Architekt
Dipl.-Ing. Thomas Meyer-Holz

Sachverständiger
für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Am Badeteich 22
29664 Walsrode

Tel. 0 51 61 / 7 48 37

Kurzexposé

zum

Verkehrswertgutachten

026-08/2024

über

das Grundstück mit Mehrfamilienhaus mit Gewerbenutzung
(gemäß Bauakte geschätzte Wohnfläche ca. 380 m²
sowie Gewerbenutzfläche ca. 107 m²,
Spitzboden- und Kellerfläche)
und
Garage

Aßmannshauser Straße 39
(Gemarkung Vorstadt L, Flur 12, Flurstück 92)

28199 Bremen

Verkehrswert: € 746.000,--

für das

Amtsgericht Bremen
Geschäfts - Nr. 26 K 30/24

Umfang des Kurzexposés 5 Seiten

Walsrode, den 06.01.2025

MITGLIED DER

ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN

Grundbuch: Amtsgericht Bremen, Grundbuch von Vorstadt L 12 Blatt 2019, Grundstück lfd. Nr. 1, Vorstadt L, Flur 12, Flurstück 92, Gebäude- und Freifläche-gemischt, Größe 252 m^2.

Objekttyp/Daten: Dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit untergeordneter Gewerbenutzung und integrierter Garage. Das Mehrfamilienhaus verfügt über Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2.Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss mit Spitzboden.
Das Gebäude entspricht gemäß Normalherstellungskosten NHK 2010 ca. dem Typ 5.1, geschätzter Gebäudestandard ca. 3.
Nach den Ergebnissen der Objektbesichtigung ist das Mehrfamilienhaus teils abweichend von der Aktenlage der behördlichen Bauarchivakte wie folgt ausgebaut:

Im Untergeschoss befinden sich den Nutzungseinheiten zugeordnete Kellerräume, Gemeinschaftskellerräume, Waschküche, Hausanschlussraum und Heizungsraum. Die Waschküche ist als Souterrain ausgeführt und verfügt über einen Ausgang zum Innenhof.

Im Erdgeschoss befinden sich der Hauseingang mit dem alle aufgehenden Geschosse erschließenden Treppenhaus, eine als Kindertagesstätte ausgebaute Gewerbeeinheit mit separatem Außeneingang, Spielzimmer, Büro, Bad, Flur, Küche, Abstellkammer und zwei Ruheräume und eine Garage.

Im 1.Obergeschoss sind abweichend von der bestandskräftigen Baugenehmigung in der behördlichen Bauarchivakte anstelle der ursprünglich vorhandenen Wohnung mit Praxisräumen zwei Wohnungen ausgebaut. Der Zuschnitt der Wohnungen entspricht größtenteils dem Zuschnitt der behördlich genehmigten Wohnungen im 2.Obergeschoss.
Die Wohnung links ist als 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur und Bad ausgebaut. Die rechte Wohnung ist als 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Bad und Balkon sowie gedeckter Dachterrasse ausgebaut.

Eine Besichtigung der Wohnungen im 2.Obergeschoss wurde nicht ermöglicht. Nach Aktenlage ist die Wohnung links als 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur und Abstellkammer und die Wohnung rechts als 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Speisekammer, Bad, Flur und Balkon ausgebaut.

Im Dachgeschoss konnte die linke Wohnung besichtigt werden. Diese ist als 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Abstellkammer und Flur ausgebaut. Die rechte Wohnung ist nach Aktenlage als 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur und Balkon ausgebaut-

Die Wärmeversorgung erfolgt je Nutzungseinheit mittels Gasetagen-Therme. Die Gastherme der Gewerbeeinheit ist im Keller aufgestellt. Die Warmwasserbereitung in der Gewerbeeinheit erfolgt zentral mittels Gastherme in der Küche. Die Warmwasserbereitung in den Wohnungen erfolgt augenscheinlich teils dezentral je Zapfstelle mittels Boiler oder Durchlauferhitzer oder über die Gastherme.

Für den festgestellten Instandhaltungs- und Reparaturstau, die Abweichungen vom Baugenehmigungsstand, die nicht ermöglichte Innenbesichtigung von drei Wohnungen, der Garage und des Dachbodens sowie der dem Sachverständigen nicht zur Einsichtnahme übermittelten Prüfbescheinigungen des Bezirksschornsteinfegers zum Zustand der Gasthermen und der Nachweise zum gesetzlich vorgeschriebenen energetischen Zustand des Objekts (z.B. oberste Geschossdecke/Dach) ist zur Vermeidung von unzulässigen Doppelbewertungen insgesamt ein Risikoabschlag in die Wertermittlung eingestellt.
Die Minderung berücksichtigt den geschätzten Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts, nicht jedoch etwaige tatsächliche Instandsetzungs- bzw. Aufwandskosten.

Grundstück VL 12, Flur 12, Flurstück 92, Größe	252 m²
Baujahr Mehrfamilienhaus ca.	nicht bekannt
Wiederaufbau nach Kriegsschäden ca.	1953/54
durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer[1)]	bis 80 Jahre
angesetzte Restnutzungsdauer RND[2)]	30 Jahre

[1)] gemäß ImmoWertV 2021 Anlage 1 und 2 sowie Grundstücksmarktbericht Bremen 2024
[2)] unter Berücksichtigung des sichtbaren und geschätzten Bauzustands und Annahme der Ausführung erforderlicher Instandsetzungs- bzw. Reparaturarbeiten sowie unter der Annahme einer zukünftigen verkehrsüblichen Instandsetzung

Bruttogrundfläche BGF Mehrfamilienhaus, ca. NHK Typ 5.1	
Keller	170,0 m²
Erdgeschoss	170,0 m²
1.Obergeschoss	177,0 m²
2.Obergeschoss	177,0 m²
Dachgeschoss	177,0 m²
BGF [1)], gesamt, gerundet	871,0 m²

vermietbare Gewerbenutzfläche [1] , geschätzt	107 m²
vermietbare Wohnfläche [1] nach WoFlV, geschätzt	380 m²
Nutzfläche Garage [1], geschätzt	18 m²

[1] gemäß Aktenlage

Lage im Ort: Stadtteil / Ortsteil Neustadt, Entfernung zum Stadtzentrum Bremen ca. 3 km.

Verkehrs-anbindung: gut; eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit Haltestelle ist in ca. 300 m Entfernung vom Objekt gelegen. Der Hauptbahnhof Bremen ist ca. 3 km entfernt.

Nutzer-/ Mietverhältnisse: das Objekt ist zum Bewertungsstichtag voll vermietet.

PKW-Stellplätze: eine Garage im Objekt.

Wertzusammenstellung

Bodenwert	**= €**	**369.000,--.**
Vorläufiger Sachwert*, gerundet	**= €**	**836.000,--.**
Vorläufiger Allgemeiner Ertragswert, gerundet**	**= €**	**906.500,--.**

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

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Würdigung des ermittelten Ertragswerts sowie der Lage, der Grundstücksgröße und der sonstigen wertrelevanten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale auf €746.000,-- geschätzt.

Verkehrswert zum Stichtag 17.10.2024: € 746.000,--.

Auf das vollständige Verkehrswertgutachten 026-08/2024 wird Bezug genommen.

Fotoaufnahmen des Objekts Aßmannshauser Straße 39, Bremen, vom 17.10.2024



Südostansicht des Objekts



Südwestansicht des Objekts