

GUTACHTEN



für
Gebäude und Freifläche
Großer Sand 4, 26904 Börger

Dipl.-Kfm. / M. A.
GUNNAR VAGES

DEKRA zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertungen D1 + D2

1. Abschrift

Hünensand 45 - 49716 Meppen
Telefon: +49 (0) 0155 109 178 19 - E-Mail: gunnar.vages@outlook.com

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Grundbuch von:	Börger
Grundbuchblatt:	3421
Gemarkung:	Börger
Straße, Hausnummer:	Großer Sand 4
Flur:	5
Flurstück(e):	317
Gesamtfläche:	816 m ²
Eigentümer(in):	siehe Grundbuch

Verkehrswerteinschätzung

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in Großer Sand 4, 26904 Börger (Amtsgericht Meppen, Bezirk Börger, Grundbuchblatt-Nr. 3421, Flur 5, Flurstück 317) wurde zum Wertermittlungstichtag, dem 05.11.2025, zugleich Qualitätstichtag, geschätzt zu

411.000,- €

(in Worten: vierhundertelftausend Euro)

Inkl. 10% Abschlag für nicht mögliche Innenbesichtigung

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 59 Seiten. Hierin sind 34 Seiten Schriftteil und 15 Anlagen mit insgesamt 25 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv des erstellenden Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

1	Tabellarische Zusammenstellung der Wertermittlung	5
2	Allgemeines	6
2.1	Auftraggeber	6
2.2	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	6
2.3	Verwendungszweck	6
2.4	Gutachtengrundlage	6
2.5	Unterlagen	7
2.5.1	Allgemeine Unterlagen	7
2.5.2	Objektbezogene Unterlagen	7
2.5.3	Mündliche Auskünfte	7
2.6	Ortsbesichtigung	7
2.7	Umfang der Sachverhaltsfeststellung	8
2.8	Vertragliche Grundlagen	8
3	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.1	Grundbuch	9
3.2	Planungs- und baurechtliche Situation	9
3.3	Baulasten	10
3.4	Altlasten	10
3.5	Energetische Eigenschaften	10
3.6	Sonstige Rechte und Belastungen	10
4	Grundstücksmerkmale	11
4.1	Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten	11
4.2	Erschließungszustand	11
4.3	Öffentlich-rechtliche Beiträge und Gemeindeabgaben	11
4.4	Lagebeschreibung	12
4.4.1	Makrolage	12
4.4.2	Mikrolage	13
4.5	Beschaffenheitsmerkmale	14
4.5.1	Größe	14
4.5.2	Zuschnitt	14
4.5.3	Nivellement	14
4.5.4	Bodenbeschaffenheit	14
4.5.5	Aufteilung	14
4.5.6	Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse	14
4.6	Außenanlagen und sonstige Anlagen	15
4.7	Nachbarbebauung	15
4.8	Immissionen	15
5	Beschreibung der baulichen Anlagen	16
5.1	Vorbemerkungen	16
5.2	Bauliche Anlagen	16
5.2.1	Wohnhaus	16
5.2.2	Nebengebäude (Carport / Geräteraum / WC)	17
5.2.3	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	18
5.2.4	Bautechnische Beanstandungen	18
5.3	Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)	18
5.4	Gesamtnutzungsdauer	19
5.5	Restnutzungsdauer	19
6	Grundsätze zur Wertermittlung	20

7	Wertermittlung	22
7.1	Bodenwert	22
7.2	Vergleichswertverfahren	23
7.2.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	24
7.2.2	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert.....	25
7.2.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	25
7.2.4	Vergleichswert	26
7.3	Sachwertverfahren	27
7.3.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen.....	30
7.3.2	Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	30
7.3.3	Bodenwert	31
7.3.4	Vorläufiger Sachwert.....	32
7.3.5	Sachwertfaktor.....	32
7.3.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	32
7.3.7	Sachwert	33
7.4	Verkehrswert	34
8	Anlagen	35
8.1	Lageplan	35
8.2	Liegenschaftskarte (Ausschnitt, ohne Maßstab)	36
8.3	Grundbuchauszug	37
8.4	Flächenberechnungen	38
8.5	Sachwertfaktoren Landkreis Emsland	43
8.6	Grundrisse / Skizzenansicht (aus Bauakte)	44
8.7	Fotodokumentation des Ortstermins am 05.11.2025	48
8.8	Bodenrichtwertkarte	50
8.9	Auszug aus der Kaufpreissammlung	54
8.10	Modellbeschreibung (Quellenangabe)	54
8.11	Baulastenauskunft	55
8.12	Altlastenauskunft	56
8.13	Flächennutzungsplan (Auszug)	57
8.14	Bebauungsplan (Auszug)	58
8.15	Abkürzungsverzeichnis	59

1 Tabellarische Zusammenstellung der Wertermittlung

Objektart	Einfamilienwohnhaus (1.21)
PLZ / Ort	26904 Börger
Straße, Hausnummer	Großer Sand 4
Zuständiges Amtsgericht	Meppen
Grundbuch von	Börger
Gemarkung	Börger
Blatt	3421
Flur	5
Flurstücknummer	317
Grundstücksgröße	816 m ²
Bodenrichtwert	60,- € p. m ²
Baujahr	2022
Modifiziertes Baujahr	---
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer (nach Modernisierung)	67 Jahre
Bruttogrundfläche	260,68
Wertermittlungstichtag (WEST)	05.11.2025
Qualitätstichtag	05.11.2025
Gesamtbodenwert	48.960,- €
Wohnfläche	178 m ²
Vergleichsfaktor Normalherstellungskosten (NHK)	2.566,- € p. m ²
Vorläufiger Vergleichswert	456.748,- €
Abschlag aufgrund nicht mögl. Innenbesichtigung	10%
Ergebnis der Vergleichswertermittlung (gerundet)	411.000,- €
Gebäudeart gem. ImmoWertV, Anlage 4	1.21
Baupreisindex	189,7
Alterswertminderungsfaktor	0,957
Kostenkennwert (NHK 2010)	1.199,25 € / m ² BGF
Herstellungskosten zum WEST	2.274,98 € / m ² BGF
Regionalfaktor	1,0
Vorläufiger Sachwert	688.230,- €
Sachwertfaktor	0,67
Abschlag aufgrund nicht mögl. Innenbesichtigung	10%
Ergebnis der Sachwertermittlung (gerundet)	415.000,- €

2 Allgemeines

2.1 Auftraggeber

Das Amtsgericht Meppen, Postfach 12 53, 49702 Meppen, hat mich, den unterzeichnenden Diplom-Kaufmann Gunnar Vages M. A., geschäftsansässig in 49716 Meppen, Hünensand 45, in meiner Eigenschaft als DEKRA zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Immobilien D1 + D2 mit Schreiben vom 09.10.2025 beauftragt, ein Verkehrswertgutachten über den zuvor dargestellten und nachstehend näher beschriebenen Grundbesitz zu erstellen.

