

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 39/22

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, 20.04.2023

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

über den im Wohnungsgrundbuch von Bremen Vorstadt R 80, Blatt 397 eingetragenen **766/100.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 28329 Bremen, Eislebener Str. 33-55, **verbunden mit dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Sondereigentum an der Wohnung nebst Sondernutzungsrecht an Gartenflächen sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz Nr. 1**



Außenansicht



Eingangsbereich

Gebäudebeschreibung:

Freistehende Mehrfamilienhausanlage in 7-10-geschossiger Bauweise mit Vor- und Rücksprünge sowie eingeschossigen Bungalowanbauten, überwiegend unterkellert.

Anmerkung: Das Wohnungseigentum Nr. 1 wurde in der Vergangenheit als Zahnarztpraxis genutzt und war am Tag der Ortsbesichtigung – und augenscheinlich seit längerer Zeit – ungenutzt. Das Objekt ist noch überwiegend möbliert.

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag
16.02.2023 ermittelt mit rd.

188.000,00 €

<p><u>Stadtteil/Ortsteil:</u> Vahr/Gartenstadt-Vahr</p> <p><u>Grundstücksgröße:</u> 15.971 m²</p> <p><u>Aufteilung:</u> Die Verwaltungseinheit, in welcher das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 1 belegen ist, besteht aus insgesamt 206 Wohneinheiten. Trockenräume und Fahrradkeller stehen den Bewohnern zur Verfügung. Des Weiteren befinden sich im Gebäudekomplex folgende Räume, deren Nutzung durch die Hausverwaltung geregelt wird:</p> <ul style="list-style-type: none">- Hausmeisterräume- Partyräume- Kinderhort-Räume- Schwimmbad, Sauna u. Solarium im 9. OG <p><u>Baujahr:</u> 1975 (gemäß Energieausweis)</p> <p><u>Modernisierungen:</u> Das Gebäude besitzt überwiegend die Ausstattungsmerkmale aus dem Gebäudebaujahr. Im Jahr 2022 wurde ein großes Maßnahmenpaket (Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum) beschlossen, welches über ein Darlehen finanziert wird. Weitere Erneuerungen betreffend den Brandschutz sind geplant aber noch nicht beschlossen (werden über ein Darlehen oder eine Umlage finanziert).</p> <p><u>Heizung und Warmwassererzeugung:</u> Fernwärmeheizung (mit Warmwasser)</p> <p><u>Umfassungswände:</u> Mauerwerk (an dem zu bewertenden Sondereigentum besteht die Außenverkleidung zumeist aus Bitumenschindeln). Bei Bitumenschindeln aus dem 60/70 Jahren besteht die Möglichkeit der Asbesthaltigkeit.</p> <p><u>Hausverwaltung:</u> Das zu zahlende Hausgeld beträgt gemäß Einzelwirtschaftsplan 2022 monatlich als Vorauszahlung 659,90 €</p> <p><u>Zwangsverwaltung:</u> Die Zwangsverwaltung wurde gem. Grundbuchauszug am 12.07.2022 angeordnet.</p>	<p><u>Lage im Gebäude:</u> Bungalow an der süd-westlichen Gebäudeseite.</p> <p><u>Wohnungseigentum:</u> WE 1</p> <p><u>Miteigentumsanteil:</u> 766/100.000</p> <p><u>Mietverhältnisse:</u> nicht vermietet</p> <p><u>Bisherige Nutzung:</u> Arztpraxis</p> <p><u>Raumaufteilung und Wohnfläche:</u> Die rückwärtigen Räume sind erhöht errichtet. Die Aufteilung entspricht einer Nutzung als Arztpraxis. Wohnfläche: rd. 120 m² Wfl. - siehe nächste Seite -</p> <p><u>Eingangstür:</u> Holztür, Gitterverglasung</p> <p><u>Innentüren:</u> Stahlumfassungszargen mit Füllungstüren aus zumeist Holzwerkstoffen (einfache Schlösser und Beschläge).</p> <p><u>Fenster:</u> Fenster zumeist aus Holz mit Isolierverglasung, vereinzelt Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Bj. 1981).</p> <p><u>Böden:</u> Schwimmender Estrich mit PVC, Laminat sowie vereinzelt Teppichboden. Anmerkung: PVC-Platten aus den 60/70er Jahren können vom Material oder dem Klebstoff astbeständig sein – eine Sondermüllentsorgung wäre erforderlich.</p> <p><u>Sanitäre Installationen:</u> WC: Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Waschtisch, 3/4 hoch gefliest, Schachtlüftung, Oberlicht. Duschbad: Wanne, Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Waschtisch (helle Sanitärobjekte), Rippenheizkörper mit Thermostatventil, 3/4 hoch gefliest, Fensterlüftung. Anmerkung: Das Gäste-WC sowie das Wannenbad befinden sich in einfacher, überalterter Ausstattung und Qualität.</p> <p><u>Sonstiges:</u> Pkw-Stellplatz und Gartenfläche – siehe nächste Seite.</p>
--	---

Sondernutzungsrechte:

Zum Wohnungseigentum Nr. 1 gehört ein offener Pkw-Einstellplatz auf der Hofffläche – bezeichnet mit Nr. 1. Ebenso ist die Vorgartenfläche sowie der Innenhof dem Wohnungseigentum Nr. 1 im Wege des Sondernutzungsrechts zugewiesen.

