Architekt
Dipl.-Ing. Thomas Meyer-Holz

Sachverständiger
für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Am Badeteich 22
29664 Walsrode

Tel./Fax. 0 51 61 / 7 48 37

Kurzexposé

zum

Verkehrswertgutachten

019-05/2025

über

das Grundstück mit Einfamilien-Reihenendhaus
(gemäß Bauakte geschätzte Wohnfläche ca. 90 m²)

Josef-Böhm-Straße 65
(Vorstadt L 47, Flur 48, Flurstück 281)
und
Grundstück mit Garage, Josef-Böhm-Straße
(Vorstadt L 47, Flur 48, Flurstück 297)
sowie
1/14 Miteigentumsanteil am Grundstück Hofraum, Josef-Böhm-Straße
(Vorstadt L 47, Flur 48, Flurstück 303)

28279 Bremen

Verkehrswert: € 166.700,--

für das

Amtsgericht Bremen
Geschäfts - Nr. 26 K 3/25 und 4/25

Umfang des Kurzexposés 6 Seiten

Walsrode, den 18.12.2025

MITGLIED DER

ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN

Grundbuch: Amtsgericht Bremen, Grundbuch von Vorstadt L 47 Blatt 3379, Grundstück lfd. Nr.1, Vorstadt L 47, Flur 48, Flurstücke 281 und 297, Gebäude- und Hoffläche/Hofraum, Josef-Böhm-Straße 65 und Josef-Böhm-Straße, Größe zusammen 531 m^2;
sowie
Grundstück lfd. Nr.2 zu 1, 1/14 Miteigentumsanteil an Vorstadt L 47, Flur 48, Flurstück 303, Hofraum, Josef-Böhm-Straße,
Größe 533 m^2.

Objekttyp/Daten: Eingeschossiges Reihenendhaus und Garage. Das Einfamilien-Reihenendhaus verfügt über Teilkeller, Erdgeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss. Das Gebäude entspricht gemäß Normalherstellungskosten NHK 2010 ca. Typ 2.22 und 2.02, geschätzter Gebäudestandard ca. 1 bis 3.
Die Garage entspricht gemäß Normalherstellungskosten NHK 2010 ca. Typ 14.1, geschätzter Gebäudestandard ca. 3.

Nach Aktenlage ist das Reihenendhaus wie folgt ausgebaut:
Teilkeller mit einem Kellerraum mit Treppe zum Erdgeschoss und einem zum Garten gelegenen Kellerraum mit Ausgang zum Garten.
Im als Hochparterre ausgeführten Erdgeschoss befinden sich der Hauseingang mit Windfang, Abstellraum, Küche, Kellertreppenraum, Flur, Bad, Wohnzimmer, Elternzimmer, Kinderzimmer und ein weiteres Zimmer. Vom Wohnzimmer geht eine Fenstertür zum Garten ab. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
Die Wärmeversorgung erfolgt zentral mittels Gastherme, die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral je Zapfstelle mittels Boiler oder Durchlauferhitzer.

Nach den augenscheinlichen Feststellungen der durchgeführten Objektbesichtigung am 03.06.2025 vermittelt das Reihenendhaus einen an Dach und Fach notleidenden Eindruck und weist einen erheblichen Instandhaltungs- und Reparaturstau mit strukturellen Gebäudeschäden auf.
Nach Aktenlage und Objektbesichtigung sind die energetischen Eigenschaften nicht mehr zeitgemäß und wirtschaftlich.
Das Reihenendhaus ist nach Aktenlage 1966 in Fertigbauweise errichtet worden. Fertighäuser aus den 1960er bis 1980/90er Jahre weisen teils hohe gesundheitsgefährdende Belastungen heute gesetzlich nicht mehr zulässiger Inhaltsstoffe der Bauteile auf. Hierdurch wird insbesondere die Raumluft der Fertighäuser über Jahrzehnte belastet. Die gesundheitsgefährdenden Ausdünstungen können je nach Intensität bis zu einer Unbewohnbarkeit der Häuser führen.

Dies betrifft insbesondere Fertighäuser der 1960/70er Jahre. Eine baubiologische Untersuchung solcher Fertighäuser auf Schadstoffbelastungen vor Aufnahme einer Wohnnutzung ist daher unbedingt erforderlich.
Zusammengefasst ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Objekts als abgelaufen zu bewerten.
Um das vorhandene Objekt wieder einer zeitgemäßen wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen sind auf der Basis noch intakter Bausubstanz erhebliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der Art einer Kernsanierung, eine energetische Nachrüstung und die Eliminierung eventueller gesundheitsgefährdender Stoffe und Raumluftbelastungen unter Einhaltung der baurechtlichen und sonstigen in Bezug auf das Objekt anzuwendenden Gesetze notwendig. Für die hierfür nach den Feststellungen der Objektbesichtigung geschätzt anzusetzende Bausubstanz in Höhe von 35% wird ein alterswertgeminderter Sachwertanteil in die Bewertung eingestellt. Aufwendungen für notwendige Entkernungsmaßnahmen werden im hiesigen Immobilienmarkt üblicherweise nicht berücksichtigt.
Der in die Wertermittlung eingestellte Bausubstanzanteil berücksichtigt den geschätzten Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts, nicht jedoch einen etwaigen tatsächlichen Bausubstanzwert.