<u>Auftraggeber</u>	<u>Auftragnehmer</u>
Amtsgericht Meppen Postfach 12 53 49702 Meppen	Dipl.-Kfm. / M. A. Gunnar Vages Hünensand 45 49716 Meppen

2.2 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der Grundstückszustand, im Regelfall der Wertermittlungsstichtag, bezieht.

Wertermittlungsstichtag: 05.11.2025
Qualitätsstichtag: 05.11.2025

2.3 Verwendungszweck

Das Gutachten wird im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache für das Amtsgericht Meppen erstellt.

2.4 Gutachtengrundlage

Das Gutachten wurde nach der zum Erstellungsdatum gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) sowie den dazu veröffentlichten Muster-Anwendungshinweisen (ImmoWertA) erstellt. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Das Wertermittlungsverfahren ist gem. ImmoWertV nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei Anwendung dieses Verfahrens können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

2.5 Unterlagen

2.5.1 Allgemeine Unterlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Weitere Literatur sowie online genutzte Datengrundlagen sind insb. wie folgt:

- Wertermittlungen von Immobilien und Grundstücken, 8. Aufl. (Fahrländer, Metzger, Stieringer)
- Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 6. Aufl. (Sommer, Kröll)
- Kleiber – Wertermittlerportal (portal.reguvis.de)
- Grundstücksmarktdaten, www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

2.5.2 Objektbezogene Unterlagen

Grundbuchauszug, Liegenschaftskarte mit Flurstücknachweis, Gebäudeunterlagen wie Lagepläne, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Flächenberechnungen, etc.

2.5.3 Mündliche Auskünfte

Mündliche Auskünfte über planungsrechtliche Gegebenheiten von der zuständigen Bauordnungsbehörde und - sofern gegeben - Auskünfte von den bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen.

2.6 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 05.11.2025 um 14.00 Uhr. Teilnehmende Personen waren:

Ziff.	Name	Funktion	Anschrift
1.	Gunnar Vages	Sachverständiger	Hünensand 45, 49716 Meppen

Neben dem Sachverständigen haben keine weiteren Personen an der Ortsbesichtigung teilgenommen. Ein Einlass in das Haus wurde nicht gewährt.

Bei der Inaugenscheinnahme wurde festgestellt, dass sich auf dem zu bewertenden Grundstück ein freistehendes Einfamilienwohnhaus befindet. Das Haus wurde, soweit möglich, von allen Außenseiten in Augenschein genommen. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin nicht vorgenommen werden.

Die Ortsbesichtigung wurde um ca. 14.20 Uhr abgeschlossen. Die Sichtverhältnisse waren, bei leicht sonnigen Wetterverhältnissen, gut. Es herrschte eine geschätzte Außentemperatur von ca. 16 °C. Die bei dem Ortstermin gesichteten Einzelheiten wurden fotografisch digital dokumentiert. Ein repräsentativer Auszug dieser Fotodokumentation wird diesem Gutachten als Anlage 8.7 beigelegt. Bei den nachfolgenden Ausführungen wird hierauf Bezug genommen.

2.7 Umfang der Sachverhaltsfeststellung

Für die Wertermittlung getätigten Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den vorliegenden und gemäß Auftrag eingeholten Unterlagen sowie den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen sowie keine Bodenuntersuchungen vorgenommen.

Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Die Flächen und Massen wurden aus den vorgelegten bzw. zur Kenntnis erhaltenen Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebene Auskünfte, auf vorgelegte Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Eine vollständige Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht.

Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

2.8 Vertragliche Grundlagen

Das Gutachten ist für den unter 2.3 beschriebenen Verwendungszweck bestimmt. Es ist für den Auftraggeber bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Der Sachverständige haftet für Schäden - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Grundbuch

Der Grundbesitz ist im Grundbuch von Börger, Blatt 3421, eingetragen:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart, Lage	Größe
1	Börger	5	317	Gebäude- und Freifläche, Großer Sand 4	816 m ²

In Abteilung II des Grundbuches «Lasten und Beschränkungen» bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. der betr. Grundstücke	Lasten und Beschränkungen
1	1	Rückauflassungsvormerkung für die Politische Gemeinde Börger. Details sind dem Grundbuch zu entnehmen.
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (27 K 21/25). Einge­tragen am 21.08.2025

Anmerkung zu Abteilung II:

Die eingetragenen Rechte und Belastungen aus Abteilung II des Grundbuchs können ggf. den Verkehrswert beeinflussen. Eine wertmäßige Berücksichtigung erfolgt an entsprechender Stelle in diesem Gutachten.

Anmerkung zu Abteilung III:

Schuldverhältnisse, soweit sie in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Veräußerung des Objektes sachgemäß berücksichtigt werden.

3.2 Planungs- und baurechtliche Situation

Der Bereich des Bewertungsobjekts wurde mit der 113. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel zu Allgemeinem Wohngebiet (WA) entwickelt (siehe Anlage 8.13).

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 «Großer Sand» vom 27.09.2016 mit folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung (Flächennutzungsplan / Bebauungsplan / BauNVO)	Allgemeines Wohngebiet
Zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs. 1, Spalte 2 BauNVO od. Bebauungsplan):	I
Zulässige Grundflächenzahl (§ 17 Abs. 1, Spalte 3 BauNVO od. Bebauungsplan):	0,4
Zulässige Geschossflächenzahl (§ 17 Abs 1, Spalte 4 BauNVO od. Bebauungsplan):	---
Bauweise:	offen

Es bestehen nach Kenntnis keine sanierungsrechtlichen Besonderheiten und ebenso kein Denkmalschutz.

Für das Bewertungsobjekt sind nach Kenntnis keine Gegebenheiten aus Gewässerschutz zu beachten.

Hinweis:

Diese Verkehrswertermittlung wird auftragsgemäß auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes der Bebauung beim Ortstermin durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der Bauausführung mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht vollständig überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.3 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis des Landkreises Emsland für die Gemeinde Börger bestehen keine Baulasteintragen zu Lasten des Bewertungsgrundstücks (siehe Anlage 8.11).

3.4 Altlasten

Das vorliegende Grundstück ist nicht im Altlastenverzeichnis registriert (siehe Anlage 8.12).