Raumaufteilung der Wohnung (in der Vergangenheit als Zahnarztpraxis genutzt):

Flur/Eingangsbereich:	2,69 m ²
Labor:	8,29 m ²
WC:	1,63 m ²
Flur:	12,65 m ²
Raum I:	20,05 m ²
Raum II:	14,25 m ²
Küche:	8,14 m ²

Oberer Bereich: – über eine Treppe erreichbarer, leicht erhöhter Bereich -

Flur:	10,94 m ²
Raum I:	13,67 m ²
Badezimmer:	4,49 m ²
Raum II:	8,34 m ²
Raum III:	<u>14,81 m²</u>
Gesamtfläche:	119,95 m ²

Wohnfläche gerundet: 120,00 m² Wfl..

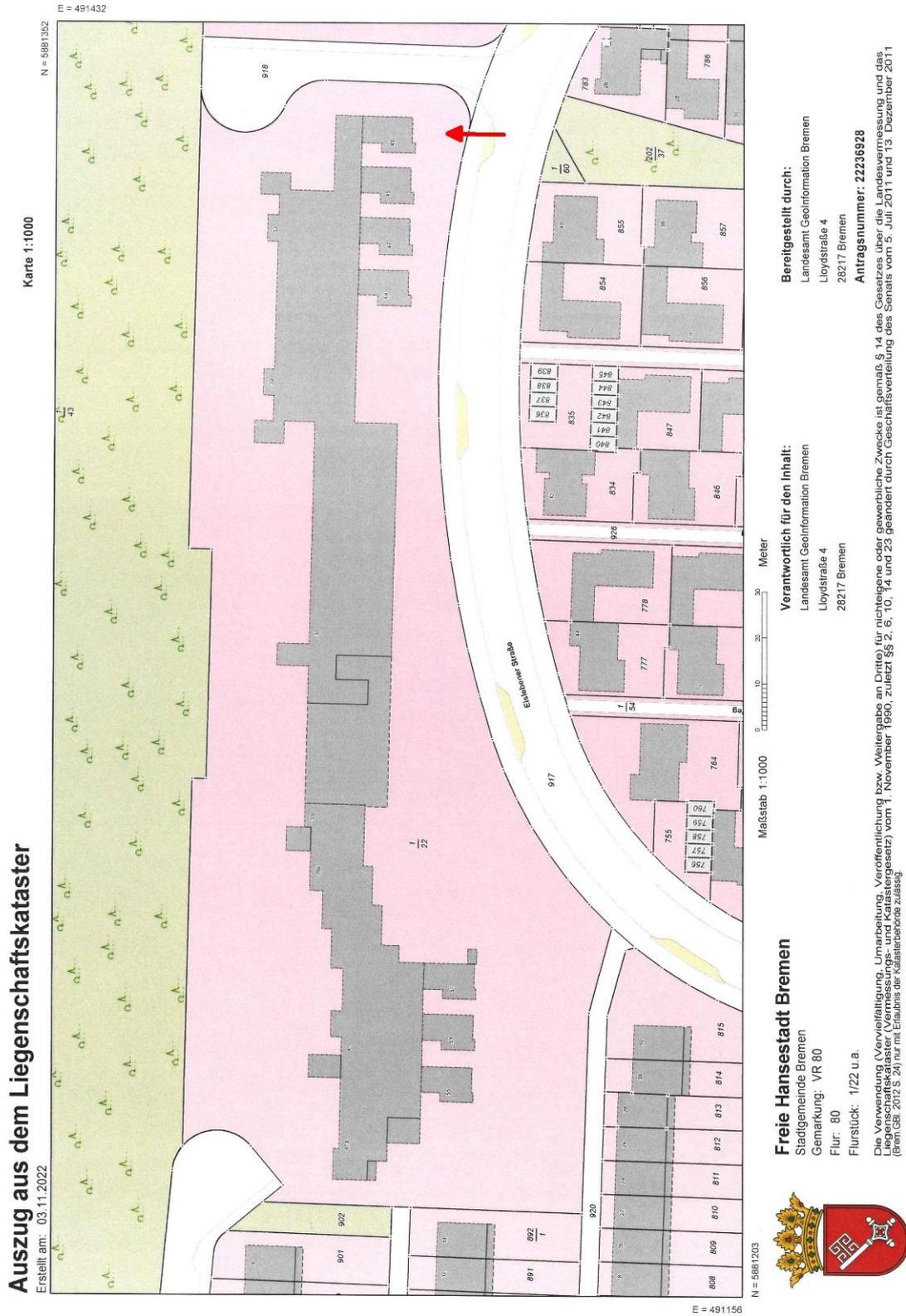
Anmerkung: Die Flächen wurden vom Sachverständigen – auf Grundlage der Wohnflächenverordnung – per Aufmaß ermittelt.

