



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Dipl.-Ing. *Burkhard Panzer* öffentlich bestellt und vereidigt

Portastr. 73 | 32457 Porta Westfalica | ☎ 0571 - 3880162 | 32374 Minden | Postfach 1417

## VERKEHRSWERT - GUTACHTEN



### Wohnhaus mit Nebenbauten

32602 Vlotho-Valdorf-Bonneberg \* Loher Str. 5



Das Gutachten **G 10/26** umfasst **30** Seiten. Die Ausfertigung erfolgt in Papier und als PDF.

# INHALT

	KAPITEL	Seite
1.	Vorbemerkungen .....	<b>3</b>
2.	Marktbeschreibung .....	<b>4</b>
3.	Lagebeschreibung .....	<b>5</b>
4.	Grundstück .....	<b>6</b>
5.	Gebäude .....	<b>7</b>
6.	Bezugsgrößen .....	<b>8</b>
7.	Besondere objektspezifische Merkmale .....	<b>8</b>
8.	Bodenwert .....	<b>9</b>
9.	Sachwert .....	<b>10</b>
10.	Ertragswert .....	<b>14</b>
11.	Verkehrswert .....	<b>17</b>
12.	Zusammenfassung .....	<b>18</b>
13.	Nebenaufgaben .....	<b>19</b>
14.	Anhang .....	<b>20-30</b>

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der lokalen Marktsituation halte ich für das Wertermittlungsobjekt einen Verkehrswert von . .

**120.000 €**

. . bei Verkauf am Stichtag für korrekt bemessen.

# 1 VORBEMERKUNGEN

## Auftrag

Dieser Gutachtenauftrag über den **Verkehrswert** einer Wohnimmobilie ist vom **Amtsgericht BAD OEYNHAUSEN mit Schreiben vom 29.08./21.11.2025** erteilt worden. Das Gutachten wird als Grundlage für die Vermögensfeststellung in Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerungssache benötigt.

Das zu bewertende Objekt wurde am **27.01.2026** durch den unterzeichnenden Sachverständigen in Augenschein genommen. Die Innenbesichtigung des auf dem Grundstück aufstehenden Hauptgebäudes wurde verweigert, so dass wesentliche **Gebäudefeatures anhand des äußeren Anscheins** festgestellt werden mussten.

In vorliegendem Fall konnten auch eine **bei der Stadt VLOTHO deponierte Bauakte und Auszüge** aus dem Liegenschaftskataster unterstützend herangezogen werden.

Der **Stichtag**, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der Tag der Ortsbesichtigung.

## Fachliteratur

- Baugesetzbuch **BauGB** vom 03.11.2017, zuletzt geändert **14.06.2021**
- Immobilienwertermittlungsverordnung **Immo Wert V** vom **14.07.2021**
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes **SW-RL** vom **05.09.2012**
- KLEIBER: **Marktwertermittlung nach Immo Wert V (2025)**
- IHK Ostwestfalen: **Gewerbemietenatlas (2025)**
- Gutachterausschuss beim Kreis HERFORD: **Marktbericht (2025)**
- Stadt VLOTO: **Mietpreisspiegel (2023)**
- GUG - Fachinfos: **Instandsetzungs- und Modernisierungskosten (2026)**

## Begriffsbestimmung

Der Verkehrswert ist im § 194 des Baugesetzbuchs wie folgt definiert:

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

## 2 MARKTBESCHREIBUNG

### Allgemein

Fundamentale **Einflussfaktoren für den Wohnungsmarkt** sind die wirtschaftliche Entwicklung, der demographische Wandel sowie monetäre Aspekte. Gegenwärtig sind private Anleger bereit, niedrigere Renditen zu akzeptieren, weil sie Schutz vor Risiken der Staatschuldenkrise suchen.

Parallel dazu ändert sich die **Bevölkerungsstruktur** vor allem im ländlichen Raum. In vielen Wohnhäusern wohnen nach dem Auszug der Kinder immer weniger aber dafür zunehmend ältere Menschen, die auf eine wohnungsnaher Versorgung angewiesen sind. Somit gelangen über den Generationenwechsel Bestandsobjekte auf den Markt, die **erheblichen Nachholbedarf bei der energetischen Sanierung** aufweisen. Diese konkurrieren mit **regionalem Neubauangebot** in Siedlungen, deren Ausstattung mit sozialer Infrastruktur stärker auf Bedürfnisse junger Familien zugeschnitten ist.

Trotz vitaler Nachfrage und medialer Aufmerksamkeit sind die **Preise für Wohneigentum in der Fläche** nur leicht gestiegen. Nachdem die Entwicklung der Durchschnittspreise zwischen 1996 und 2009 einen Preisrückgang in der Region zeigte, ist das Preisniveau für ältere und neuwertige Objekte zwischen 2010 und 2013 und seit 2015 leicht und seit 2017 stärker angestiegen.

Im Marktbericht über das Kreisgebiet sind Objekte der betr. Bauepoche **auch** im Stadtgebiet von PORTA zuletzt mit Kaufpreisen zwischen **110.000 €** und **370.000 €** gehandelt worden.

Gemäß Marktbericht des hiesigen Gutachterausschusses für das Kreisgebiet HERFORD sind im Vorjahr **313 Verkaufsfälle von Ein- bis Zweifamilienhäusern** verzeichnet worden. Die Kaufpreise bei den bebauten Grundstücken variieren aufgrund der Verschiedenartigkeit der einzelnen Objekte stark. Im Jahr 2024 wurden kaum Neubauten von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern einschl. Grundstück (bis 800 m<sup>2</sup>) registriert.

Für Hausgrundstücke aus den Baujahren 1950 bis 1974 wird ein mittlerer Preis von **243.000 € (+ 1,2 %)** angegeben. Für Objekte ab 2010, die energetisch besser dastehen, konnten im Schnitt **10 %** höhere Preise festgestellt werden.

### Mieten für Wohnraum

Die Höhe der Miete wird vor allem von **Lage / Baujahr / Ausstattung / Größe** beeinflusst. Allerdings kann der Mietzins auch für identischen Wohnraum voneinander abweichend sein. Neben persönlichen Gründen, die im Bereich zwischen Vermieter und Mieter liegen können, sind hierfür die Marktsituation und die Häufigkeit der Neuvermietung maßgebend.

Im Mietspiegel der **Stadt VLOTHO** werden für Wohnraum aus vergleichbarer Bauepoche mittlere Nettomieten von **5,50 €/m<sup>2</sup> (40 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup>)** angegeben.

## 3 LAGEBESCHREIBUNG

### Makrolage

Die **Bevölkerungsdichte** von VLOTHO (19.300 Einwohner) liegt mit **245 Einwohnern/km<sup>2</sup>** leicht oberhalb des Bundesdurchschnitts (229 Einwohner/ km<sup>2</sup>); in den letzten fünf Jahren war die Einwohnerzahl leicht rückläufig (- 0,3 %).