3.5 Energetische Eigenschaften

Eine Beschreibung der energetischen Eigenschaften konnte aufgrund fehlendem Energieausweis nicht vorgenommen werden.

3.6 Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt.

Im Grundbuch besteht eine eingetragene Rückauffassungsvormerkung für die politische Gemeinde Börger (siehe Anlage 8.3). Gemäß Grundstückskaufvertrag dient diese zur Absicherung einer Bauverpflichtung, ab Datum des Kaufvertrages (12.02.2021) innerhalb von 2 Jahren ein Einfamilienhaus mit höchstens einer Einliegerwohnung zu errichten und

fertig zu stellen. Wenn der Käufer seine Bauverpflichtung erfüllt und dies in geeigneter Weise dem Verkäufer nachgewiesen hat, ist die Vormerkung im Grundbuch wieder zu löschen; die Kosten hierfür hat der Käufer zu tragen.

Die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen wird bei der Verkehrswertermittlung angenommen.

Miet- oder Pachtverhältnisse konnten zum Zeitpunkt des Ortstermins und auf Basis der vorliegenden Unterlagen nicht festgestellt werden.

4 Grundstücksmerkmale

4.1 Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bauantrag vom 01.06.2021 sowie die Baufreigabe vom 02.07.2021 des Landkreises Emsland vor.

Der Baufreigabe wurde für das Bewertungsgrundstück für folgendes Vorhaben erteilt:

- Einfamilienhaus mit einem Nebengebäude

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor.

4.2 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt ist über die Straße «Großer Sand» verkehrstechnisch erschlossen. Bei der Straße «Großer Sand» handelt es sich um eine einspurige ruhige Anliegerstraße.

Gemäß telefonischer Information der Gemeinde Börger vom 01.12.2025 sind die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Breitbandausbau
- Stromversorgung
- Gasversorgung

4.3 Öffentlich-rechtliche Beiträge und Gemeindeabgaben

Zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen keine Informationen vor. Es wird deshalb ungeprüft unterstellt, dass Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nicht anders angegeben.

Nach telefonischer Auskunft der Samtgemeinde Sögel vom 08.12.2025 stehen für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch an.

4.4 Lagebeschreibung

4.4.1 Makrolage

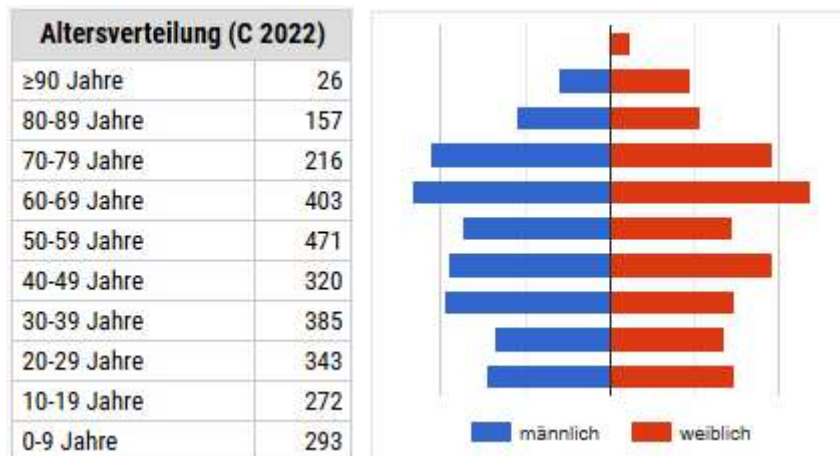
Die Gemeinde Börger liegt im nördlichen Emsland (Niedersachsen), umfasst eine Fläche von ca. 55 km² und nimmt im regionalen Gefüge die Rolle einer ländlich geprägten Mittelgemeinde mit hoher Wohn- und Naturqualität ein. Börger ist umgeben von den Gemeinden Surwold und Breddenberg, Lorup und Spahnharrenstätte, Werpeloh, Wipplingen und Neubörger.

Die Gemeinde Börger weist mit knapp unter 3.000 Einwohnern eine geringe Besiedlungsdichte auf.

Bevölkerungsdichte	
Einwohner 2024 (Schätzung)	2.916
Fläche	55,52 km ²
Bevölkerungsdichte 2024	52,52 / km ²

Quelle: Thomas Brinkhoff: City Population, <http://www.citypopulation.de>

Die Altersverteilung und Verteilung der Geschlechter zeigt sich gem. Zensus 2022 für die Gemeinde Börger wie folgt:



Quelle: Thomas Brinkhoff: City Population, <http://www.citypopulation.de>

Räumlich ist Börger in das Wirtschaftsgefüge des Emslands eingebettet: die Gemeinde gehört zum Einzugsbereich der Mittelzentren Meppen, Papenburg und Werlte, deren Versorgungs-, Arbeits-, und Dienstleistungsfunktionen für Pendler und Gewerbebetriebe in Börger dominierend sind. Diese funktionale Einbindung sichert ortsansässigen Unternehmen Zugang zu überregionalen Märkten und Arbeitskräften, gleichzeitig stabilisiert sie die Nachfrage nach Wohnimmobilien für Pendlerhaushalte.

Wirtschaftlich präsentiert sich Börger als Standort für kleine und mittlere Unternehmen sowie traditionell ausgeprägte Landwirtschaft; es existiert ein Branchenmix aus Handel, Handwerk und produzierendem Gewerbe, wobei lokale Betriebe überregional (teilweise international) liefern und einzelne Zulieferbeziehungen zu Hafen- und Werftstandorten im

Nordwesten nachweisbar sind. Diese Struktur mindert die Abhängigkeit von einem einzelnen Arbeitgeber.

Die Verkehrsanbindung entspricht dem typischen Muster ländlicher Gemeinden: Erreichbarkeit über regionale Landes- und Kreisstraßen sowie ÖPNV-Busverbindungen in Richtung der nächstgelegenen Bahnhöfe und Mittelzentren; Autobahn- und Fernverkehrsanschlüsse liegen außerhalb der Gemeinde, sind aber im regionalen Maßstab gut erreichbar. Die nächste Anschlussstelle zur Autobahn A31 ist rund 30km entfernt bei Dörpen und Lathen. Der nächstgelegene größere Bahnhof befindet sich in Meppen.

Landschaftlich und freizeitwirtschaftlich gehört Börger zur Hügellandschaft des Hümmings mit Wald-, Moor- und Seenanteilen; diese naturnahe Lage stärkt die Wohnattraktivität für Familien und Ruhesuchende. Die kommunale Infrastruktur (Gemeindeverwaltung, Vereine, Grundversorgung) ist vorhanden und erfüllt die Anforderungen an eine eigenständige Gemeinde im ländlichen Raum.

