

Jörg Schmid

Von der Handelskammer Bremen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten

Amtsgericht Bremen
Abt. für Zwangsversteigerungs-
und Zwangsverwaltungssachen
Ostertorstraße 25-31

28195 Bremen

26 K 15/23

Richtweg 14, 28195 Bremen

Telefon: (0421) 34 16 39

Fax: (0421) 34 16 38

Email: info@sv-jschmid.de

Internet: www.sv-jschmid.de

Bremen, 11.09.2023

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

für das mit einem
Wohn- und Geschäftshaus (Praxis) bebaute Grundstück
in 28219 Bremen, Waller Ring 140



Vorderansicht



Rückwärtige Fassade

Objektbeschreibung:

Zweigeschossiges Wohnhaus mit Arztpraxis im Hochparterre, voll unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Garage im Kellergeschoss und einem rückwärtigen Kellergeschossanbau.

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
24.07.2023 ermittelt mit rd.

393.000,00 €

<p><u>Stadtteil/Ortsteil:</u> Walle/Walle</p> <p><u>Grundstücksgröße:</u> 412 m²</p> <p><u>Baujahr:</u> 1934/35 (gemäß Bauakte)</p> <p><u>Modernisierungen:</u> ca. 1980: Erneuerung der Fenster (Kunststofffenster mit Isolierverglasung) ca. 1990: Einbau der aktuell vorhandenen Ölheizung ca. 1994: Sanierung der Hochparterre ca. 2010: Erneuerung des Brenners der Heizung</p> <p>Mit der Modernisierung des Treppenhauses und der Räume im Ober- und Dachgeschoss wurde begonnen. Die Wand- und Bodenbeläge wurden im Treppenhaus und im Obergeschoss vollständig und im Dachgeschoss teilweise entfernt und Leitungen wurden in Teilbereichen freigelegt. Die Sanitärräume befinden sich im Rohbauzustand, die sanitären Installationen sind vorbereitet und teilweise verbaut.</p> <p><u>Dach:</u> Holz-Satteldach mit Dachziegeleindeckung (Ton) und Dämmung der Dachflächen im Spitzgiebel. Auf jeder Dachseite befinden sich drei kleine Flachdachgauben.</p> <p><u>Haus-Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt (einfache Verglasung)</p> <p><u>Fenster:</u> Fenster zumeist aus Kunststoff mit Isolierverglasung aus den 80er Jahren.</p> <p><u>Heizung:</u> Öl-Zentralheizung, Baujahr ca. 1990; Brenner Baujahr ca. 2010. Kunststofftank im Kellergeschoss (Batterieanordnung), Tankgröße ca. 6.000 Liter. Heizkörper: Rippen- und Flachheizkörper mit Thermostatventilen.</p> <p><u>Warmwasser:</u> Elektrische Durchlauferhitzer oder Boiler.</p> <p><u>Energieausweis:</u> Liegt nach Auskunft des Mieters nicht vor.</p>	<p><u>Wohn- und Nutzflächen:</u> Nutzfläche der Arztpraxis: rd. 99,00 m² Nfl. Wohnfläche gesamt: rd. 180,00 m² Wfl. Nutzfläche KG: rd. 118,00 m² Nfl. - Siehe Aufstellung auf der nächsten Seite -</p> <p><u>Wände:</u> Glatter, einfacher Putz mit überwiegend (Raufasertapeten) mit Farbanstrich.</p> <p><u>Decken:</u> Deckenputz zumeist mit Farbanstrich.</p> <p><u>Böden:</u> Holzdielen sowie Spanplatten mit überwiegend PVC und Teppichboden. Im Obergeschoss vereinzelt Parkett.</p> <p><u>Sanitäre Ausstattungen:</u> <u>Erdgeschoss:</u> Patienten WC: Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasser, 1/2 hoch gefliest, Flachheizkörper mit Thermostatventil, Fensterlüftung. Das WC befindet sich in überalterter Ausstattung und Qualität. Mitarbeiter WC: Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasser, 1/2 hoch gefliest, Flachheizkörper mit Thermostatventil, Fensterlüftung. Das WC befindet sich in überalterter Ausstattung und Qualität.</p> <p><u>Obergeschoss:</u> Badezimmer (entkernt) bestehend aus einer Vorinstallation (es wurden mehrere WCs und mehrere Duschen/Waschbecken vorgesehen)</p> <p><u>Dachgeschoss:</u> Badezimmer (entkernt) besteht aus einer Vorinstallation für Dusche, Waschbecken und WC.</p> <p>Beide Badezimmer befinden sich in einem nicht fertiggestellten Zustand.</p> <p><u>Besondere Bauteile:</u> Massive Eingangstreppe mit Klinkerbekleidung und Metallgeländer; Balkon im Obergeschoss; Auf dem straßenseitigen Erdgeschoss erker befindet sich eine Terrasse für das Obergeschoss, welche sich nach innen fortsetzt (Loggia).</p>
--	---

