

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:
Eigentumswohnung, Wilhelm-Leuschner-Str. 1, 26725 Emden
durch den:

Freien Sachverständigen Gert Steinhauer

Schloßstrasse 81
26759 Hinte
Tel: 04925-925755

am 02.06.2026



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 21.05.2026 ermittelt mit rd.

48.500 Euro

Az.: NZS 9K 06/26

Inhaltsverzeichnis

Beschreibung.....	3
Kurzbeschreibung des Objektes.....	4
Zusammenstellung wichtiger Daten.....	5
Objektdaten	6
Allgemeine Information	7
Gebäudebeschreibung	8
Grundriss	9
Ausführliche Lagebeschreibung	10
Lageplan.....	11
Bodenwertermittlung.....	12
Bodenrichtwertkarte.....	13
Ertragswert	14
Mängel, Beschädigung und Beurteilung	15
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	16

Beschreibung

Objektart: Eigentumswohnung

Grundstücksadresse: Wilhelm-Leuschner-Str. 1
26725 Emden

Grundbuch: Blatt: 2369

Kataster: Gemarkung: Borssum
Flur: 1

Flurstück:	5/55	5/56	5/49	5/70	5/71	2/5	5/54	5/67	2/4
Größe (m²):	8.123	10.985	239	219	92	51	9.310	9	4

Auftraggeber: Amtsgericht Emden
Ringstr. 6
26721 Emden

Eigentümer: -anonymisiert-

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Verkehrswert: 48.500 Euro

Bewertungsstichtag: 21.05.2026

Ausfertigungsdatum: 02.06.2026

Ausfertigungsexemplare: 2

**Gesamte Seitenanzahl
des Gutachtens:** 16

Verwendete Literatur:

- Kleiber, Tillmann: Tabellenbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts.
- Dipl. Ing. (FH) Bernhard Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken.
- Kleiber, Tillmann: Grundstückswertermittlung.
- Gabriele Bobka (Hrsg.): Spezialimmobilien von A-Z
- Kleiber: WertR 06 Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV 2010
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts Sachwertrichtlinie – SW-RL
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen 1-4
- BKI Kostenplanung: Baukosten 2018, Statistische Kostenkennwerte

Kurzbeschreibung des Objektes:

Eigentumswohnung im Mehrfamilienwohnhaus mit Flachdach. (4. OG links)

Aufteilung Wohnung lt. Zeichnung:

Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Essdiele, Flur, Bad, Abstellraum, Loggia.

Kellerraum.

Aufzug (hält nicht in jeder Etage)

Fernwärme.

Es wird wahrscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind wahrscheinlich nicht vorhanden.

Der Verwalter nach WEG ist Smart Property Management.

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen dem örtlichen Bauamt nicht vor.

Im Grundbuch Abteilung II sind Eintragungen vorhanden.

Im Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vermerkt.

Eine Begehung der Wohnung war nicht zu vereinbaren.

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	21.05.2026
Wertermittlungsstichtag	02.06.2026

Wohnhaus Baujahr:	1970
Wohn- / Nutzfläche	rd. 76,29 m ²
Bodenwertanteil (rechnerisch)	9.000,00 Euro

Rohertrag	5.500,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten (Ohne Mietausfallwagnis)	2.913,00 Euro / Jahr
Liegenschaftszins	4,00 %
Restnutzungsdauer	24 Jahre
Ertragswert	48.500 Euro

Verkehrswert	48.500 Euro
---------------------	--------------------

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	NZS 9K 6/ 26
Ortstermin:	21.05.2026
Stichtag der Wertermittlung:	02.06.2026
Auftraggeber:	Amtsgericht Emden Ringstr. 6 26721 Emden
Eigentümer:	-anonymisiert-
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

Objektangaben:

Objektart:	Eigentumswohnung
Anschrift:	Wilhelm-Leuschner-Str.1 26725 Emden
Anzahl Flurst.:	9
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	29.032 m ²
Miteigentumsanteil:	44,26 / 10.000
Grundstücksanteil (rechnerisch):	128,50 m ²

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug vom	18.03.2026
Amtsgericht:	Emden
Grundbuch:	Borssum
Blatt:	2369
Flur:	1