Das **Wirtschaftsgefüge** ist geprägt durch Handels- und Dienstleistungsunternehmen insb. aus den Bereichen Einbauküchen, Metallblasinstrumente und Wäschereimaschinen.

Die **Erwerbslosenquote** im Kreisgebiet **HERFORD** liegt gegenwärtig mit **6,6 %** unterhalb des Landesdurchschnitts (7,6 %) und leicht über dem Bundesdurchschnitt (6,2 %).

Aufgrund landschaftlich reizvoller Lage im Weserraum nebst Anerkennung als Luftkurort hat sich VLOTHO zu einem **Tourismusstandort** entwickelt.

Zu den größeren Städten im **Umkreis** zählen MINDEN (ca. **20 km** nördlich), BIELEFELD (**50 km** südwestlich) und OSNABRÜCK (**70 km** westlich).

### Mikrolage

VALDORF ist der flächenmäßig größte und der südlichste Ortsteil (ca. 5.300 Einwohner) der Stadt VLOTHO. Während der Anteil der landwirtschaftlichen Nutzung sehr hoch ist und im südlichen Bereich umfangreicher Waldbestand vorhanden ist, bestehen **Siedlungskerne im Bereich um die BONNEBERGER KIRCHE** sowie verdichtete Wohnbebauung in den Gebieten WINTERBERG und BRETTHORST.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Nordwesten der bebauten Ortslage der Ortschaft BONNEBERG. **Nachbarbebauung** besteht aus freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern aus unterschiedlicher Bauepoche.

In BONNEBERG werden ein **Kindergarten** und eine **Grundschule** angeboten. Es gibt ein inhabergeführtes **Gasthaus mit Hotelbetrieb**.

Durch den westlichen Teil des Ortes führt die Autobahn 'A 2'. Das **Autobahnkreuz BAD OEYNHAUSEN ('A 2 / A 30')** liegt ca. 6 km nördlich.

**Bushaltestellen** sind fußläufig erreichbar; Busse verkehren mehrmals täglich nach VLOTHO bzw. in Richtung BAD OEYNHAUSEN.

Der **Bahnhof VLOTHO** (als Haltepunkt der Weserbahn zwischen BÜNDE und HAMELN) befindet sich 1,5 km östlich; der Bahnhof MINDEN (= IC-Haltepunkt) liegt ca. 15 km nördlich.

Bei der Objektbesichtigung waren - hinsichtlich der gegebenen Nutzung - **keine wesentlichen wertmindernden Immissionen** feststellbar.

## 4 GRUNDSTÜCK

### Identifizierung

- Adresse: **32602 VLOTHO, Loher Str. 5**
- Grundbuch von **VALDORF**, Blatt **3252**, lfd. Nr. **1**
- Kataster: Gemarkung **VALDORF**, Flur **23**, Flurstück **554**

### Größe und Zuschnitt

Das Areal ist ausweislich des Grundbuchs **451 m<sup>2</sup>** groß. Es hat näherungsweise die Form eines Parallelogramms bei der Straßenfront von ca. **21 m** und einer mittleren Tiefe von ca. **20 m**, wobei die Westgrenze einen **Versprung** aufweist.

### Geländegestalt

Das Grundstück befindet sich in Ecklage und ist vor allem in Süd-Nord-Richtung geneigt. Die Höhenlage zu den angrenzenden Straßen ist normal.

### Erschließung

Das Objekt ist vom östlichen Ausläufer einer angrenzenden **Anliegerstraße** aus zu erreichen. Bei dem betr. Abschnitt der **LOHER STR.** handelt es sich um eine **befestigte Fahrbahn** mit beidseitigen Gehwegen.

Parkmöglichkeiten bestehen ausschließlich auf privatem Grund.

Das Objekt ist an das öffentliche **Ver- und Entsorgungsnetz** angeschlossen.

### Bodenbeschaffenheit

Es wurden keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens auf evtl. vorhandene Altlasten vorgenommen. Verdacht besteht nicht.

### Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt ist für den betreffenden Bereich eine **Wohnbaufläche** dargestellt.

**Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile** ist ein Bauvorhaben im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

### Rechte und Belastungen

In **Abteilung II des Grundbuchs** sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen vermerkt.

## 5 GEBÄUDE

Bewertet wird der **Ist-Zustand** des zu bewertenden Objektes zum Stichtag.

Bezüglich der Gebäudetechnik und der Leitungen wurden weder Dichtigkeits- noch Funktionsprüfungen durchgeführt. Im Rahmen der Bewertung wird von einer uneingeschränkten **Funktionsfähigkeit** ausgegangen.

Beschrieben wird die dominierende **Ausstattung**. Abweichungen in untergeordneten Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, haben jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

<b>ALLGEMEINES</b>
<b>Baujahr:</b> nicht feststellbar; Aufstockung 1963/67
<b>Modernisierungen:</b> vmtl. Fassade / Haustechnik / Innenausgestaltung
<b>Geschosse:</b> II ½, voll unterkellert, Dachboden nicht ausgebaut
<b>ROHBAU</b>
<b>Fundament:</b> den statischen Anforderungen entsprechend
<b>Konstruktion:</b> Mauerwerk, insb. Ziegelstein (OG)
<b>Fassade:</b> Sockel in Klinkeroptik / aufgehende Wände Rauputz, hell gestrichen
<b>Wandstärke:</b> außen 30 cm / innen überwiegend 12 cm
<b>Dachform:</b> Satteldach
<b>Dacheindeckung:</b> Holzbalkenkonstruktion mit Ziegeleindeckung
<b>Decken:</b> Kappengewölbe (KG) und Stahlbeton (EG) bzw. Holzbalken (OG/DG)
<b>Treppe:</b> Geschosstreppe in Holz
<b>Fenster:</b> Holzrahmen mit Isolierverglasung, Rollläden vorhanden
<b>Außentüren:</b> Massivholz-Elemente mit satiniertem Glasausschnitt
<b>AUSBAU</b>
<b>Innentüren:</b> in Holz
<b>Wandflächen:</b> geputzt und gestrichen bzw. tapeziert, tlw. gefliest
<b>Deckenflächen:</b> geputzt und gestrichen
<b>Böden:</b> Beton/Estrich bzw. Holzfußboden
<b>Fußböden:</b> Keramikfliesen unterschiedlicher Art
<b>Sanitäre Anlagen:</b>
. EG: Toilette mit WC
. OG: Badezimmer mit Einbauwanne / Waschbecken / WC
<b>zusätzliche Wasseranschlüsse:</b> Küchenspülen (EG, OG)
<b>HAUSTECHNIK</b>
<b>Heizung:</b> nicht feststellbar; Warmwasser vmtl. über Durchlauferhitzer
<b>Elektroinstallation:</b> Leitungen im Wohnbereich unter Putz / Außenlicht
<b>Sonstiges:</b> Gegensprechanlage, z.Z. defekt

NEBENGEBÄUDE
<b>Anbau:</b> dem Haupthaus optisch angeglichen / Satteldach mit Ziegeln
<b>Garage:</b> Bj. 2014 / massiv / Pultdach mit Welleternit / Stahlschwinger
<b>Gartengerätehäuschen:</b> Holzbau mit Fenstern / Satteldach > Außenanlagen

## 6 BEZUGSGRÖSSEN

Brutto-Grundflächen wurden aus den Lageplänen abgeleitet. Die Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen beruht auf den vorliegenden Grundrissen.

