sachwertfaktor

*Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.*

Verwendung

Sachwerte werden in der Hauptsache für solche bebauten Grundstücke zur Wertbestimmung des Verkehrswertes herangezogen, deren Eigentümer keine Ertragsabsichten haben und deren Gebäude und Grundstücksgestaltung im hohen Maß individuell gestaltet sind.

Der Autor Kleiber formuliert in "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" wie folgt:

Das Sachwertverfahren kommt zur Ausführung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Das sind in erster Linie eigen genutzte Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, bei deren Nutzung nicht der erzielbare Ertrag, sondern ein persönlicher Nutzen, wie z.B. die Annehmlichkeit des „schöneren“ Wohnens, im Vordergrund steht. Sachwertobjekte können grundsätzlich auch im Wege des Ertragswertverfahrens bewertet werden.

Preise je m<sup>3</sup> BRI  
Preise je m<sup>2</sup> BGF  
Preise je m<sup>2</sup> WF

Die Ansätze beruhen auf den Angaben der NHK (Normherstellungskosten) oder auf Erfahrungswerte, die aus der Berufserfahrung als baubegleitender Architekt stammen.



## 5.5 Erläuterung zur Wertermittlung des Ertragswertes

### Begriffserläuterungen

---

#### Definition nach §27 ImmoWertV

- (1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage **marktüblich erzielbarer Erträge** ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.*
- (2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.*
- (3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.*
- (4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.*
- (5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:*
- 1. das allgemeine Ertragswertverfahren;*
  - 2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;*
  - 3. das periodische Ertragswertverfahren.*

#### §28 ImmoWertV

##### Allgemeines Ertragswertverfahren

- Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus*
- 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und*
  - 2. dem Bodenwert.*
- Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.*

#### §29 ImmoWertV

##### Allgemeines Ertragswertverfahren

Dieses Verfahren wird von mir wegen der besseren Vergleichbarkeit bevorzugt

- Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus*
- 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und*
  - 2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.*
- Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.*



§30 ImmoWertV  
Periodisches Ertragswertverfahren

*(1) Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus 1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und 2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.*

*(2) Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt werden, ist so zu wählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeitraum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann; hierbei sollen zehn Jahre nicht überschritten werden. Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.*

*(3) Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch Bildung der Summe aus 1. dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und 2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert.*

*Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.*

§31 ImmoWertV  
Reinertrag; Rohertrag

*(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.*

*(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.*

§32 ImmoWertV  
Bewirtschaftungskosten

*(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören*

- 1. die Verwaltungskosten,*
- 2. die Instandhaltungskosten,*
- 3. das Mietausfallwagnis und*
- 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.*

*(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.*

*(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.*

*(4) Das Mietausfallwagnis umfasst 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,*

*2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehenden Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.*



WERTGUTACHTEN

SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

§33 ImmoWertV  
Objektspezifisch angepasster  
Liegenschaftszinssatz

*Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.*

§34 ImmoWertV  
Barwertfaktor

*(1) Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.  
(2) Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach einer Formel zu ermitteln.  
(3) Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ist nach Formeln zu ermitteln.  
Die Formeln sind in der ImmoWertV hinterlegt.*

Verwendung

Ertragswerte werden in der Hauptsache für solche bebauten Grundstücke zur Wertbestimmung des Verkehrswertes herangezogen, deren Eigentümer eben Ertragsabsichten haben.

Der Autor Kleiber formuliert in "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" wie folgt:

Das Ertragswertverfahren ist für die Ermittlung des Verkehrswertes von Objekten geeignet, für die die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlagend ist. Das sind insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe- und Industriegrundstücke.



## 5.6 Erläuterung zur Wertermittlung Vergleichswertes

### Begriffserläuterungen

---

#### Definition nach §24 ImmoWertV

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.*
- (2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden*
- 1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder*
  - 2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.*
- (3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.*
- (4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.*

#### §25 ImmoWertV Vergleichspreise

*Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.*

#### §26 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

- (1) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.*
- (2) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.*

#### Hinweis auf Marktberichte

Mittlerweile geben verschiedene Gutachterausschüsse in ihren Marktberichten abgeleitete Vergleichswertverfahren oder Immobilienrichtwerte an, die in allgemeinen, je nach Detaillierung, vergleichbare Ergebnisse ausweisen, wie direkte Vergleiche aus den Kaufpreissammlungen. Da liegt im Allgemeinen daran, dass die Datenbasis größer ist. Je nach Vorhandensein dieser Datenbestände werden sie im Wertgutachten angewendet.



Verwendung

Eine der hauptsächlichen Verwendungen dieses Einzelwertes sind Eigentumswohnungen, aber mittlerweile auch standardisierte Wohnnutzungen. Insbesondere das abgeleitete Vergleichswertverfahren kann im Einzelfall belastbare Marktdaten ergeben.

*Der Autor Kleiber formuliert in "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" wie folgt:*

*Das Vergleichswertverfahren ist eine seit jeher anerkannte Schätzungsmethode von besonderem Rang. §8 Abs.1 ImmoWertV führt gleichwohl das Vergleichswertverfahren gleichrangig neben dem Ertrags- und Sachwertverfahren auf. Grundsätzlich wird damit keinem der genannten Verfahren ein Vorrang eingeräumt.*

*Auch wenn die ImmoWertV die drei klassischen Wertermittlungsverfahren gleichrangig aufführt, wird dem Vergleichswertverfahren eine aus seiner Überzeugungskraft und Plausibilität resultierende Vorrangigkeit beigemessen. Der BGH hat das Vergleichswertverfahren als die im Regelfall einfachste und, wenn eine ausreichende Zahl geeigneter Vergleichspreise zur Verfügung stehen, auch als die zuverlässigste Methode bezeichnet.*



**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**





## 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte

Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

**Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte im  
Kreis Lippe und in der  
Stadt Detmold**



Felix-Fachenbach-Straße 5, 32756 Detmold  
Tel.: 05231/62-7590

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2022

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Detmold.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone



WERTGUTACHTEN  
 SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

Auszug aus dem amtlichen  
 Informationssystem zum  
 Immobilienmarkt in Nordrhein-  
 Westfalen

**Der Gutachterausschuss  
 für Grundstückswerte im  
 Kreis Lippe und in der  
 Stadt Detmold**



Felix-Fechenbach-Straße 5, 32756 Detmold  
 Tel.: 05231/62-7590



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

**Erläuterung zum Bodenrichtwert**

Lage und Wert	
Gemeinde	Detmold
Gemarkungsname	Detmold
Ortsteil	Detmold
Bodenrichtwertnummer	2160205
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>290 €/m²</b>
Sichttag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungsstatus	Baureifes Land
Beitragsstatus	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	1
Geschossflächenzahl	0,5
Lagebeurteilung	201
GFZ Berechnungsvorschrift	BauNVO 86

Tabelle 1: Sichtwendetails

Ausgabe gefertigt am 27.07.2022 aus BORIS-NRW  
 Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



WERTGUTACHTEN  
SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

## 6.4 Auszug Liegenschaftskataster





WERTGUTACHTEN

SYLBECKESTRASSE 3 / DETMOLD

## 6.6 Baupläne/Skizzen