Flurstück:	5/55	5/56	5/49	5/70	5/71	2/5	5/54	5/67	2/4
Größe (m ²):	8.123	10.985	239	219	92	51	9.310	9	4

Lasten in Abt. II des Grundbuches:

- Lfd. Nr. 1 Lasten auf den Flurstücken 5/54,5/55,5/56 der Flur 1 -Beschränkung der persönlichen Dienstbarkeit für die Stadtwerke Emden GmbH, bestehend im Leitungsrecht. (Blatt 2353 bis 2594)
- Lfd. Nr. 5 Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle die Brookmerlander Heimstätten GmbH.
- Lfd. Nr. 8 Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt.
- Lfd. Nr. 9 Zwangsversteigerung

Lasten in Abt. III des Grundbuches:

Eventuelle Schuldverhältnisse, die im Grundbuch Abteilung III verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind i.A. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Kauf gelöscht werden.

Bebauung:

Eigentumswohnung	Baujahr:	Wohnfläche:
WE 17	1970	rd. 76,29 m ²

Die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche sowie die Brutto-Grundfläche stammen aus der Originalzeichnung die vom tatsächlichen Gebäude abweichen kann und gilt nur als Anhaltspunkt.

Allgemeine Information

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Emden hat mich mit dem Beschluss vom 06.05.2026 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a ZVG, in der Zwangsversteigerungssache ein Wertgutachten anzufertigen.

Teilnehmer: Eine Begehung des Objektes konnte nicht vereinbart werden.

Der Unterzeichner konnte sich somit in keinem Bereich über den Unterhaltszustand der Wohnung informieren. Die nachfolgenden Beurteilungen und Bewertungen beruhen auf Angaben, die dem Unterzeichner zur Verfügung standen.

Auf diesen Angaben ist das Gutachten aufgebaut.

Abweichungen aus dem Gutachten zur Tatsächlichkeit der Wohnung sind nicht auszuschließen.

Der Unterzeichner stellt an dieser Stelle weiter klar, dass die Wohnung so in die Berechnung eingeht, dass diese sich am Wertermittlungsstichtag in einem „gut wohnlichen Zustand“ befindet.

Bemerkungen: Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Durch die fehlende Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Kalt- / Warmwasser, Strom, Heizung, Telefon, Fernsehantenne) vorgenommen. Es wurden und konnten keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Aufgrund der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Alle Angaben des Unterzeichners erfolgen aus den vorliegenden Unterlagen der Bauakte. Da eine Innenbesichtigung in der Zeit der Wertermittlung nicht mit dem Mieter zu vereinbaren war, können keinerlei verbindliche Informationen zum tatsächlichen Zustand der Wohnung getroffen werden. In diesem Verkehrswertgutachten können daher keine eventuellen Baumängel und Bauschäden innerhalb der Wohnung wertmindernd berücksichtigt werden. Dies gilt im Besonderen für Feuchtigkeitsschäden, Holzschädlingsbefall, Pilzbefall, Hausschwamm usw. Die Wertermittlung geht davon aus, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund- und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschl. einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten worden sind. Bei der Wertermittlung wurde die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Dieses Gutachten dient ausschließlich dem Amtsgericht und deren Interessenten an dem zu bewertenden Gebäude. Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen. Dieses Gutachten ist nicht für weitere Dritte gedacht oder für weitere Verkäufe außerhalb der ZV. Alle gemachten Angaben inkl. Verkehrswert gelten für den Wertermittlungsstichtag. Das Gutachten gilt ausdrücklich nicht für eine Finanzierung. Weiter gilt es ausdrücklich nicht als Stütze für ein Kreditinstitut zur Vergabe von Darlehen für das hier zu bewertende Objekt. Haftung gegenüber einem Kreditinstitut oder Dritte, die nichts mit der ZV zu tun haben, schließt der Unterzeichner ausdrücklich aus. Eine Vervielfältigung ist ohne ausdrückliche Genehmigung des Amtsgerichts nicht gestattet. Die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Wertermittlungsstichtag: 21.05.2026

Gebäudebeschreibung

Gebäude: Wohnhaus

Baujahr: 1970
Wohnfläche rd.: 76,29 m²

Bauweise und Konstruktion:

Massivbauweise mit Flachdach.