### Bebaute Fläche (BF) / Bruttogrundfläche (BGF)

- Haupthaus:  $8,5 \text{ m} \times 10,9 = 92,7 = \text{ca. } \underline{93 \text{ m}^2 \text{ BF}} / \times 3 = \text{ca. } \underline{278 \text{ m}^2 \text{ BGF}}$
- Anbau:  $3,4 \text{ m} \times 4,0 \text{ m} = 13,6 \text{ m}^2 = \text{ca. } \underline{14 \text{ m}^2 \text{ BF}} = \underline{\text{BGF}}$
- Garage:  $5,8 \text{ m} \times 3,4 \text{ m} = 19,7 \text{ m}^2 = \text{ca. } \underline{20 \text{ m}^2 \text{ BF}} = \underline{\text{BGF}}$

### Bruttorauminhalt (BRI)

- Haupthaus: ca. 880 m<sup>3</sup> BRI
  - ⇒ KG:  $(0,1 \text{ m} + 2,25 \text{ m}) \times 92,7 \text{ m}^2 = \text{ca. } 227 \text{ m}^3$
  - ⇒ EG/OG:  $(3,0 \text{ m} + 2,75 \text{ m}) \times 92,7 \text{ m}^2 = \text{ca. } 533 \text{ m}^3$
  - ⇒ DG:  $\frac{1}{2} \times 8,5 \text{ m} \times 2,6 \text{ m} \times 10,9 \text{ m} = \text{ca. } 120 \text{ m}^3$
- Anbau (EG + OG):  $(2,6 \text{ m} + 2,75 \text{ m}) \times 18,3 \text{ m}^2 = \text{ca. } \underline{100 \text{ m}^3 \text{ BRI}}$
- Garage (EG):  $2,5 \text{ m} \times 19,7 \text{ m}^2 = \text{ca. } \underline{50 \text{ m}^3 \text{ BRI}}$

### Wohn- und Nutzfläche (WF/NF)

- Wohnhaus zzgl. Anbau: ca. 120 m<sup>2</sup> WF
  - ⇒ EG:  $12,0 \text{ Schlafen} + 14,4 \text{ Wohnküche} + 12,5 \text{ Wohnzimmer} + 11,9 \text{ Kind} + 11,9 \text{ Kinderzimmer} + 3,6 \text{ Bad} + \frac{1}{2} \times 7,8 \text{ Waschküche} = \text{ca. } \underline{58 \text{ m}^2}$
  - ⇒ OG:  $12,5 \text{ Schlafen} + 15,6 \text{ Wohnküche} + 13,3 \text{ Wohnzimmer} + 11,9 \text{ Kind} + 3,6 \text{ Bad} + \frac{1}{2} \times 8,3 \text{ Abstellraum} + \frac{1}{4} \times 3,6 \text{ Balkon} = \text{ca. } \underline{62 \text{ m}^2}$
- Anbau:  $13,6 \text{ m}^2 \times 0,9 = \text{ca. } \underline{12 \text{ m}^2 \text{ WF/NF}}$
- Garage:  $19,7 \text{ m}^2 \times 0,9 = \text{ca. } \underline{18 \text{ m}^2 \text{ NF}}$

## 7 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE MERKMALE

### Besonders zu veranschlagende Bauteile

Die bei Berechnung der Bruttogrundflächen nicht erfassten Bauteile werden - im Sachwertverfahren - mit ihren Zeitwerten in Ansatz gebracht:

West / Ost: je ein einfaches Vordach	100 €
Süd: ca. 4 m <sup>2</sup> gr. Balkon, einfach abgestützt	+ 900 €

### Baumängel und Bauschäden

Es werden die über die Alterswertminderung hinausgehenden Mängel bzw. Schäden aufgeführt. Diese Wertminderung bestimmt sich nach Erfahrungswerten oder auf Grundlage der für die Beseitigung erforderlichen Kosten.

allgemeiner Reparatur- und Unterhaltungstau, insbesondere. .	- 10.000 €
. Fassade: Nordseite leicht verschmutzt, mit horizontalen Rissen behaftet	
. Gewerke: Glasfüllung der Hintertür zerborsten, Abnutzungserscheinungen	
. Bauteile: Balkonunterseite unansehnlich	
. sonstige Unzulänglichkeit: Rollläden nahe Eingangsbereich verzogen	
. Außenanlagen: Zaunelement in vernachlässigtem Zustand	

## 8 BODENWERT

### Bodenrichtwert

Gemäß **Bodenrichtwertinformationssystem BORIS des Landes NRW** beträgt der letztmalig abgeleitete Richtwert für den betr. Bereich **100 €/m<sup>2</sup>**. Dieser Betrag bezieht sich auf ein für die örtlichen Verhältnisse typisches Grundstück, wobei Kosten für die ortsübliche Erschließung nicht mehr zu entrichten sind.

### Marktkonformer Bodenwert

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen.

- (1) Lage:  
Die **Ecklage** des betr. Hausgrundstücks kann sich sowohl vorteilhaft als auch nachteilig auswirken. Insofern werden diesbezüglich keine Zu- oder Abschläge angebracht.
- (2) Zuschnitt:  
Das betr. Areal konnte baulich effizient ausgenutzt werden.
- (3) Topografie:  
Die Geländegestalt in der Umgebung und des Areals selbst wird als ortsüblich betrachtet, d.h. dieses Merkmal ist im Bodenrichtwert eingepreist.
- (4) Wertverhältnisse zum Stichtag:  
Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Verhältnisse am Stichtag **01.01.2025**. Seither haben sich die Rahmenbedingungen am Ort kaum verändert.

Nutzungsart	Fläche	Bodenwert	Betrag
<b>Gebäude- und Freifläche, Wohnen</b>	<b>451 m<sup>2</sup></b>	<b>100 €/m<sup>2</sup></b>	<b>45.100 €</b>

Somit ergibt sich der Bodenwert für das betr. Grundstück zu **45.000 €**.

## 9 SACHWERT

Für die Verkehrswert-Ermittlung von Ein- bis Zweifamilienhäusern wird das Sachwertverfahren angewendet. Dabei wird der Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen sowie Außenanlagen getrennt vom Bodenwert ermittelt. Der Sachwert dieser Anlagen wird i.w. aus **Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Alters** nach bautechnischen Gesichtspunkten abgeleitet.

Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschl. der Außenanlagen und dem Bodenwert ergibt den **vorläufigen Sachwert** der Immobilie.