Erdgeschoss/Hochparterre – Praxis (lichte Höhe ca. 3,18 m):

Flur I:	1,20 m ²
WC:	2,00 m ²
Empfang:	16,08 m ²
Garderobe/Personalraum:	12,03 m ²
Wartezimmer:	9,89 m ²
Flur II:	7,87 m ²
Labor:	5,54 m ²
Behandlungsraum:	5,41 m ²
Sprechzimmer I:	17,88 m ²
Sprechzimmer II:	17,44 m ²
Putzraum:	0,71 m ²
Personal-WC:	<u>2,84 m²</u>
Nutzfläche Hochparterre:	98,89 m ²

Obergeschoss (lichte Höhe: 3,14 m):

Flur:	10,16 m ²	
Balkon (1/2 x 8,57 m ²):	4,29 m ²	– straßenseitig -
Raum I:	16,61 m ²	
Raum II:	28,53 m ²	
Raum III/Küche:	20,86 m ²	
Badezimmer (Rohbau):	9,61 m ²	
Flur:	1,44 m ²	
Raum IV:	11,14 m ²	– 3 Wasser- u. Abwasseranschlüsse vorbereitet -
Balkon (1/2 x 5,58 m ²):	<u>2,79 m²</u>	– rückwärtig -
Wohnfläche:	105,43 m ²	

Dachgeschoss:

Flur:	5,73 m ²	
Badezimmer:	4,46 m ²	
Raum I:	9,33 m ²	
Raum II:	16,74 m ²	
Raum III:	13,34 m ²	
Raum IV:	15,19 m ²	– Durchgangszimmer -
Raum V:	<u>9,49 m²</u>	– mit Holzeinschubtreppe zum Spitzboden -
Wohnfläche:	74,28 m ²	

Kellergeschoss (lichte Höhe: 2,48 m):

Im Kellergeschoss befindet sich eine Garage mit Zugang zum Kellerflur. Des Weiteren sind mehrere Kellerräume, ein Tank- und ein Heizungsraum vorhanden. **Der von der Praxis genutzte Raum hat eine Größe von 12,00 m².**

Die Nutzfläche des Kellergeschosses entspricht der Fläche der Hochparterre (98,89 m²) zuzüglich Vorraum zur Treppe (ca. 11,00 m²) und Anbau (ca. 8,00 m²):

Nutzfläche Kellergeschoss: 117,89 m² Nfl.

Zusammenstellung:

Nutzfläche der Arztpraxis in der Hochparterre: 98,89 m² Nfl.; **gerundet: 99,00 m² Nfl.**

Wohnfläche Obergeschoss: 105,43 m²
Wohnfläche Dachgeschoss: 74,28 m²
Wohnfläche gesamt: 179,71 m² Wfl.; **gerundet: 180,00 m² Wfl.**

Nutzfläche Kellergeschoss: 117,89 m² Nfl.; **gerundet: 118,00 m² Nfl.**

Vermietungssituation:

Die Räume im Ober- und im Dachgeschoss befanden sich überwiegend in einem erweiterten Rohbauzustand und waren nicht bewohnt.