Ausstattung:

Türen: Kann nicht beurteilt werden.
Innentüren:

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Fußböden: Kann nicht beurteilt werden.

Wände und Decken: Kann nicht beurteilt werden.

Sanitäre Einrichtungen: Kann nicht beurteilt werden.

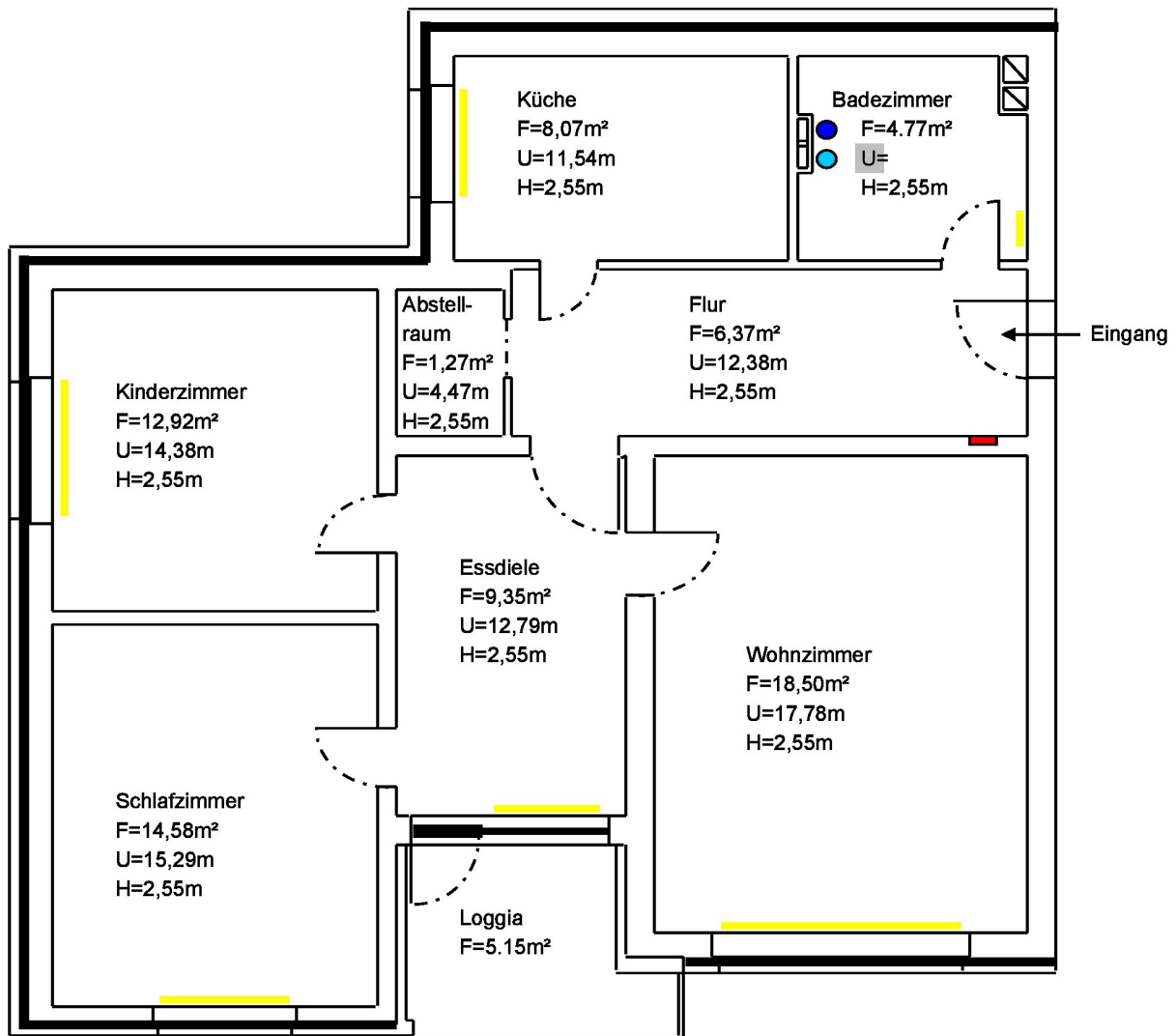
Elektroinstallation: Kann nicht beurteilt werden.