Insgesamt ist die Makrolage Börger aus Sicht der Verkehrswertermittlung als stabil-konservativ einzustufen: solide Basis durch regionale Einbindung in das Emsland und ein diversifiziertes KMU-Gefüge.

4.4.2 Mikrolage

Die Mikrolage der Gemeinde Börger ist von einer ausgeprägten ländlichen Struktur mit gleichzeitig gut entwickelter Grundversorgung geprägt. Das Ortszentrum weist eine kompakte Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern auf, die durch großflächige Grundstücke und viel Grün charakterisiert sind. Neubaugebiete am Ortsrand ergänzen den klassischen Ortskern und bieten modernen Wohnraum, ohne die dörfliche Prägung zu beeinträchtigen.

Die alltägliche Versorgung ist im Ort selbst gewährleistet: Ein Supermarkt, Bäckereien, eine Tankstelle sowie kleinere Einzelhandelsgeschäfte decken den täglichen Bedarf ab. Hinzu kommen mehrere Gastronomiebetriebe sowie Dienstleistungsangebote. Für die gesundheitliche Versorgung stehen Arztpraxen, eine Apotheke sowie Pflegedienste zur Verfügung. Weiterführende Einrichtungen wie Krankenhäuser oder größere Facharztpraxen befinden sich in den nahegelegenen Orten Sögel und Papenburg, die innerhalb von 20 bis 30 Fahrminuten erreichbar sind.

Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind ortsnahe vorhanden. Börger verfügt über einen Kindergarten, eine Grundschule sowie eine Oberschule, sodass Kinder bis zur Sekundarstufe I im Ort beschult werden können. Für weiterführende Schulen, insbesondere Gymnasien, stehen Standorte in Sögel und Papenburg zur Verfügung. Die gute Anbindung über Landesstraßen ermöglicht den Schülertransport mit dem Bus.

Das Freizeit- und Vereinsleben ist vielfältig. Neben einem modernen Sportzentrum mit Fußballplätzen, Tennis- und Mehrzweckanlagen gibt es ein Freibad mit beheizbarem Becken sowie zahlreiche Sport- und Kulturvereine, die die Dorfgemeinschaft prägen. Ein Reitverein

mit eigener Halle, ein Motocrossgelände und ausgewiesene Rad- und Wanderwege im Naturraum Hümmling bieten zusätzliche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Kulturelle Angebote wie das Heimathaus mit nahegelegendem Dorfteich sowie kirchliche Veranstaltungen runden das Spektrum ab.

Die Wohnlage in Börger ist ruhig und familienfreundlich. Durch die geringe Verkehrsbelastung innerhalb der Ortslage, die Nähe zu weitläufigen Natur- und Waldflächen sowie die gut erreichbare Infrastruktur gilt der Ort als attraktiver Wohnstandort für Familien und Ruhesuchende. Lärmbelastungen durch Gewerbe oder Durchgangsverkehr sind kaum vorhanden, da sich das Gewerbegebiet am Mühlenberg am Rand der Gemeinde befindet.

Insgesamt ist die Mikrolage von Börger durch eine gute Balance zwischen naturnahem Wohnen, lokaler Grundversorgung, kurzen Wegen zu Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sowie intakter Dorfgemeinschaft gekennzeichnet. Damit stellt der Ort eine solide und lebenswerte Wohnumgebung im ländlichen Raum dar, die insbesondere für Familien und Personen mit Wunsch nach naturnaher, ruhiger Wohnqualität geeignet ist.

4.5 Beschaffenheitsmerkmale

4.5.1 Größe

Die Größe des Grundstücks beträgt 816m².

4.5.2 Zuschnitt

Die Form ist aus dem in Anlage 8.2 dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rund 25,5m (Grundstücksbreite) x 32m (Grundstückstiefe). Wesentliche Nutzungseinschränkungen sind nicht gegeben.

4.5.3 Nivellement

Das Grundstück befindet sich nahezu auf einer Ebene zur umliegenden Nachbarschaft sowie zur Straßenseite.

4.5.4 Bodenbeschaffenheit

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Gutachterauftrages. Es wird tragfähiger Grund und Boden für die bebauten Grundstücksflächen bei der Verkehrswertermittlung angenommen.

4.5.5 Aufteilung

Im vorderen Grundstücksbereich befinden sich ein kleiner, angelegter Vorgarten sowie auf der linken Grundstücksseite eine gepflasterte Zufahrt zum Carport. Hinter dem Carport befindet sich laut Bauzeichnung ein Geräteraum und WC. Hinter dem Wohnhaus befindet sich eine überdachte Terrasse. Daran schließt sich eine umgebende Rasenfläche an.

4.5.6 Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

Schädliche Bodenveränderungen wie z.B. Kontaminationen des Bodens waren beim Ortstermin nicht erkennbar und Eintragungen im Altlastenverzeichnis liegen nicht vor. Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen und soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen

Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt, weshalb in diesem Gutachten ungestörte, kontaminierungsfreie und normal tragfähige Baugrund- und Bodenverhältnisse unterstellt werden.

4.6 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zum Nebengebäude befindet sich eine mit Betonpflaster erstellte Auffahrt. Zur Eingangstür führt eine ebenfalls gepflasterte Zuwegung. Das Grundstück ist an der Ostseite und im Hinterhof mit einer Stabmattenzaunanlage gegenüber den Nachbargrundstücken abgetrennt. An der rechten Straßenseite befindet sich ein Durchfahrtstor zur Erreichung des Hinterhofs. Die Außenanlage ist umfassend mit Rasen bewachsen.

4.7 Nachbarbebauung

Sowohl zur West- als auch zur Ost- und Nordseite bestehen Grenzbebauungen. Die Nachbarbebauung besteht soweit ersichtlich ebenfalls aus neueren Einfamilienhäusern.

4.8 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden von dem unterzeichnenden Sachverständigen keine den Verkehrswert negativ beeinflussenden Immissionen festgestellt. Der Sachverständige geht in diesem Gutachten von keinen weiteren negativen (also den Verkehrswert beeinflussenden) Immissionen aus.

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkungen

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. erhaltenen Unterlagen sowie ggf. erteilte Auskünfte. Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden. Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

5.2 Bauliche Anlagen

Auf dem hier zu bewertenden Grundstück befindet sich gem. Vor-Ort-Besichtigung und gem. vorliegenden Unterlagen ein freistehendes Einfamilienwohnhaus mit anliegendem Nebengebäude. Eine Begehung im Haus war nicht möglich. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig oder in kurzen Sätzen ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Das Objekt hat ein Erd- und Obergeschoss sowie ein Satteldach und ein Nebengebäude mit Carport, Geräteraum und WC.