Die Praxisräume im Erdgeschoss sind zusammen mit einem Kellerraum an einen Arzt vermietet.

Der Mietvertrag vom 01.06.2017 liegt dem Sachverständigen vor. Dieser wurde mit Wirkung zum 01.06.2017 fest abgeschlossen bis zum 30.06.2024. Während der festen Laufzeit des Mietverhältnisses ist nur der Mieter berechtigt, eine fristgemäße Kündigung mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahres auszusprechen.

Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 1.300,00 €.

Folgende Betriebskosten trägt der Mieter zu 50 %:

Wasser/Abwasser, Grundsteuer, Versicherungen, Schornsteinfeger, Heizungsinspektionen. Des Weiteren trägt der Mieter die Müllgebühren für seine Praxis und die Heizkosten gem. Aufstellung der Firma Brunata

Bauschäden/Baumängel und Instandhaltungstau/ Modernisierungsmaßnahmen:

Auf Nachfolgendes wird hingewiesen:

- Die rückwärtige Fassade weist Rissbildungen und Schäden durch Rankpflanzen auf.
- An den Kellerwänden sind Feuchtigkeitsschäden vorhanden.
- Der Mieter der Hochparterre berichtet von feuchten Wänden in Teilbereichen.
- Der Heizungskessel ist ca. 30 Jahre alt und zu erneuern.
- Es besteht die Möglichkeit, dass teilweise noch Bleileitungen vorhanden sind; eine Überprüfung und ggfls. Austausch ist erforderlich.
- Die Hauseingangstür ist mit einfacher Verglasung ausgestattet.
- Die Fenster stammen überwiegend aus den 1980er Jahren und sind ggf. zu modernisieren.
- Die elektrische Unterverteilung ist von einfacher Qualität.
- Der Metallträger der Balkonplatte und das Balkongeländer weisen Rostbildung auf. Der verglaste Sichtschutz ist überaltert.
- Der Bitumenbelag der Balkonplatte ist marode; eine Bodenbekleidung aufzubringen.
- Die Modernisierung/Fertigstellung des Innenausbaus in den oberen Wohnungen (Badezimmer, Küchen, Oberbeläge von Wänden, Decken und Fußböden, Fußleisten sowie Türblätter und Türzargen) ist erforderlich.
- Im Dachgeschoss sind in den Bereichen von zwei Dachgauben Feuchtigkeitsflecken sichtbar.
- Die Rippenheizkörper sind ggf. zu modernisieren.
- In einem Obergeschoss ist eine Rissbildung an einer Innenwand vorhanden.
- Der Farbanstrich der Geschosstreppe ist zu erneuern.
- Die Sanitärräume der Praxis sind überaltert.
- Die Dacheindeckung ist überaltert

Anlage 1: Flurkarte:

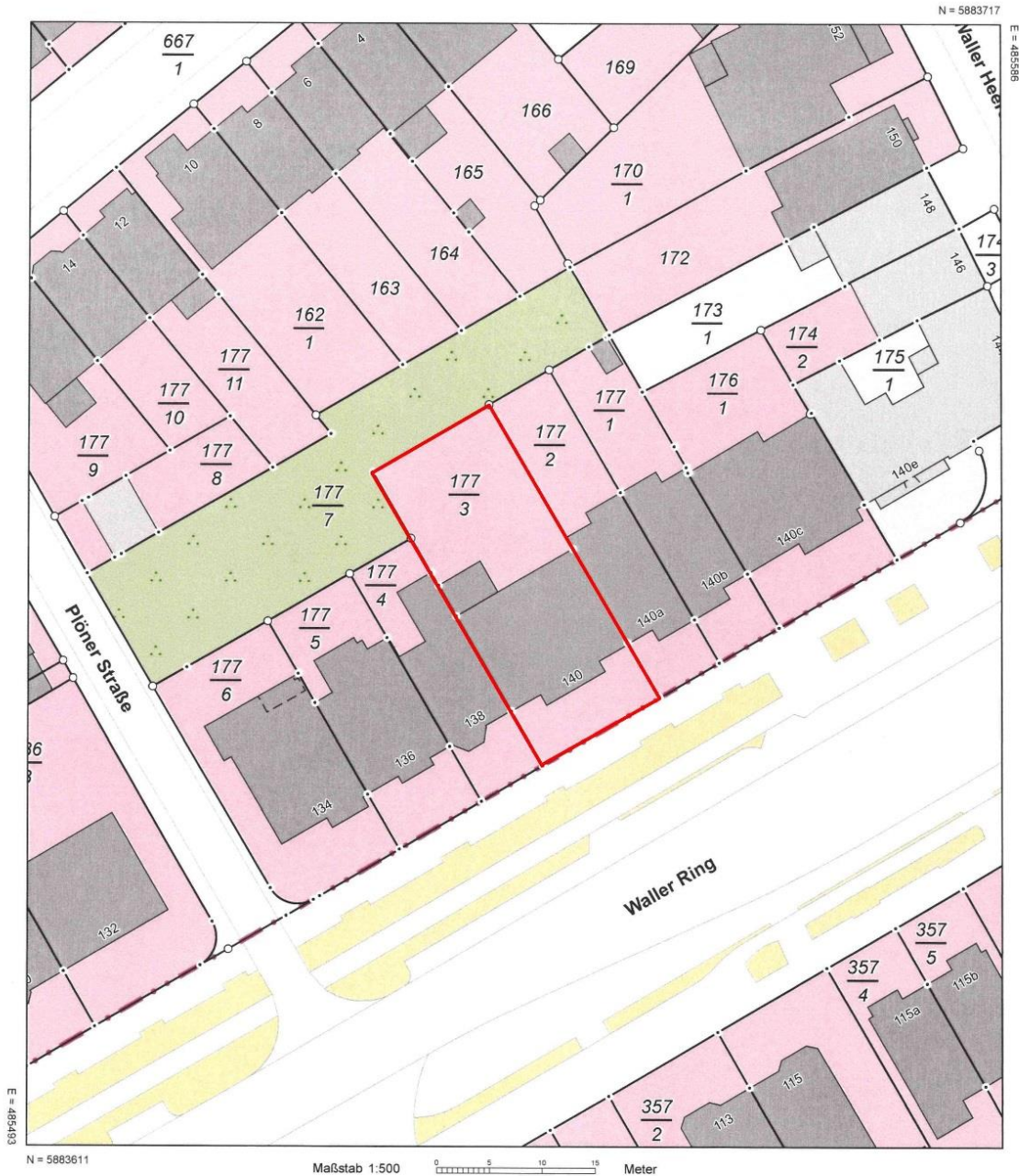


Freie Hansestadt Bremen

Stadtgemeinde Bremen
Gemarkung: VR 42
Flur: 42
Flurstück: 177/3

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Karte 1:500
Erstellt am: 01.06.2023