Heizung: Fernwärme.
Endenergieverbrauch des Gebäudes 155 kWh (m² a)
(lt. vorliegenden Unterlagen, ohne Gewähr)

Sonstiges: Loggia, Kellerraum.

Außenanlagen: Zuwegung in Betonsteinpflaster, allgemeine PKW-Stellplätze vorhanden.
Einfriedung durch Hecken und Umgebungsbebauung.

Grundriss



**Die Grundrisszeichnung
kann vom Original
abweichen.**

Ausführliche Lagebeschreibung

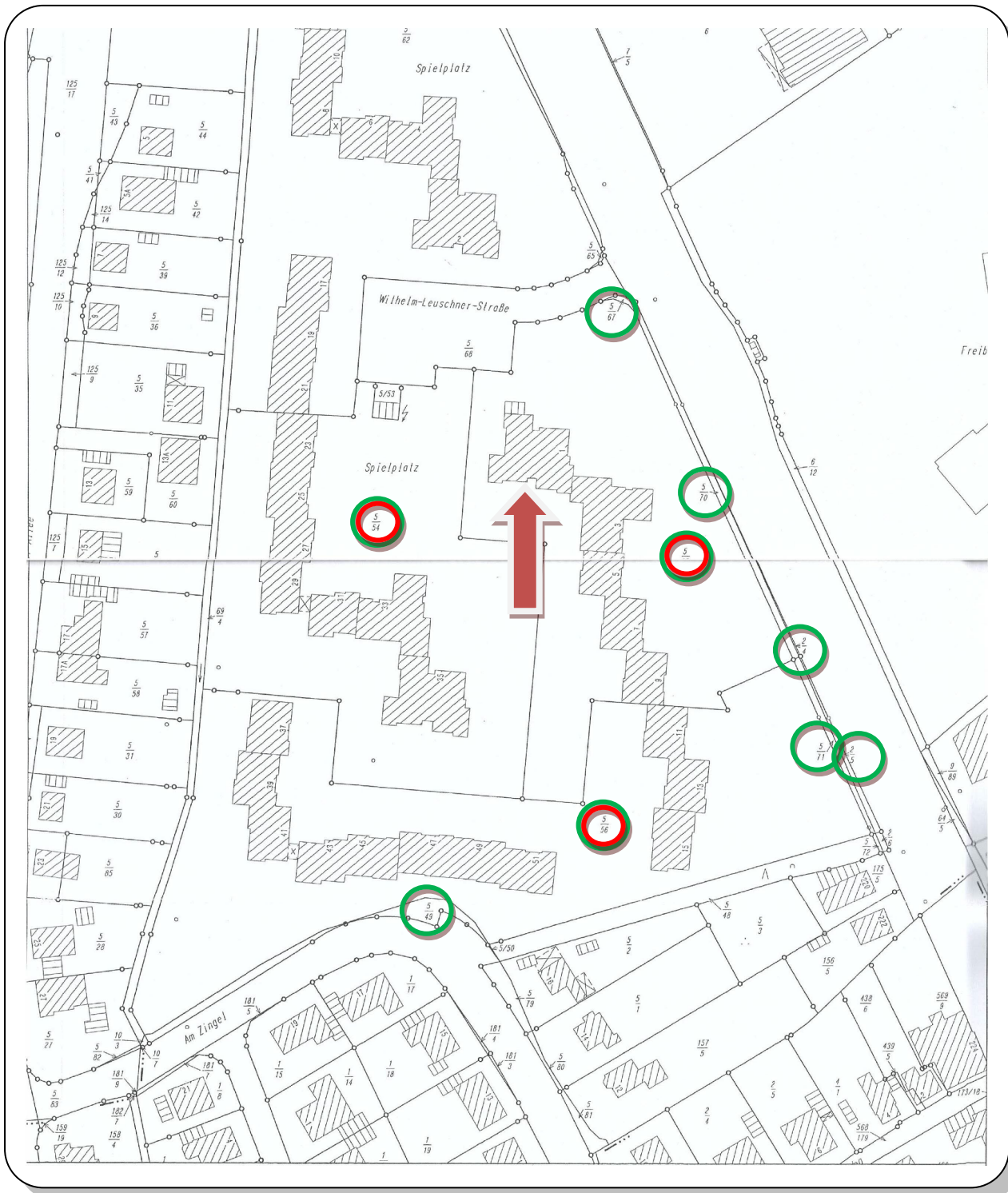
Lage:

- Ort (großräumige Lage): Norddeutschland, Bundesland Niedersachsen. Borssum ist ein östlich des Hafens gelegener Stadtteil der Seehafenstadt Emden. Borssum hat ca. 6.100 Einwohner (incl. Hilmarsum). Die ursprüngliche Siedlung wurde im 7. Jahrhundert gegründet. Borssum liegt dem Emsufer nah und verfügt über ein Siel. Die Schleuse verbindet die Sportschifffahrt von dem Ems-Seitenkanal mit dem Emder Hafen.
- Umgebung (kleinräumige Lage): Gute Infrastruktur. Es gibt diverse Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe sowie eine Apotheke, Bank und Post. Des Weiteren ein Sportverein und Freibad.

Grundstück:

- Größe: 29.032 m²
- Zuschnitt: Das Grundstück ist asymmetrisch geschnitten. (s. Lageplan)
- Bodenverhältnisse: Dem Unterzeichner lagen keine Angaben über Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen auf dem zu bewertenden Grundstück vor. Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass das zu bewertende Grundstück frei von Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen durch die derzeitige oder frühere Nutzung ist. Evtl. notwendige Kosten für die Beseitigung von Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Der Unterzeichner geht davon aus, dass keine Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen vorliegen. Des Weiteren geht der Unterzeichner beim Baugrund davon aus, dass dieser eine normale Tragfähigkeit aufweist und die Gründung nach der Statischen Berechnung ausgeführt wurde.
- Erschließung: Öffentliche Straße, Wasser, Strom, Telekommunikation, öffentliches Kanalsystem.
- Bau- und Planungsrecht (Öffentliches Recht): Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des tatsächlich bestehenden Gebäudes durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlage und Nutzungen mit dem Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen wird vorausgesetzt. Es liegen Eintragungen im Grundbuch Abt. II vor. Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte vorliegen. Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind i. A. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Kauf gelöscht werden.
- Verfahrensgrund: Sanierungsgebiet.

Lageplan



Flurstück zum Grundstück.



Leitungsrecht
belastetes Flurstück.

Bodenwertermittlung

Gesamtes Grundstück:

Verfahren zur Bodenwertermittlung:

Indirekter Vergleich (Richtwert)

Hinweis:

Der Bodenwert kann aus Vergleichspreisen (direktes Vergleichswertverfahren) oder aus den Richtwerten (indirektes Vergleichswertverfahren) abgeleitet werden. Das direkte Vergleichswertverfahren gelangt dann zur Anwendung, wenn für das zu bewertende Grundstück genügend hinreichend vergleichbare Kaufpreise zur Verfügung stehen.

Grundstücksgröße gesamt: 29.032 m²

GFZ zul.:

1,00

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

GFZ – Umrechnung:

linear

Umrechnungskoeffizient für

Richtwert: 1,00

Bewertungsgrundstück: 1,00

Faktor: 1,00

Anpassungsfaktor:**1,00**

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.03.2025:

70,00 Euro / m²

GFZ:

1,00

Faktor:

1,00

Bodenwert (70,00 Euro / m² x 1,00):**70,00 Euro / m²**

Grundstücksgröße:

29.032 m²

Miteigentumsanteil:

44,26 / 10.000

Grundstücksanteil (rechnerisch):128,50 m²

Bodenwertanteil (rechnerisch)

(29.032 m² x 44,26 / 10.000 x 70,00 Euro / m²):