### Normalherstellungskosten

**Normalherstellungskosten** sind jene Kosten, die marktüblich für die Neuerichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären, d.h. es werden **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)** verwendet, welche vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung mit der **Sachwertrichtlinie** bekannt gemacht wurden; diese sind in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche angegeben und abhängig von Typ und Standard des aufstehenden Gebäudes, wobei Umsatzsteuer und Baunebenkosten enthalten sind.

vgl. Typ 1.12 / Standardstufe	1	2	3	4	5	Anteil
Außenwände	0	1	0	0	1	23 %
Dach	0	1	0	0	0	15 %
Fenster + Außentüren	0	1	0	0	0	11 %
Innenwände + Innentüren	0	1	0	0	0	11 %
Deckenkonstrukt + Treppen	0	1	0	0	0	11 %
Fußböden	0	1	0	0	0	5 %
Sanitäreinrichtungen	0	1	0	0	0	9 %
Heizung	0	1	0	0	0	9 %
sonstige Technik	0	1	0	0	0	6 %
Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup>	570	635	730	880	1.100	100 %

Aus den gewichteten Anteilen wird der Kostenkennwert abgeleitet:

Außenwände	0,23 x 635	146,05 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	0,15 x 635	95,25 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren + Fenster	0,11 x 635	69,85 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände + Innentüren	0,11 x 635	69,85 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion + Treppen	0,11 x 635	69,85 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	0,05 x 635	31,75 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	0,09 x 635	57,15 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	0,09 x 635	57,15 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige Technik	0,06 x 635	38,10 €/m <sup>2</sup> BGF
	aufsummiert:	<u>635,0 €/m<sup>2</sup> BGF</u>

## Nutzungsdauer

Es wird eine kalkulatorische Gesamtnutzungsdauer von **80** Jahren für das um **1966** aufgestockte Wohnhaus angesetzt. Aus dem mittleren Baujahr und der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich die Bemessung der **Restnutzungsdauer**.

MODERNISIERUNGSELEMENTE	max. Punkte	Haupthaus
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	0,5
Modernisierung der Fenster und Türen	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,5
Modernisierung von sanitären Anlagen	2	0,5
Modernisierung des Innenausbau	2	0,5
wesentliche Veränderung der Grundrisse	2	0
<b>SUMME PUNKTE</b>	<b>20</b>	<b>3,5</b>

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl kann in Anhängigkeit vom festgestellten Modernisierungsgrad und der üblichen Gesamtnutzungsdauer die daraus resultierende modifizierte Restnutzungsdauer aus einschlägigen Tabellen entnommen werden (§ 6 Immo Wert V).

Punkte	Bezeichnung
0 - 1	nicht modernisiert
2 - 5	kleinere Modernisierungen (im Rahmen der Instandhaltung)
6 - 10	mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 15	überwiegend modernisiert
16 - 20	umfassend modernisiert

Derart gewichtet bleibt das mittlere Baujahr mit **1966** angehalten; es wird begrenzt durch den Anteil der im Originalzustand befindlichen Räumlichkeiten. Für das Jahr **2026** ergibt sich eine Restnutzungsdauer von **20** Jahren.

## Nebengebäude

Für die zwei Nebenbauten gelten folgende Bandbreiten nebst Standardstufen:

- **Anbau vgl. Typ 16: 350 (Typ 16.1) bis 550 (16.2) .. St. 3 .. d.h. 450 €/m<sup>2</sup>**
- **Garage Typ 14.1: 245 (St. 1) bis 780 (St. 5) .. St. 3,5 .. d.h. 365 €/m<sup>2</sup>**

## Brutto-Grundfläche

Die **Kostenkennwerte** der NHK beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche. Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Ebenen eines Bauwerks.

Für die Anwendung der NHK sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die **überdeckten Grundflächen** anzusetzen. Nicht zur BGF gehören Flächen von Spitzböden, Kriechkellern sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen.

Ein- bis Zweifamilienhaus Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	< 1 P.	4 P.	8 P.	13 P.	> 18 P.
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
> 80	<u>12</u>	<u>21</u>	32	44	56

### Baupreisindex

Die Normalherstellungskosten werden mit Hilfe von Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Stichtag angepasst. Da die Kostentabellen der Sachwertrichtlinie noch das Basisjahr 2010 aufweisen, muss der **vierteljährlich aktualisierte BPI vom Basisjahr 2015 auf 2010 umgerechnet** werden:

- BPI Mai 2018 (2015 = 100): **109,2**
  - BPI Mai 2018 (2010 = 100): **121,2**
- ⇒ zuletzt IV/2025: umgerechnet **190,6 (Wohnen)** bzw. **195,6 (Gewerbe)**

### Außenanlagen

Soweit bewertungsrelevant und nicht anderweitig erfasst, werden die Sachwerte der **baulichen Außenanlagen** nach Erfahrungssätzen hinzugerechnet.

<b>Anschlüsse:</b> Kanalisation, Strom- und Wasserversorgung
<b>Oberfläche:</b> Waschbetonplatten Eingangsbereich)
<b>Einfriedigungen:</b> Niedrigmauer (zum Eingang / Straßenfront, z.T. Holzaufsatz)
<b>Gartenanlage:</b> Bepflanzungen inkl. Grünfläche / z.T. Buschwerk (Westgrenze)
<b>Sonstiges:</b> ca. 15 m <sup>2</sup> gr. Gartengerätehäuschen, freistehend

In vorliegendem Fall wird der Wert der Außenanlagen - ihrer Art und ihrem Umfang entsprechend - als annähernd durchschnittlich betrachtet und mit ca. **9,5 %** des Gesamtbauwertes in Ansatz gebracht.

## SACHWERT gemäß §§ 21 - 23 Immo Wert V

Gebäudeart:	Wohnhaus	Anbau	Garage
Ebenen	KG / EG / OG	EG	EG
Brutto-Grundfläche	278 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
NKK 2010: 635 x 1,05 wg. ZFH	667 €/m <sup>2</sup>	550 €/m <sup>2</sup>	365 €/m <sup>2</sup>
Herstellungskosten 2010	185.426 €	6.300 €	7.300 €
Index am Stichtag	190,6	190,6	190,6
NHK am Stichtag	336.466 €	11.794 €	13.666 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	70 Jahre	50 Jahre
Alter am Stichtag	70 Jahre	50 Jahre	12 Jahre
Restnutzungsdauer	20 Jahre	20 Jahre	38 Jahre
Altersminderung (§ 23)	75,00 %	71,43 %	75,00 %
	- 265.066 €	- 8.424 €	- 17.810 €
Gebäudesachwert	88.355 €	3.369 €	5.937 €
Sachwert der Gebäude	97.662 €		

### Besondere objektspezifische Merkmale (boG)

kalkulatorische Renovierungskosten	- 10.000 €
besonders zu veranschlagende Bauteile	1.000 €
aufsummierter Wertansatz der boG's	- 9.000 €



### Sachwert des Gesamtobjektes

rentierlicher Bodenwert	45.100 €
Sachwert der baulichen Anlagen	97.662 €
Zeitwert Außenanlagen	9.278 €
vorläufiger Sachwert	152.040 €
Marktanpassungsfaktor	0,85
Marktanpassung	- 22.806 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	129.234 €
bes. objektspezifische Merkmale	- 9.000 €
VERKEHRSWERT aus SACHWERT	120.234 €
gerundet	<u>120.000 €</u>

## 10 ERTRAGSWERT

**Manche Objekte** dienen der Eigentümerseite nicht (nur) zur eigenen Nutzung; vielmehr stehen bei deren Besitz **Renditeüberlegungen** im Vordergrund. Der Wert dieser Objekte ist von den erzielbaren Mieteinnahmen abhängig.