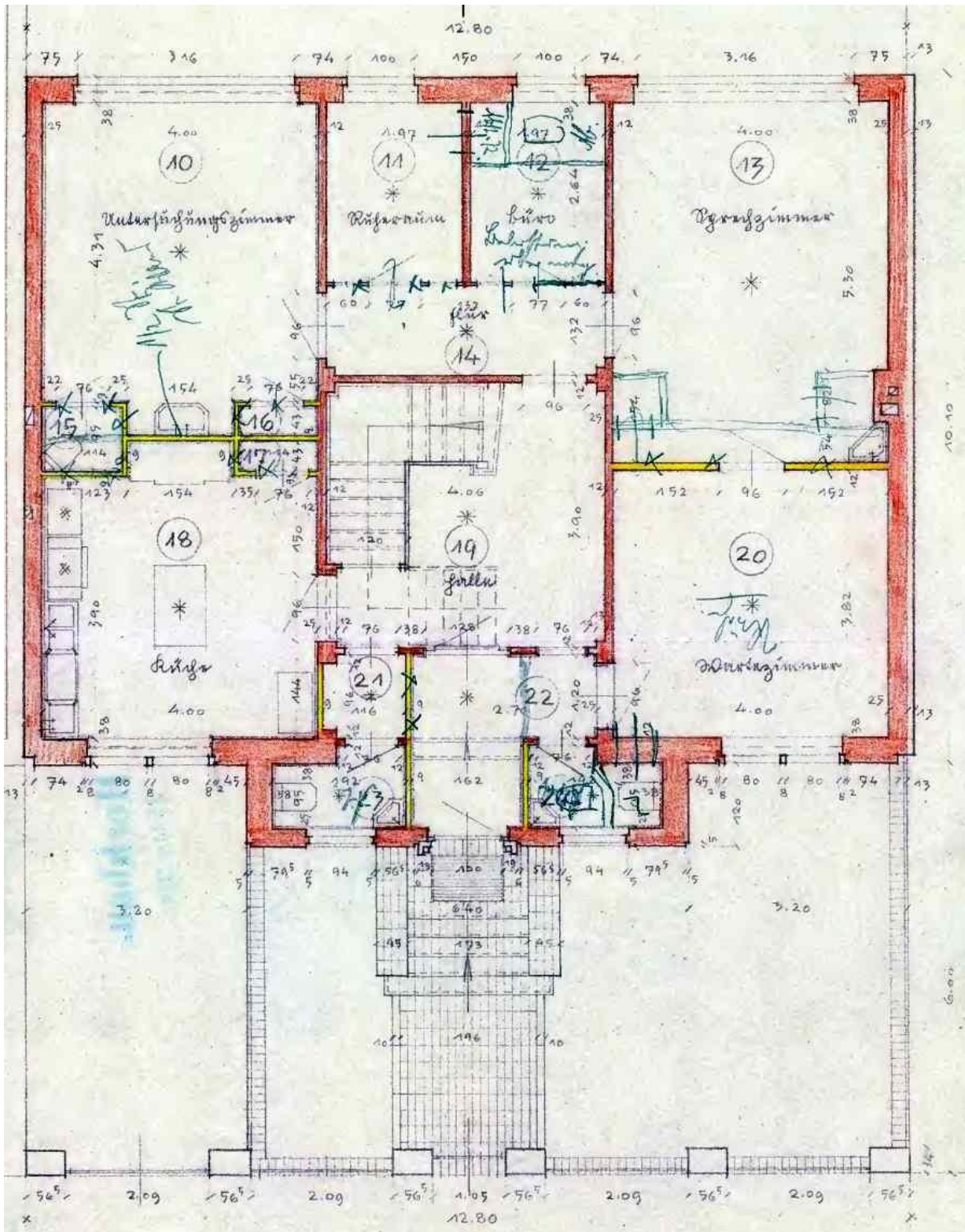


Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt GeoInformation Bremen
Lloydstraße 4
28217 Bremen

Bereitgestellt durch:
Landesamt GeoInformation Bremen
Lloydstraße 4
28217 Bremen
Antragsnummer: 23233014