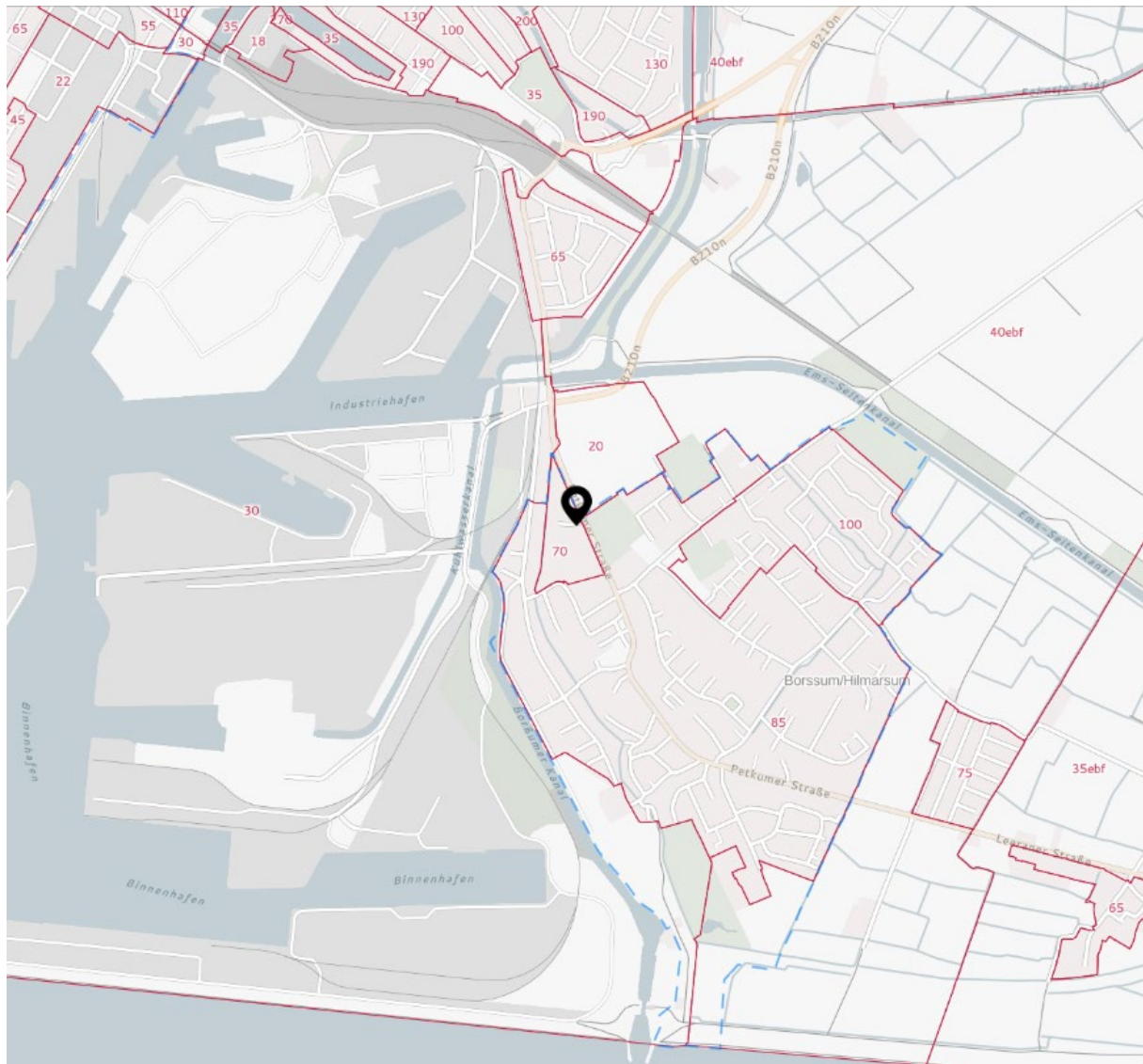
8.994,69 Euro

Bodenwert gesamt (rechnerisch) (gerundet):**9.000,00 Euro**

Hinweis:

Das Bewertungsgrundstück unterscheidet sich nicht signifikant von den Bodenrichtwertgrundstücken hinsichtlich der Angaben zur Lage oder Bebaubarkeit. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes erfolgt somit nicht.

Bodenrichtwertkarte



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 02200058

Bodenrichtwert: 70 €/m²

Teilmarkt: Bauland

Entwicklungszustand: Baureifes Land.