Auf Basis der Baufreigabe aus 2021 wird von einem Baujahr 2022 (bezugsfertig) ausgegangen.

5.2.1 Wohnhaus

Das Wohnhaus ist als Einfamilienhaus mit Erd- und Obergeschoss sowie einem Satteldach errichtet. Eine Unterkellerung besteht laut Bauunterlagen nicht. Der Ausbau des Dachgeschosses ist nicht bekannt.

Eine Beschreibung der Zimmer kann aufgrund fehlendem Zutritt nicht erfolgen. Inwieweit die Aufteilung mit den vorliegenden Bauplänen deckungsgleich sind, konnte nicht geprüft werden.

Bzgl. wesentlicher Beschreibung der Einzelbauteile kann lediglich auf die Fotodokumentation in Anlage 8.7 verwiesen werden.

Fassade / Dach

Die Fassade besteht aus massivem Mauerwerk mit anthrazitfarbenen Verblendsteinen. Das Dach ist als Satteldach konstruiert. Auf der Vorder- und Rückseite befindet sich mittig im Obergeschoss ein Zwerchgiebel.

Raumaufteilung

Eine Begehung der Räumlichkeiten konnte nicht erfolgen. Es wird auf die Zeichnungen und Raumaufteilungen der Bauakte (Anlage 8.6) verwiesen.

Hauseingangstür / Nebeneingangstür

- Hauseingangstür: Türblatt und Zarge aus anthrazitfarbenem Kunststoff, seitlich der Hauseingangstür befinden sich sichthemmende Glaselemente
- Nebeneingangstür: Türblatt mit Glaselement aus anthrazitfarbenem Kunststoff

Technische Ausstattung

Keine Angabe. Die technische Ausstattung konnte nicht überprüft werden.

Energieeffizienz

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Aufgrund des nicht möglichen Zutritts kann keine Aussage zur Warmwasseraufbereitung und der genutzten Heizungsanlage gegeben werden.

Besondere Bauteile

Auf dem Satteldach befinden sich Solarkollektoren.

Sonstige Angaben

Zu den Innenwänden und -türen, der Heizungsanlage, der Treppe und Sanitärinstallation kann keine Angabe gegeben werden.

Modernisierungs-/ Unterhaltungsstau

Keine Angabe. Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden.

Baumängel/ Bauschäden

Ohne Zutritt zum Haus konnte nur eine Außenbesichtigung stattfinden. Mängel oder Schäden an der Bausubstanz des Hauses wurden bei der Außenbesichtigung nicht festgestellt.

5.2.2 Nebengebäude (Carport / Geräteraum / WC)

Direkt angrenzend an das Wohngebäude befindet sich ein Carport plus Geräteraum und WC mit Außenmaßen von ca. 6,49m x 9,0m (siehe Anlage 8.6 / 8.7) und Flachdachkonstruktion. Das Nebengebäude besteht ebenfalls aus massivem Verblendmauerwerk in gleicher Optik zum Wohngebäude.

5.2.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Der Garten zeigt einen gepflegten Zustand und ist nahezu vollständig als Rasenfläche angelegt. Die Außenfläche zur Eingangsseite / Straßenseite ist mit einer Bepflanzung angelegt (siehe Fotodokumentation, Anlage 8.7).

5.2.4 Bautechnische Beanstandungen

Bei der Ortsbesichtigung (keine Innenbesichtigung) wurden keine bautechnischen Beanstandungen festgestellt.

Die Darstellung möglicher bautechnischer Beanstandungen ist lediglich als Ergänzung zur Baubeschreibung zu verstehen. Sie erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und Ausführlichkeit, denn das vorliegende Wertgutachten soll und kann kein qualifiziertes Bauschadengutachten ersetzen.

5.3 Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der ImmoWertV in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale.

Für das zu bewertende Objekt wurden folgende Standardstufen auf Basis der ImmoWertV sowie des Vor-Ort-Termins beurteilt. Für innenliegende nicht besichtigte Ausstattungen wurde auf Basis der Modellbeschreibung des Gutachterausschusses (Anlage 8.10) für Wohnhäuser mit Baujahr nach 2005 eine Standardstufe 4 angenommen:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1,0		23
Dächer			0,5	0,5		15
Außentüren und Fenster				1,0		11
Innenwände und Türen				1,0		11
Deckenkonstruktion und Treppen				1,0		11
Fußböden				1,0		5
Sanitäreinrichtungen				1,0		9
Heizung				1,0		9
Sonstige technische Ausstattung				1,0		6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.21	790,-	875,-	1.005,-	1.215,-	1.515,-	
Gebäudestandardkennzahl						3,9

5.4 Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK 2010 gewählten Gebäudeart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Die Gesamtnutzungsdauer ist nach § 4 ImmoWertV die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen und nicht die technische Standdauer, die wesentlich höher sein kann.

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vor. Die in der ImmoWertV festgelegte Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser kommt insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
---------------------	----------

5.5 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die rein rechnerische Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Im vorliegenden Fall wird für die einzelnen Gebäude bzw. Gebäudeteile des Bewertungsgrundstücks unter Berücksichtigung des vorhandenen Modernisierungs- und Instandhaltungszustandes zum Wertermittlungsstichtag die folgende Restnutzungsdauer ermittelt:

Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Baujahr	2022
Alter zum Wertermittlungsstichtag	3 Jahre
Modernisierungen	---
Relatives Alter (Alter/GND) in %	4,29%
Restnutzungsdauer (RND)	67 Jahre

Die Berechnung der RND ergibt sich für dieses Objekt wie folgt: $GND - \text{Alter} = RND$.

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV) mit 67 Jahren sachverständig bestimmt.

6 Grundsätze zur Wertermittlung

Der Verkehrswert wird in § 194 BauGB wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften oder der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es folglich, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall bei einer normalen Käufer-Verkäufer-Beziehung) zu bestimmen.

Der Verkehrswert wird gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der ImmoWertV beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im **Ertragswertverfahren** wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditebetrachtung gehandelt werden.

Im **Sachwertverfahren** wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

Wertverhältnisse und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 6 (2) ImmoWertV sind in den Wertermittlungsverfahren in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine

Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Ein- und Zweifamilienhäuser werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Vergleichs- bzw. Sachwertes gehandelt, da vorwiegend die private Nutzungsmöglichkeit und der Wohnwert der Immobilie ausschlaggebend ist.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wird vorrangig das Vergleichswertverfahren angewendet, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurde und eine Innenbesichtigung des Objekts nicht stattgefunden hat. Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und/ oder Vergleichsfaktoren/ Bodenrichtwerten zur Verfügung. Die ggf. zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen liegen ebenfalls vor.