Das gemeinschaftliche Hofraumgrundstück dient der Erschließung der angrenzenden Garagengrundstücke.

Baujahr Reihenendhaus ca.	1966
durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer[1)]	bis 80 Jahre

[1)] gemäß ImmoWertV 2021 Anlage 1 und 2
sowie Grundstücksmarktbericht Bremerhaven 2025

durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer Fertighäuser[2)]	bis 70 Jahre

[2)] gemäß Sachwert-Richtlinie SW-RL

rechnerische Restnutzungsdauer RND[2)]	11 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer RND[3)]	0 Jahre

[2)] gemäß Sachwert-Richtlinie SW-RL
[3)] unter Berücksichtigung des sichtbaren und geschätzten Bauzustands

Bruttogrundfläche BGF Reihenendhaus, Typ 2.02	
Teilkellergeschoss	51 m²
Erdgeschoss	51 m²
Dachgeschoss	51 m²
BGF, gesamt, gerundet	153 m²
Bruttogrundfläche BGF Wohnhaus, Typ 2.22	
Erdgeschoss	54 m²
Dachgeschoss	54 m²
BGF, gesamt, gerundet	108 m²
BGF-Reihenendhaus	
Typ 2.02 und Typ 2.22, gesamt	261 m²
Wohnfläche gemäß Bauarchivakte nach DIN 283 / Wohnflächenverordnung WoFlV, geschätzt	90 m²
Bruttogrundfläche BGF Garage, Typ 14.1	
Erdgeschoss	17 m²
BGF, gesamt, gerundet	17 m²

Lage im Ort: Stadtteil Obervieland / Ortsteil Arsten, Entfernung zum Stadtzentrum Bremen ca. 8,5 km.

Verkehrs-anbindung: gut; eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit Straßenbahn-Haltestelle ist in ca. 500 m Entfernung vom Objekt gelegen. Der Hauptbahnhof Bremen ist ca. 9 km entfernt.

Nutzer-/ Mietverhältnisse: das Objekt wird nicht bewohnt.

Wertzusammenstellung Reihenhaus- und Garagengrundstück

Bodenwert	**= € 135.300,--.**
Vorläufiger Sachwert*, gerundet	**= € 156.000,--.**

* mit Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften, und ohne Berücksichtigung eines Markt-/Sachwertanpassungsfaktors

Wertzusammenstellung 1/14 Miteigentumsanteil an Garagenhofraumgrundstück

anteiliger Bodenwert, gerundet	**= € 9.700,--.**
vorläufiger Sachwert* 1/14 Anteil am Hofraumgrundstück, gerundet	**= € 10.700,--.**

* mit Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften, ohne Berücksichtigung eines Markt-/Sachwertanpassungsfaktors

Fr die Schätzung der Verkehrswerte werden die ermittelten vorläufigen, wesentlich vom Bodenwert bestimmten Sachwerte des Reihenhaus- und Garagengrundstücks und des gemeinschaftlichen Garagenhofraumgrundstücks herangezogen, Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind bei der Ermittlung der vorläufigen Sachwerte berücksichtigt.

Die Verkehrswerte der Bewertungsobjekte werden unter Würdigung der ermittelten vorläufigen Sachwerte, der aktuellen Marktlage sowie der Lage, der Grundstücksgrößen und der sonstigen wertrelevanten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale auf zusammen € 166.700,-- geschätzt.

GEMEINSAMER VERKEHRSWERT
Grundstück mit Reihenendhaus und Grundstück mit Garage,
Grundstück lfd. Nr.1, Vorstadt L 47 Blatt 3379
und
1/14-tel Miteigentumsanteil an Hofraumgrundstück,
Grundstück lfd. Nr.2 zu 1, Vorstadt L 47 Blatt 3379
zum Stichtag 03.06.2025 = € 166.700,--.

Auf das vollständige Verkehrswertgutachten 019-05/2025 wird Bezug genommen.

Fotoaufnahme des Objekts Josef-Böhm-Straße 65, Bremen vom 03.06.2025



Nordostansicht des Objekts

Fotoaufnahmen des Objekts Josef-Böhm-Straße 65, Bremen vom 03.06.2025



Nordostansicht des Objekts, rechte Hausseite mit abgerissener Vorsatzschale



gemeinschaftlicher Garagenhof mit der Objektgarage links im Bild