Bauschäden/Baumängel/Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

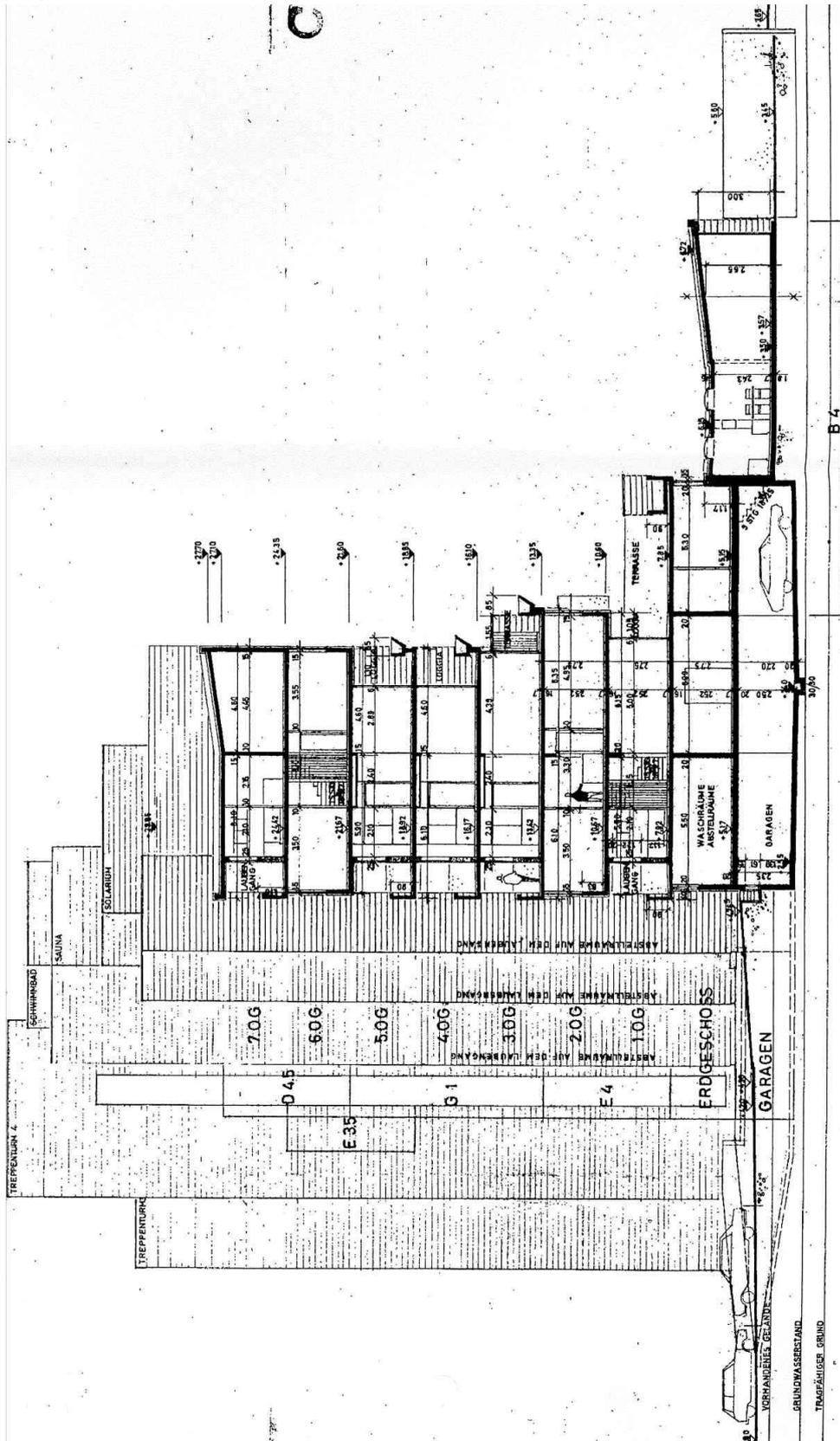
Auf Nachfolgendes wird hingewiesen:

- Die Wohnung (Wohnungseigentum) wurde als Zahnarztpraxis/Zahnlabor umgenutzt
- Eine Räumung und Säuberung ist erforderlich.
- Der Rückbau von zahnarzt-spezifischen Anschlüssen sowie der Rückbau einer Abzugsanlage ist erforderlich
- Es besteht ein erhöhter Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarf bezüglich sämtlicher Oberbeläge (Böden, Wände, Decken).
- Ggfls. Sondermüllentsorgung der PVC-Platten
- Die Heizkörper sind in Teilbereichen zu modernisieren.
- Die Türen und Zargen sind zu modernisieren.
- Das Gäste-WC sowie Badezimmer sind überaltert; eine Modernisierung ist erforderlich.
- Die Fenster sind instandzuhalten bzw. zu modernisieren.
- Die Gartenpflege der Flächen des Sondernutzungsrechts ist erforderlich.

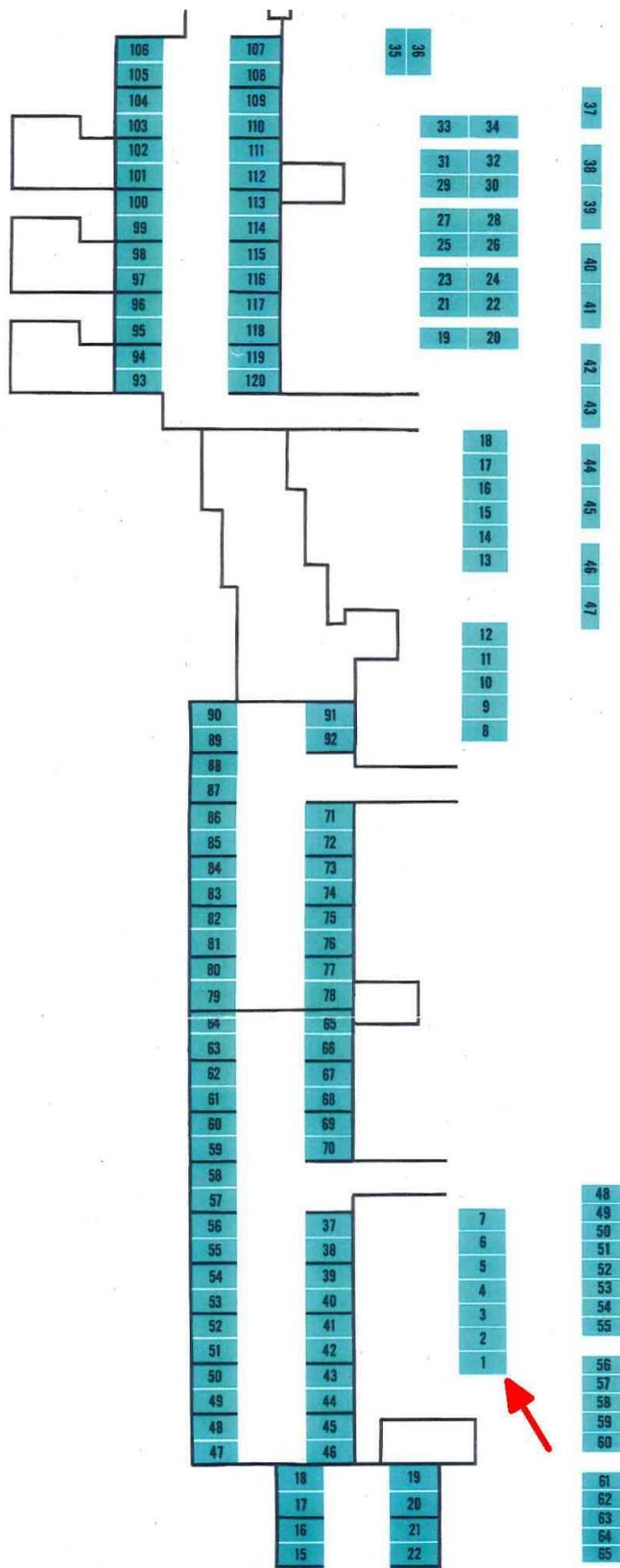
Anlage 1: Flurkarte



Anlage 2: Grundriss, Schnittzeichnung, Stellplatzplan
Seite 2 von 3



Anlage 2: Grundriss, Schnittzeichnung, Stellplatzplan
Seite 3 von 3



Pkw-Stellplatzplan der Hausverwaltung mit einem Teilbereich der Tiefgaragen- und Außenstellplätze mit Kennzeichnung des Außenstellplatzes Nr. 1