Ergänzend wird das Sachwertverfahren zu Vergleichszwecken angewandt. Der vorläufige Sachwert ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne von § 36 ImmoWertV, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Normalherstellungskosten und die als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Sachwertfaktoren und der Modellbeschreibung (Anlage 8.10) zur Verfügung.

7 Wertermittlung

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern steht vorrangig die individuelle Wohnnutzungsmöglichkeit bei einer Kaufentscheidung im Vordergrund. Dieser Umstand kann im Vergleichswertverfahren unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten auf dem Immobilienmarkt sowie im Sachwertverfahren per Bewertung gemäß ImmoWertV angemessen ermittelt werden.

7.1 Bodenwert

Der Bodenwert kann ohne Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen auf dem Grundstück im Vergleichswertverfahren (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV) ermittelt werden. Daneben kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV) verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachgerecht berücksichtigt werden können. Gemäß Modellbeschreibung (Anlage 8.10) sind Bodenrichtwerte, ggf. angepasst mit Umrechnungskoeffizienten, als Bezugseinheit zu verwenden.

Ergänzend zu prüfen ist bei der Bodenwertermittlung nach § 41 ImmoWertV, inwieweit bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bewertungsfall liegt ein im Sinne der ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Die Bodenrichtwertkarte per 01.01.2025 weist für das Objekt und die umliegenden Grundstücke einen Wert von 60,00 €/m² aus (siehe Anlage 8.8). Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Mit Stichtag zum 01.01.2025 wird für die Bewertung daher von einem Bodenrichtwert von 60,00 €/m² ausgegangen. Aufgrund der vorliegenden zeitlichen Entwicklung des Bodenwerts (siehe Anlage 8.8) wird zum Wertermittlungsstichtag ohne weitere Anpassung ebenfalls ein Bodenrichtwert von 60,00 €/m² angenommen.

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert bzw. dem mittleren Bodenvergleichswert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bzw. der mittlere Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Das Wertermittlungsobjekt hat eine Grundstücksgröße von insgesamt 816 m². Für die vorliegende Bebauung verfügt das Objekt damit über eine marktübliche Größe. Zusätzliche selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden. Weitere Merkmale, die einen Abschlag begründen, wurden ebenfalls nicht festgestellt.

Besondere Abweichungen für Zu- oder Abschläge sind in diesem Fall somit nicht anzunehmen. Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes ergibt sich somit folgender objektspezifisch angepasster Bodenwert für die Grundstücksfläche:

Fläche	Größe		Bodenwert		Gesamtbodenwert
Flurstück 317	816 m ²	x	60,00 € /m ²	=	48.960,- €

7.2 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder mit Hilfe eines Vergleichsfaktors ab.

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, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 25 ImmoWertV). Die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sind zu bereinigen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn sich etwaige Abweichungen bei Vorliegen einer hinreichend großen Anzahl von Kaufpreisen in ihren Auswirkungen auf die Preise ausgleichen oder in sachgerechter Weise berücksichtigen lassen. Hierfür sind die allgemeinen Wertverhältnisse sowie die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wie die Lage, der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und der beitragsrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Art der baulichen Anlagen, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebädefaktor) sein.

Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen. Die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten

mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

7.2.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Vergleichsfaktoren

Mit Hilfe einer Auswahl geeigneter Kaufpreise und einer mehrdimensionalen Regressionsfunktion ist es möglich, einen objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor abzuleiten. Dies erfolgt mit Hilfe von funktionalen Beziehungen zu den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Einflussgrößen).

Die Zielgröße ist der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor (in €/m²-Wohnfläche). Er umfasst auch den Bodenwert. Die Auswertung läuft folgendermaßen ab:

Definition der Stichprobe

Anhand der Daten des vorliegenden Wertermittlungsobjekts wurden vom zuständigen Gutachterausschuss vergleichbare Objekte, die mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen und ihrer räumlichen Lage mit dem Bewertungsobjekt am besten zu vergleichen sind, aus der Kaufpreissammlung erfragt (Anlage 8.9). Sonderfälle, wie Verwandtschaftskäufe oder Liebhaberpreise, wurden ausgeschlossen.

Die Kaufpreise der ausgewählten Kauffälle werden mit der Regressionsformel auf die wertbeeinflussenden Umstände des Bewertungsobjektes umgerechnet. Man erhält damit einen an das Wertermittlungsobjekt angepassten Vergleichsfaktor. Die wertbeeinflussenden Unterschiede sind damit berücksichtigt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser aus dem näheren Umfeld des Wertermittlungsobjektes.

Nr.	Kaufzeitpunkt	Grundstücksfläche	Bodenrichtwert	wertrelev. Baujahr	Wohnfläche	Kaufpreis	Origin. Vergleichsfaktor	Umger. Vergleichsfaktor
		m ²	€/m ²		m ²		€/m ²	€/m ²
1.	03/24	890	72	2021	182	400.000	2.198	2.963
2.	03/24	790	60	2015	175	330.000	1.886	2.575
3.	06/24	780	70	2017	199	303.000	1.935	2.369
4.	12/24	720	53	2013	157	290.200	1.848	2.362
5.	03/25	830	50	2016	145	390.000	2.690	2.612
6.	06/25	690	54	2022	162	404.000	2.494	2.974
7.	06/25	740	52	2013	202	335.000	1.658	2.104
								2.566

Der arithmetische Mittelwert der umgerechneten (angepassten) Vergleichsfaktoren berechnet sich zu 2.566 €/m² Wohnfläche inklusive Bodenwertanteil.

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen und der Kaufzeitpunkte der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind berücksichtigt. Eine zusätzliche Anpassung ist nicht erforderlich. Damit ergibt sich der Vergleichsfaktor zu **2.566 €/m²**.

Der **vorläufige Vergleichswert** berechnet sich aus dem ermittelten Vergleichsfaktor durch Multiplikation mit der Objektgröße.

Objektart	Einfamilienhaus
Vergleichsfaktor	2.566,- €/m ²
Wohnfläche	178 m ²
Vorläufiger Vergleichswert	456.748,- €

7.2.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da der vorläufig ermittelte Vergleichswert die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt.

7.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Zu den besonderen

objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet, sofern vorhanden und ersichtlich. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrestypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung berücksichtigt der unterzeichnende Sachverständige einen pauschalen Abschlag von 10%, da wesentliche Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts nicht sachverständig überprüft werden konnten.