### Marktüblicher Rohertrag

Der Rohertrag ist ein Sammelbegriff, bei der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung alle **marktüblich erzielbaren Einnahmen** aus der Immobilie erfasst werden. Es werden hier die **ortsüblichen Ansätze** zu Grunde gelegt, welche als nachhaltig erzielbar betrachtet werden können:

- Wohnen - einfach bis mittel: **4,90 €/m<sup>2</sup> (EG)** und **4,60 €/m<sup>2</sup> (OG)**
- Mehrzweck: **4,00 €/m<sup>2</sup> (Anbau)**
- Parken: **2,00 €/m<sup>2</sup> (Garage)**

Dabei wird unterstellt, dass den Nutzern die Verkehrsflächen und die Außenanlagen in angemessener Weise zur Verfügung stehen (würden).

### Bewirtschaftungskosten

Kosten, die beim **Betrieb einer Immobilie** entstehen, schlüsseln sich auf in Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten sowie Miet- und Umlageausfallwagnis. Die **Abschreibung** wird nicht in den Bewirtschaftungskosten berücksichtigt, sondern bei der Kapitalisierung des nach Abzug der Bewirtschaftungskosten verbleibenden Reinertrags.



Die **Verwaltungskosten** werden durchschnittlich angesetzt. Sie liegen im Rahmen üblicher Bandbreiten und sind mit Verwaltungsunternehmen mit gewerblichem bzw. wohnungswirtschaftlichem Tätigkeitsfeld abgestimmt.

Die Höhe des Ansatzes innerhalb der Bandbreite . .

'1 % bis 4 % des Jahresrohertrages' > gewählt: **3 %**

. . wird von folgenden Aspekten beeinflusst:

- Einheiten: **1 - 2** / Einwohner: **ca. x.600 (Bonneberg)** / Fluktuation: **mittel**



Entsprechend der am Markt zu beobachtenden Praxis wird im vorliegenden Bewertungsfall unterstellt, dass die **Betriebskosten** nach Betriebskostenverordnung vom jeweiligen Mieter getragen werden, d.h. **0 %**

Die **Instandhaltungskosten** wurden unter Berücksichtigung der im Objekt vorhandenen Ausstattungsmerkmale angesetzt. Sie entsprechen den durchschnittlichen Angaben vergleichbarer Objekte und sind durch bestehende Erfahrungswerte statistisch abgesichert.

Die Höhe des Ansatzes innerhalb der einschlägigen Bandbreite . .

'6 % bis 19 % des Jahresrohertrages' > gewählt: **11 %**

. . wird von folgenden Objekteigenschaften beeinflusst:

- Ausstattung / Zustand: **einfach - mittel** / Alter: **max. xx J., i.M. xx Jahre**



Zur Berücksichtigung des **Mietausfallwagnisses** wird ein auf Erfahrungswerten basierender Prozentsatz angesetzt, der auch den Angaben in der führenden Bewertungsliteratur entspricht.

Die Wahl des Ansatzes innerhalb der einschlägigen Bandbreite . .

'1 % bis 6 % des Jahresrohertrages' > gewählt: **4 %**

. . wird von folgenden Objekteigenschaften beeinflusst:

- Nutzung: **Wohnen** / Vermietbarkeit: **grundsätzlich möglich**



Somit ergeben sich die Bewirtschaftungskosten in der Summe zu **18 %**

## Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind jene Zinssätze, mit denen die **Verkehrswerte von Immobilien im Durchschnitt verzinst** werden. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Zinssatz identisch, der sich bei rein betriebswirtschaftlicher Betrachtung und unter Abschätzung des Investitionsrisikos ergeben würde.

Der Immobilienverband Deutschland hat aus bundesweiten Erhebungen über freistehende Einfamilienhäuser die Spanne von **1,0 % bis 4,0 %** - d.h. im Mittel **2,5 %** - abgeleitet. Üblicherweise fällt der Liegenschaftszins **niedriger** aus, je..

( ) je wahrscheinlicher eine Eigennutzung ist / - **0,25 %**

( **x** ) je funktionaler die Baulichkeiten sind / - **0,25 %**

( **x** ) je kleiner die Immobilie (Gebäude) ist

( ) je besser die Drittverwendungsfähigkeit ist;

der Liegenschaftszins fällt **höher** aus,

( ) Randlage bis Umlandlage / + **0,25 %**

( ) je wahrscheinlicher die Kapitalanlage ist

( ) je größer die Immobilie (Grundstück) ist

( ) je geringer die Drittverwendungsfähigkeit ist.

Somit ergibt sich ein individuell angepasster Zinssatz zu **2,0 %**.

Der hiesige **Gutachterausschuss für Grundstückswerte** hat für Ein- bis Zweifamilienhäuser im Kreisgebiet HERFORD Liegenschaftszinssätze in Höhe von **1,7 % (EFH) und 1,8 % (ZFH)** veröffentlicht. Insofern wird der überregionale Zinssatz hier indirekt bestätigt.

## Wirtschaftliche Wertbeeinflussungen (betr. Ertragswert)

Wertbeeinflussende Umstände des Bewertungsobjektes, die vom Üblichen abweichen und denen der Markt einen **eigenständigen Werteinfluss** beimisst, können durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden, hier insbesondere .

- ausgeklügelte Anordnung der Gebäude trotz Gelände und Ecklage / + 5 %
- uneinheitliches Nebeneinander von alten und neueren Gewerken, Unwägbarkeit bzgl. Unterkellerung und verkürzter Gebäudelänge, vergleichsweise häufige Besitzerwechsel in der Vergangenheit / - 10 %, wofür ein aufsummierter Abschlag von 5 % für erforderlich gehalten wird.