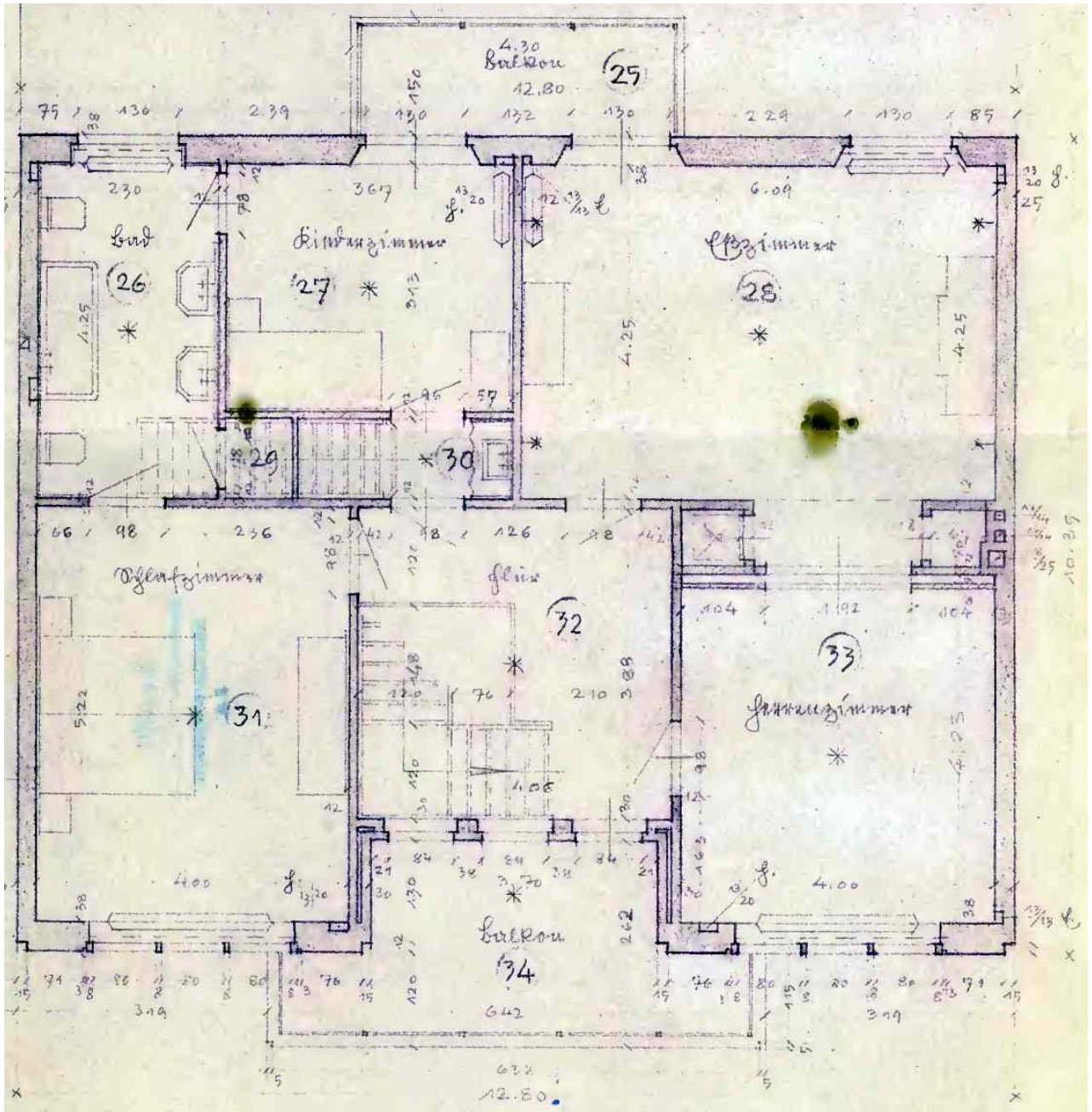
Die Verwendung (Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung bzw. Weitergabe an Dritte) für nichteigene oder gewerbliche Zwecke ist gemäß § 14 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz) vom 1. November 1990, zuletzt §§ 2, 6, 10, 14 und 23 geändert durch Geschäftsverteilung des Senats vom 5. Juli 2011 und 13. Dezember 2011 (Brem.GBl. 2012 S. 24) nur mit Erlaubnis der Katasterbehörde zulässig.

Anlage 2: Grundrisse
Seite 2 von 4



Erdgeschoss (1934)

Anlage 2: Grundrisse
Seite 3 von 4



Obergeschoss (1934)

Anlage 3: Schnittzeichnung