Eingetragen im Grundbuch ist ein Rückauflassungsvormerkung für die politische Gemeinde Börger, eingetragen am 31.03.2021 (siehe 3.6). Die Verpflichtung zum Bau eines Einfamilienhauses innerhalb von zwei Jahren wurde eingehalten. Angenommen wird zudem die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen. Aufgrund dessen erfolgt für die Verkehrswertermittlung auf Basis der vorliegenden Informationen keine Wertberichtigung für die bestehende Rückauflassungsvormerkung.

Weitere für das Wertermittlungsobjekt besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden nicht erfasst.

Pauschaler Abschlag aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung	=	10 %
---	---	-------------

7.2.4 Vergleichswert

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert, der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale und ggf. einem sonstigem Bodenwert.

Der Vergleichswert ergibt sich somit wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	456.748,- €
Wertansatz besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 10 %
Sonstiger Bodenwert	---
Vergleichswert (gerundet)	411.000,- €

7.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht und die vorrangig von einem potentiellen Erwerber zur Eigennutzung nachgefragt werden. Nach den Ausführungen der ImmoWertV und ImmoWertA gilt dies überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren selbst ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV geregelt. Dabei wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen, dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Bodenwert wird (vgl. 7.1) vorrangig im Vergleichswertverfahren oder mittels Bodenrichtwerten ermittelt. Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und des Regionalfaktors ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen) kann auch mittels sachverständiger Schätzung erfasst werden.

Herstellungskosten

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum-, Flächen-, oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten – NHK) in Abhängigkeit der Standardstufe mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheit der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Die Herstellungskosten des Wohnhauses werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden in Anlage 4 der ImmoWertV für verschiedene Gebäudearten als Kostenkennwerte zum Basisjahr 2010 inklusive Baunebenkosten angegeben. Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 der ImmoWertV. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Basisjahr 2010 und sind bei Ein- und Zweifamilienhäusern insb. abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Fenster und Außentüren
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Sanitäreinrichtungen
- Sonstige techn. Ausstattung
- Dach
- Innenwände und -türen
- Fußböden
- Heizung

Mit den Herstellungskosten der baulichen Anlagen nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (BNK), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Für das Wertermittlungsobjekt ergibt sich per Einordnung gem. ImmoWertV eine Standardstufe von 3,9 (vgl. 4.3).

Auf Basis der ermittelten Standardstufe ergibt sich ein Kostenkennwert für das Bewertungsobjekt wie folgt:

Außenwände	1,0	x	23%	x	1.215,00 € =	279,45 € /m ² BGF
Dach	0,5	x	15%	x	1.005,00 € =	75,38 € /m ² BGF
	0,5	x	15%	x	1.215,00 € =	91,13 € /m ² BGF
Außentüren und Fenster	1,0	x	11%	x	1.215,00 € =	133,65 € /m ² BGF
Innenwände und -türen	1,0	x	11%	x	1.215,00 € =	133,65 € /m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0	x	11%	x	1.215,00 € =	133,65 € /m ² BGF
Fußböden	1,0	x	5%	x	1.215,00 € =	60,75 € /m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0	x	9%	x	1.215,00 € =	109,35 € /m ² BGF
Heizung	1,0	x	9%	x	1.215,00 € =	109,35 € /m ² BGF
sonstige technische Ausstattung	1,0	x	6%	x	1.215,00 € =	72,90 € /m ² BGF

Kostenkennwert (NHK 2010)

1.199,25 € /m² BGF

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen. Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken. Der Wert der BGF wurde aus den Flächenberechnungen (siehe Anlage 8.4) übernommen und beträgt demnach 260,68 m². Während des Vor-Ort-Termins wurde diese überschlägig auf Korrektheit überprüft.

Normgebäude, besondere Bauteile, Nebengebäude

Bei der Ermittlung der Gebäudelfläche bzw. des Gebäudevolumens werden manche, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende, Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung „Normgebäude“ genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen, Dachgauben und Eingangsüberdachungen (Vordächer), Balkone, Wintergärten, Geräteschuppen, usw. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das

Normgebäude ermittelten Wert durch Zuschläge in ihrem Zeitwert oder Neuwert besonders zu berücksichtigen. Auch kleinere Nebengebäude wie z.B. Garagen oder Geräteschuppen werden üblicherweise mittels (pauschaler) Zeit- oder Neuwerte berücksichtigt, da sie in der Regel mit dem Normgebäude eine Wirtschaftseinheit- und Schicksalsgemeinschaft bilden.

Baupreisindex (BPI)

Nach § 36 ImmoWertV sind die ermittelten Normalherstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Die Anpassung der NHK 2010 mit dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses der Baupreisindizes am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr 2010. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag ist gem. ImmoWertV der zum Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden (<http://www.destatis.de>).

Im vorliegenden Fall liegt der Baupreisindex für Wohngebäude zum Wertermittlungstichtag bei **134,3** (2021 = 100) für das III. Quartal 2025. Aufgrund der unterschiedlichen Basisjahre der NHK 2010 und des zum Wertermittlungstichtag aktuellen Baupreisindex (2021 = 100) muss eine Umbasierung des Baupreisindex erfolgen. Dies erfolgt gem. ImmoWertA bzw. gem. Vorgabe des Statistischen Bundesamtes durch Division des aktuellen BPI durch den Durchschnittswert im Jahr 2010 zum Basisjahr 2021 und damit wie folgt:

BPI (Wohngebäude III/2025 (2021 = 100) = 134,3

BPI (Wohngebäude) Ø 2010 (2021 = 100) = 70,8

BPI (Wohngebäude) III/2025 (2010 = 100) = $(134,3 / 70,8) \times 100 = \mathbf{189,7}$ (umbasiert)

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Außergewöhnlich hohe oder außergewöhnlich niedrige Sachwertfaktoren können dazu führen, dass das Sachwertverfahren in der Praxis schwer vermittelbar ist. Dem kann bei Bedarf durch die Festlegung eines von 1,0 abweichenden Regionalfaktors begegnet werden, mit dem die Marktanpassung gleichsam in zwei Schritte aufgeteilt wird. Dies kann die Sachwertermittlung insgesamt nachvollziehbarer machen. Die Vorgabe eines Regionalfaktors kommt insbesondere in Betracht, wenn das örtliche Baupreisniveau erheblich von dem bundesdurchschnittlichen Baupreisniveau abweicht. Im vorliegenden Fall beträgt der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor 1,0. Demnach erfolgt keine diesbezügliche Anpassung bzw. Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten.

Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der

Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung (Anlage 8.10) zu den Sachwertfaktoren zu wählen. Bzgl. der Ermittlung der Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen in der Gebäudebeschreibung verwiesen.