## ERTRAGSWERT gemäß §§ 17 - 20 Immo Wert

Gebäudeteil	Nutzung	Nutzfläche	Miete	Miete
Wohnhaus	EG - Wohnen	58 m <sup>2</sup>	4,90 €/m <sup>2</sup>	284 €
	OG - Wohnen	62 m <sup>2</sup>	4,60 €/m <sup>2</sup>	285 €
mit Anbau	EG - Mehrzweck	12 m <sup>2</sup>	4,00 €/m <sup>2</sup>	48 €
und Garage	1 Kfz.	18 m <sup>2</sup>	2,00 €/m <sup>2</sup>	36 €
		150 m <sup>2</sup>		653 €
jährlicher Rohertrag			7.836 €	
Bewirtschaftungskosten			18 %	- 1.410 €
jährlicher Reinertrag			6.426 €	

Liegenschaftszinssatz	2,0 %	
Bodenwertverzinsung		- 902 €
Reinertrag der baulichen Anlagen		5.524 €
Restnutzungsdauer	20 Jahre	
Vervielfältiger	16,3514	
Ertragswert der baulichen Anlage		90.317 €

rentierlicher Bodenwert		45.100 €
Ertragswert der baulichen Anlagen		90.317 €
vorläufiger Ertragswert		135.417 €
wirtschaftliche Wertminderung	0,95	- 6.771 €
besondere objektspezifische Merkmale		- 9.000 €
sonstiger Bodenwert		0 €
VERKEHRSWERT aus ERTRAGSWERT		119.646 €
gerundet		<u>120.000 €</u>

Jahresrohertragsfaktor	15,3
Jahresreinertragsfaktor	18,6
Gebäudeertragsfaktor	800 €/m <sup>2</sup> NF bzw. 1.000 €/m <sup>2</sup> WF

## 11 VERKEHRSWERT

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren wird die Lage auf dem Immobilienmarkt durch den **Sachwertfaktor** berücksichtigt; diese werden von den örtlichen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte abgeleitet, indem den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen die für vergleichbare Objekte berechneten, vorläufigen Sachwerte gegenübergestellt werden.

Das zu bewertende Objekt gehört zu den seiner Bauzeit entsprechenden Hausgrundstücken mit überalterten Ausstattungsmerkmalen und sowohl vorteilhaften als auch nachteiligen Lagemerkmalen.

Immobilien mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zu rd. **143.000 €** abgeleitet. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. **120.000 €**. Die Diskrepanz beruht darauf, dass sich die Ertragskraft nicht zwingend in den Herstellungskosten widerspiegelt.

Das Preisniveau für Eigenheime älteren Baujahrs wird in den **Marktberichten** hiesiger Institutionen mit durchschnittlich **1.100 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** angegeben. Nach Einbeziehung des Korrekturbedarfs bei abweichender Wohnfläche (d.h. **4 % Zuschlag**) und abweichender **Grundstücksgröße (6 % Abschlag)** zeigt sich, dass sich der ermittelte Verkehrswert von umgerechnet **1.000 €/m<sup>2</sup>** - nicht zuletzt aufgrund der individueller Besonderheiten - unterhalb der o.g. Größenordnung bewegt.



Nachkalkulationen zur Ableitung des Quotienten 'Kaufpreis/Sachwert' haben ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis der vergleichbaren Objekte ca. 95 % des jeweiligen Sachwertes beträgt. Die näheren Untersuchungen haben ergeben, dass die bis 1970 - oftmals als Zweifamilienhäuser konzipierten - Wohngebäude aufgrund recht unzeitgemäßer Grundrisse um ca. **10 %** höhere Abweichungen zwischen vorläufigem Sachwert und Kaufpreis aufweist.

**152.040 € vorläufiger Sachwert x 0,85 = 129.234 € /**  
**zzgl. 1.000 € wg. besonderer Bauteile / abzgl. 10.000 € wg. Renovierung**

Somit ergibt sich ein sowohl aus dem Sachwert als auch aus dem Ertragswert abgeleiteter Verkehrswert in Höhe von gerundet **120.000 €**.

## 12 ZUSAMMENFASSUNG

Das auf dem **451 m<sup>2</sup>** großen Grundstück LOHER STR. 5 aufstehende Wohnhaus war zunächst teilunterkellert und ist erstmalig um 1930 - wegen Neubau von Rampen / Schornstein / Einfriedigung - baubehördlich dokumentiert worden.

Mitte der 1960er Jahren erfolgte die **Aufstockung der Erdgeschoss-Ebene mit einem Vollgeschoss (OG)**. Im Zuge dessen bzw. in darauffolgenden Jahren sind offenbar weitere Umbauten (insb. Nutzungsänderung des Stall-Anbaus) und **Modernisierungsmaßnahmen** (z.B. Fenster, Haustechnik, Innenausgestaltung) vorgenommen worden, so dass die Ausstattung in Teilbereichen annähernd heutigen Wohnanforderungen entsprechen dürfte.

Es ist ein zusammenhängender **Bruttorauminhalt** von ca. 980 m<sup>3</sup> (Haupthaus: 880 m<sup>3</sup> / Anbau: 100 m<sup>3</sup>) vorhanden und die anrechenbare **Gesamtwohnfläche** beträgt ca. 100 m<sup>2</sup> (EG: 58 m<sup>2</sup> / OG: 62 m<sup>2</sup>) zzgl. Verkehrsflächen sowie Lager-raum im Keller.

**Raumhöhen** betragen ca. 2,8 m (EG) und 2,6 (OG) und 2,1 m (KG); die Wohnbereiche sind vorwiegend nach Süden ausgerichtet.

Dem äußeren Anschein zufolge muss von nicht unerheblichen **Reparatur- und Unterhaltungsstau** ausgegangen werden. Das **Konzept** wird durch Platzierung der Gebäude und die Anordnung der **Ein- und Ausgänge** nebst äußeren Bauteilen (Balkon) geprägt.

Zu den baulichen Anlagen gehören außerdem eine **grenzbebaute Garage** und ein **Gartengerätehäuschen** in Holzbauweise.

Darüber hinaus bestehen **objektbezogene Besonderheiten** (Ecklage, Geländegestalt, häufiger Besitzerwechsel), die das Ambiente zusätzlich beeinflussen.



Auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen und bei der Besichtigung getroffenen Feststellungen wurden - gerundet - folgende Werte ermittelt:

Bodenwert:	45.000 €
Ertragswert:	120.000 €
Sachwert:	143.000 €
Verkehrswert / Marktwert:	120.000 €

Ich versichere, das vorstehende Wertgutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Ausgefertigt:

PORTA WESTFALICA, 02.02.2026

*B. Panzer*

ö. b. u. v. Sachverständiger

## 13 NEBENAUFGABEN

Folgende Angaben sind üblicherweise von besonderem Interesse:

- Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Hauptgebäude von mehreren Personen bewohnt. Da eine sprachliche Verständigung nicht möglich war, konnten **keine Angaben zu Besitz- oder Nutzungsverhältnissen verifiziert** werden - ein offizielles Klingel- oder Namensschild war nicht vorhanden.
- **Möbel und besondere Einrichtungen**, die nicht fest mit baulichen Anlagen verbunden sind, werden üblicherweise nicht in die Bewertung einbezogen; dies auch und gerade für **Einbauküchenbestandteile**.
- An aktuellen **baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen** ist nichts bekannt. Allerdings sind der **Ursprung des Haupthauses und dessen Übergang zu einer verkürzten Gebäudelänge nicht dokumentiert**.
- Ein **Energieausweis** - mit Empfehlungen zu Modernisierungsmaßnahmen und Ausweisung des individuellen Energiebedarfs - hat nicht vorgelegen.