Verfahrensgrund: Sanierungsgebiet

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei.

Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Mehrfamilienhäuser)

Veröffentlicht am: 01.03.2026

Version 2.0 Quelle © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen.

Ertragswert

Mietertrag: netto

Gebäude	durchschn. Miete	Mietertrag / Monat	Mietertrag / Jahr
Wohnung 17 (76,29 m²)	6,00 Euro / m²	457,74 Euro	5.492,88 Euro
Nettomieteinnahmen / erzielbare Miete rd.:			5.500,00 Euro

Bewirtschaftungskosten:

Reparaturen/ Instandhaltungskosten		331,95 Euro
Rücklagen:		885,20 Euro
WEG-Verwaltungsgebühren:		289,26 Euro
Mietausfallwagnis:	2,00 %	110,00 Euro
Sonstiges (Miete Rauchmelder/ Bankgebühren/ Rechtskosten):		36,07 Euro
Kapitaldienst (Darlehen Zins+ Tilgung)		796,68 Euro
CO2 Kosten Eigentümer		88,52 Euro
Miet-Reinertrag:	3,18 Euro /m² mtl.	2.962,32 Euro
Miet-Reinertrag rund:		2.962,00 Euro

Liegenschaftszins:

Nutzung	Zins [%]
Wohnung 17 (76,29 m²)	4,00 %

Ertragswertberechnung:

Liegenschaftszins i. Mittel:	4,00 %	
Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):	9.000,00 Euro	360,00 Euro
Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil)		2.602,00 Euro
Lebensdauer:	80 Jahre	
Baujahr:	1970	
Stichtag:	2026	
Restnutzungsdauer:	24 Jahre	
Zinssatz:	4,00 %	
Vervielfältiger:	15,25	
Gebäudeertragswert:		39.680,50 Euro
zzgl. Bodenwert:		9.000,00 Euro
Ertragswert:		48.680,50 Euro
Ertragswert gesamt (gerundet):		48.500,00 Euro

Mängel, Beschädigung, Beurteilung

Baumängel und Schäden: Baumängel und Schäden werden nur so weit erfasst, wie sie für die Ermittlung des Verkehrswertes nötig und erkennbar sind. Die Mängelerkennung beschränkt sich daher auf eine visuelle, nicht destruktive Untersuchung. Besondere Untersuchungen hinsichtlich nicht unmittelbar sichtbarer Mängel sowie nicht unmittelbar zugängiger Bauteile sind nicht erfolgt. Insofern stellt dieses Gutachten kein Ergebnis über bauliche Schäden dar. Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlagen konnten und wurden nicht durchgeführt.

Baumängel und Schäden: Baumängel und Schäden werden nur so weit erfasst, wie sie für die Ermittlung des Verkehrswertes nötig und erkennbar sind. Die Mängelerkennung beschränkt sich daher auf eine visuelle, nicht destruktive Untersuchung. Besondere Untersuchungen hinsichtlich nicht unmittelbar sichtbarer Mängel sowie nicht unmittelbar zugängiger Bauteile sind nicht erfolgt. Insofern stellt dieses Gutachten kein abschließendes Ergebnis über bauliche Schäden dar. Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlagen konnten ebenso nicht durchgeführt.

Beurteilung: Das Gebäude fügt sich in das Ortsbild ein. Verwendet wurden dem Baujahr entsprechend ortsübliche Baustoffe. Die Bauweise ist regional üblich gewesen.

Es können ausdrücklich keinerlei Informationen über den Zustand der Wohnung getroffen werden, da eine Innenbesichtigung im Zeitraum der Gutachtenerstellung nicht zu vereinbaren war.

Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Ertragswert und somit der Verkehrswert entspricht dem Marktwert. Im Ertragswert ist der Bodenwert enthalten.

Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert:	9.000,- Euro
Ertragswert:	48.500,- Euro
Verkehrswert:	48.500,- Euro

Hinweis: Der Verkehrswert / Marktwert gilt für das unbelastete Grundstück. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Untersuchungen über Altlasten durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurden und auch nicht in Auftrag gegeben wurden.

Ort: Hinte, den 02.06.2026