Der Alterswertminderungsfaktor wurde wie folgt ermittelt:

$$\frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = \frac{67 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} = 0,957$$

7.3.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 (1) ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 (2) ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren:

Gebäudesachwert		
Objekt- und ausstattungsbezogener NH-Wert (2010)	=	1.199,25 € / m ²
Anpassung über Baupreisindex an WEST (x Faktor 1,897)	=	2.274,98 € / m ²
Brutto-Grundfläche (BGF)	x	260,68 m ²
Herstellungskosten (inkl. BNK)	=	593.724,28 €
Regionalfaktor	x	1,0
Alterswertminderungsfaktor	x	0,957
Zeitwert des Wohngebäudes inkl. BNK (gerundet)	=	568.194,- €

Ergänzend wird wie folgt ein Zuschlag für nicht erfasste Bauteile berücksichtigt:

Sachwert nicht erfasster Bauteile		
Zwerchgiebel (Frontseite) per sachverständiger Schätzung	=	7.000,- €
Zwerchgiebel (Rückseite) per sachverständiger Schätzung	=	7.000,- €
Summe der Sachwerte nicht erfasster Bauteile	=	14.000,- €

7.3.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstigen Anlagen		
Nebengebäude (Geräteraum) Ermittlung nach sachverständiger Einschätzung in Verbindung mit dem Kostenkennwert für Garagen mit Standardstufe 4 gem. ImmoWertV, Anlage 4	=	11.226,- €
Bruttogrundfläche (Geräteraum):	12,75 m ²	
Kostenkennwert pro m ² zum WEST (485,- x 1,897):	920,00 €	
Herstellkosten:	11.730,00 €	
Alterswertminderungsfaktor:	0,957	
Werteinschätzung:	11.226,- €	
Nebengebäude (WC) Ermittlung analog Wohnhaus gem. Normalherstellkosten	=	10.581,- €
Bruttogrundfläche (Geräteraum und WC):	4,86 m ²	
Kostenkennwert pro m ² zum WEST:	2.274,98 €	
Herstellkosten:	11.056,40 €	
Alterswertminderungsfaktor:	0,957	
Werteinschätzung:	10.581,- €	
Nebengebäude (Carport) Ermittlung nach sachverständiger Einschätzung	=	16.269,- €
Bruttogrundfläche (ohne Geräteraum und WC):	38,94 m ²	
Sachverständige Einschätzung der Herstellkosten:	17.000,- €	
Alterswertminderungsfaktor:	0,957	
Werteinschätzung:	16.269,- €	
Photovoltaikanlage Keine Berücksichtigung, da die Eigentumsverhältnisse und der Betrieb nicht bekannt sind.	=	0,- €
Terrasse, Terrassenüberdachung und Außenanlage Der Wert für Außenanlagen, Einfriedungen und Hausanschlüsse wird gem. bestehender Modellbeschreibung der Sachwertfaktoren durch pauschalen Wertansatz (5.000,- € bis 20.000,- €) berücksichtigt.	=	18.000,- €
Werteinschätzung:	18.000,- €	
Summe der Sachwerte baulicher Außenanlagen und sonst. Anlagen	=	56.076,- €

7.3.3 Bodenwert

Bzgl. der Ermittlung des Bodenwerts wird auf Kapitel 7.1 verwiesen.

Bodenwert		
Grundstücksgröße x Bodenwert	=	49.960,- €
Bodenwert des zu bewertenden Objekts	=	49.960,- €

7.3.4 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 (2) ImmoWertV) ergibt sich als Summe des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie des Bodenwerts (der marktüblichen Grundstücksgröße) wie folgt:

Gebäudesachwert	=	568.194,- €
Sachwert nicht erfasster Bauteile	+	14.000,- €
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	56.076,- €
Bodenwert	+	49.960,- €
Vorläufiger Sachwert	=	688.230,- €

7.3.5 Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Ermittlung des Sachwertfaktors erfolgte auf Basis der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses (Grundstücksmarktdaten online) in Verbindung mit den Daten des Wertermittlungsobjekts (siehe Anlage 8.5):

Sachwertfaktor	=	0,67
-----------------------	---	-------------

7.3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden (bautechnische Beanstandungen) oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (Mehrertrag, Minderertrag oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen). Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Planung oder Ausführung. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze, durch Herabsetzen der Restnutzungsdauer oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da im Rahmen der Ortsbesichtigung nur zerstörungsfrei -

augenscheinlich - untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschaden-Sachverständigen erforderlich). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Die beim Ortstermin vorgefundenen bautechnischen Beanstandungen sowie der vorhandene Instandhaltungs- und Modernisierungszustand werden ggf. durch einen pauschalen Ansatz berücksichtigt. Gemäß § 8 ImmoWertV sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale regelmäßig nach der erfolgten Marktanpassung in den einzelnen Verfahren zu berücksichtigen.

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung berücksichtigt der unterzeichnende Sachverständige einen pauschalen Abschlag von 10%, da wesentliche Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts nicht sachverständig überprüft werden konnten.

Eingetragen im Grundbuch ist ein Rückauflassungsvormerkung für die politische Gemeinde Börger, eingetragen am 31.03.2021 (siehe 3.6). Die Verpflichtung zum Bau eines Einfamilienhauses innerhalb von zwei Jahren wurde eingehalten. Angenommen wird zudem die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen. Aufgrund dessen erfolgt für die Wertermittlung auf Basis der vorliegenden Informationen keine Wertberichtigung für die bestehende Rückauflassungsvormerkung.

Weitere für das Wertermittlungsobjekt besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden nicht erfasst.

Pauschaler Abschlag	=	10 %
----------------------------	---	-------------

7.3.7 Sachwert

Der Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV) ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Vorläufiger Sachwert	=	688.230,- €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,67
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (gerundet)	=	461.114,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/-	- 10%
Sachwert (gerundet)	=	415.000,- €

7.4 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die Marktlage ist beim Vergleichswert durch aktuelle Vergleichsfälle und beim Sachwert durch die Marktanpassung berücksichtigt. Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes, der vorrangig nach dem Vergleichswert ermittelt wurde.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen sowie dem Abschlag aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung, für das Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 05.11.2025 mit

411.000, -€

(in Worten: vierhundertelftausend Euro)

Inkl. 10% Abschlag für nicht mögliche Innenbesichtigung

ermittelt.

Meppen, den 10. Dezember 2025

Vorstehende Abschrift, bestehend aus 34 Seiten und 25 Seiten in der Anlage stimmen mit dem von mir gefertigten Original überein.



Gunnar Vages



(DEKRA zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke D1 + D2)