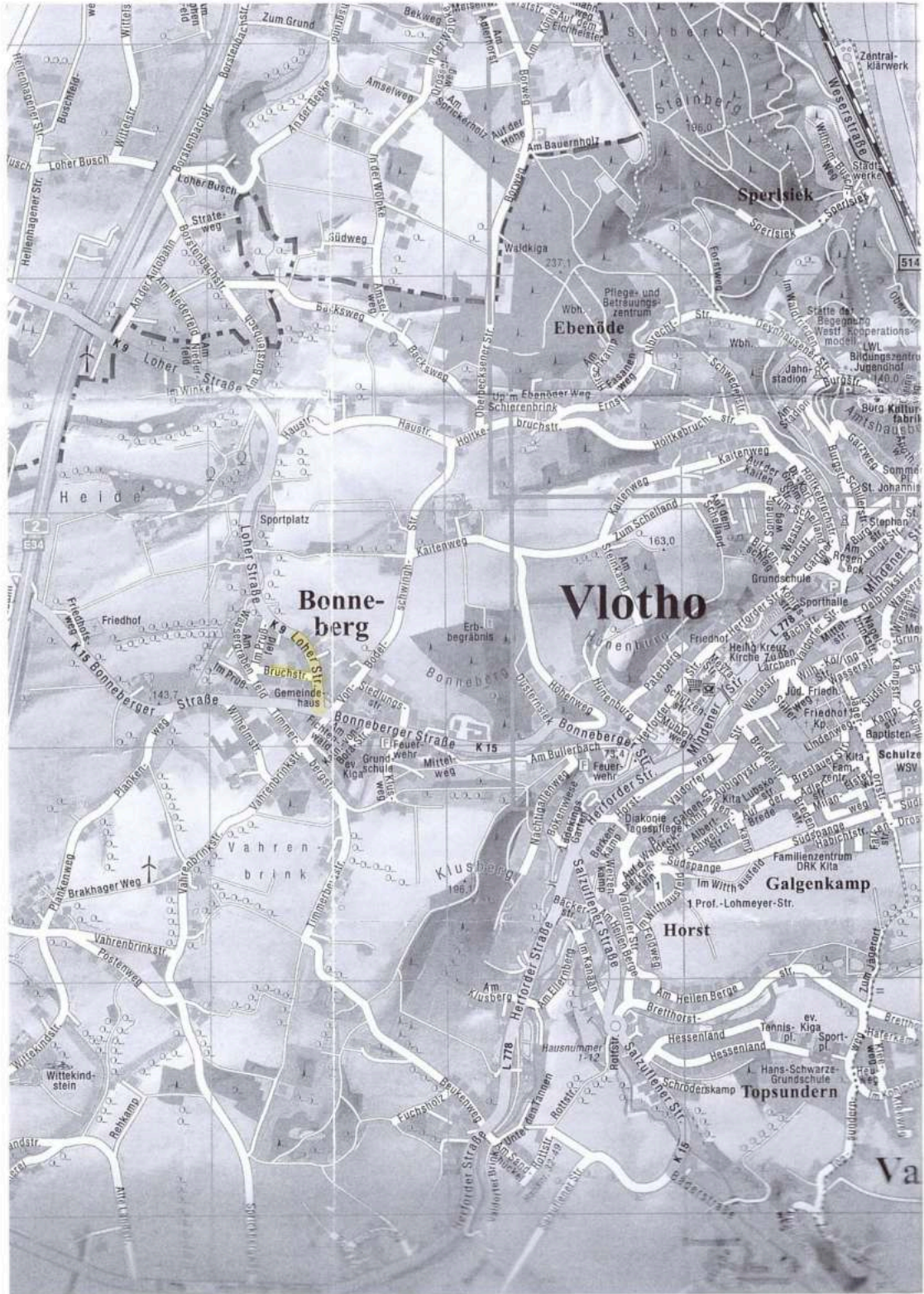
## 14 ANHANG

- Anlage 1: **Auszug aus der Übersichtskarte**
- Anlage 2: **Auszug aus dem Stadtplan**
- Anlage 3: **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**
- Anlage 4 ff: **Auszug aus der Liegenschaftskarte / Lageplan**
- Anlage 5 ff: **Gebäudezeichnungen**
- Anlage 6 ff: **Fotos**

# ANLAGE 1: Übersichtskarte



**ANLAGE 2: Stadtplan**



# ANLAGE 3: Bodenrichtwertkarte

**BORIS**  
NRW

**BORIS-NRW**  
Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Der Obere Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte im Land  
Nordrhein-Westfalen

Ausgewähltes Produkt:  
**Bodenrichtwerte**

Ein/zweigeschossig   Weitere Produkte   Kontakt

**2025**

Örtliche Fachinformationen anzeigen

**100 €/m<sup>2</sup>**  
(Ein/zweigeschossig)

Bodenrichtwert

Adresse : Loher Straße 5

Lage und Wert

Impressum   Nutzungsbedingungen   Datenschutzerklärung   Barrierefreiheit

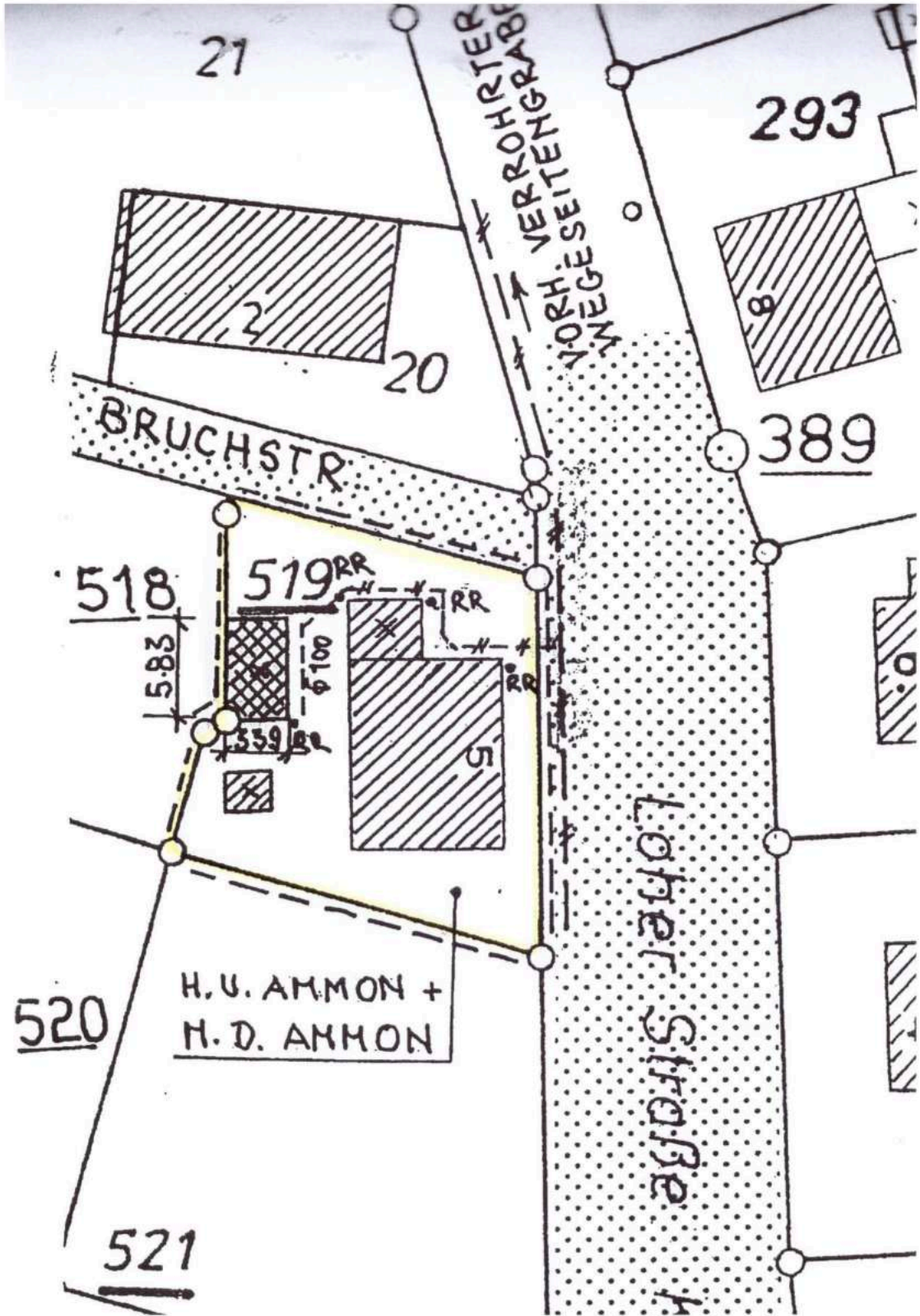
aktueller Jahrgang: 2025  
Historische Richtwerte

488.345 : 5.779.060   ETRS89 / UTM Zone 32N   Maßstab: 1:

**ANLAGE 4: Liegenschaftskarte**

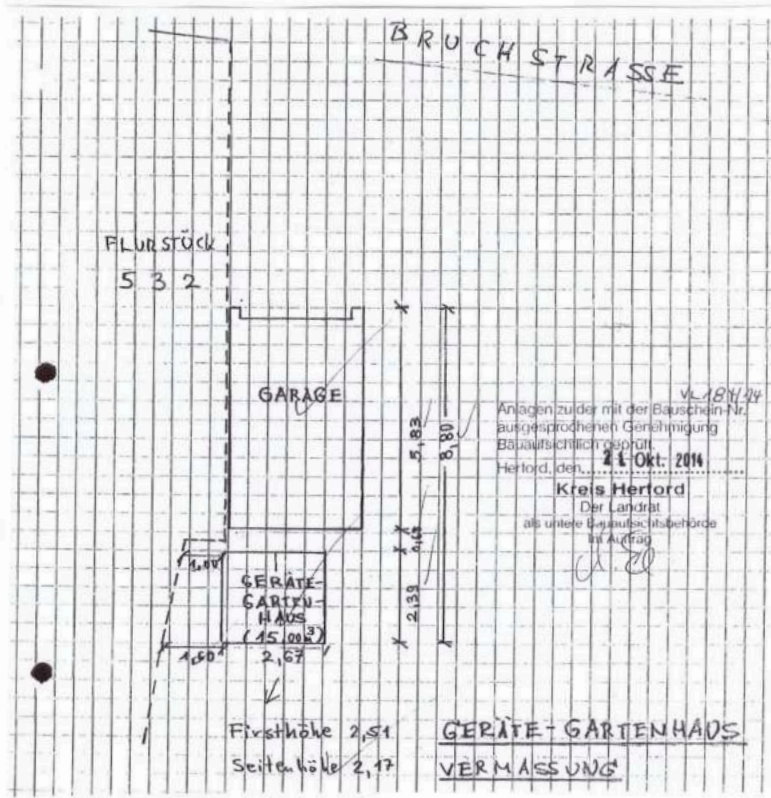
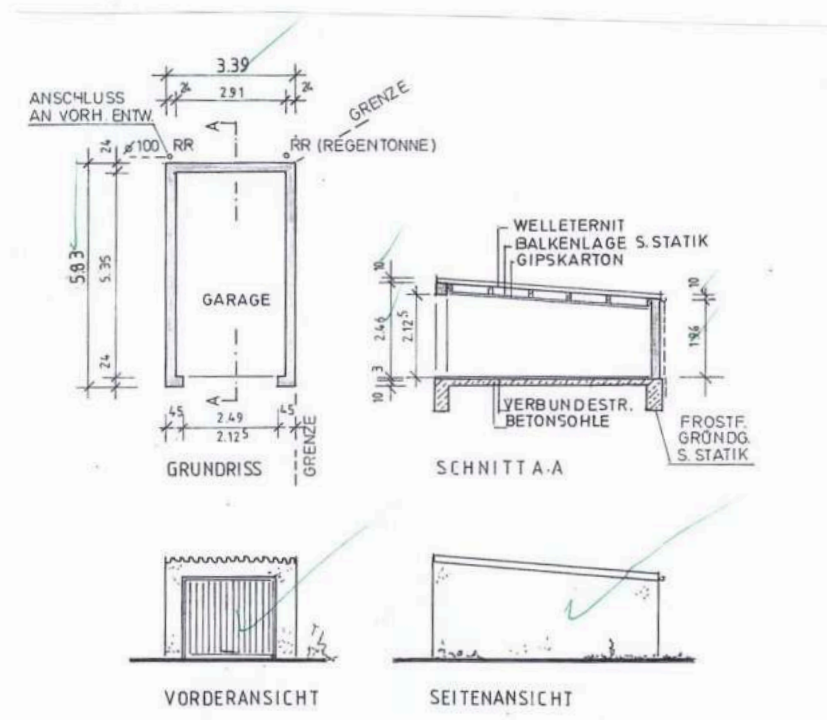


Lageplan





# Garage + Gartengerätehaus



**ANLAGE 6: Fotos (1)**



**'Loher Straße' (Richtung Norden)**

**Fotos (2)**



**Nordostansicht**



**Südwestansicht**



**Südostansicht**



**Nordwestansicht**

**Fotos (3)**



**Garage (Westgrenze)**



**Hauseingang (Ostseite)**



**Anbau (Nordseite)**



**Gartengerätehaus**

**Fotos (4)**



**Fassade, verschmutzt / Risse**



**Hintertür, Glasfüllung zerborsten**



**Fassadenkante, schadhaft**



**Rollladen, verzogen**