

Jörg Schmid

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

Amtsgericht Bremen
- Abteilung für Zwangsversteigerungs-
und Zwangsverwaltungssachen-
Ostertorstraße 25-31
28195 Bremen

26 K 41/24

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, 12.05.2025

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

im Wohnungsgrundbuch von Bremen Vorstadt R 36, Blatt 1521 eingetragenen **2.311/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 28237 Bremen, Moorstraße 7, **verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung**



Gebäudebeschreibung:

Zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus, voll unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 3** wurde zum Stichtag
22.04.2025 ermittelt mit rd.

92.600,00 €.

<u>Stadtteil/Ortsteil:</u> Gröpelingen/Lindenhof <u>Mietverhältnisse:</u> Vermietet (Angaben zur Höhe der Nettokaltmiete liegen nicht vor) <u>Zwangsverwaltung:</u> nein <u>Grundstücksgröße:</u> 158 m² <u>Aufteilung:</u> Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienwohnhaus bebaut, welches in drei Wohnungseigentume aufgeteilt wurde. Im Kellergeschoss befinden sich 3 Kellerräume (zu jedem Sondereigentum gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss) sowie ein Fahrradkeller <u>Baujahr:</u> 1910 (gem. Bauakte) <u>Modernisierungen:</u> Gemäß Bauakte wurde die straßenseitige Fassade des Mehrfamilienhauses mit dem Ursprungsbaujahr 1910 1975 geändert (verklankert). Das Dachgeschoss wurde im Jahr 1987 ausgebaut. Im Jahr 1993 erfolgte die Aufteilung des Mehrfamilienhauses in 3 Wohnungen nach dem WEG. <u>Dach:</u> Satteldach <u>Heizung/Warmwasser:</u> Vermutlich über Gas-Kombitherme <u>Bauschäden/Baumängel am Gemeinschaftseigentum:</u> • Für die rechte Giebelaußenwand ist ein Farbanstrich erforderlich. • Die Wohnungseingangstüren sind von sehr einfacher Bauweise • Die Türöffner-/Gegensprechanlage ist nach Auskunft der Mieterin defekt. • Die Lichtschalterabdeckung neben der Wohnungseingangstür im Obergeschoss fehlt.	<u>Lage im Gebäude:</u> Dachgeschoss <u>Miteigentumsanteil WE 3:</u> 2.311/10.000 <u>Wohnfläche:</u> rd. 50 m² <u>Raumaufteilung/Orientierung:</u> <table> <tr><td>Wohnzimmer</td><td>17,57 m²</td></tr> <tr><td>Schlafzimmer</td><td>13,22 m²</td></tr> <tr><td>Küche</td><td>6,48 m²</td></tr> <tr><td>Flur</td><td>4,03 m²</td></tr> <tr><td>Bad</td><td>3,46 m²</td></tr> <tr><td></td><td>44,76 m²</td></tr> <tr><td>./. 3 % für Putz</td><td>1,34 m²</td></tr> <tr><td></td><td>43,42 m²</td></tr> <tr><td>Balkon (1/2 von 13 m²)</td><td>6,50 m²</td></tr> <tr><td></td><td>49,92 m²</td></tr> <tr><td>Wohnfläche gerundet</td><td>50,00 m²</td></tr> </table> Nutzfläche Kellerraum Nr. 3 6,30 m² Die Daten für die Flächenberechnung wurden vom Sachverständigen aus den Aufteilungsplänen übernommen. Bei diesen Daten handelt es sich um Rohbaumaße, bei denen zur Berechnung der Wohnfläche 3 % Putz in Abzug zu bringen ist. Da die Grundrisspläne und Schnittzeichnungen nicht vom Sachverständigen angefertigt wurden, übernimmt er für die Richtigkeit der Angaben keine Gewähr. <u>Einzelkellerraum:</u> Vorhanden <u>Hausverwaltung/Hausgeld:</u> Informationen über die Beauftragung einer Hausverwaltung, Hausgeld oder eine Instandhaltungsrücklage liegen nicht vor. Angaben zur Ausstattung der zu bewertenden Wohnung und zu evtl. vorhandenen Bauschäden und Baumängeln können nicht gemacht werden, da dem Sachverständigen eine Besichtigung der Wohnung nicht ermöglicht wurde.	Wohnzimmer	17,57 m ²	Schlafzimmer	13,22 m ²	Küche	6,48 m ²	Flur	4,03 m ²	Bad	3,46 m ²		44,76 m ²	./. 3 % für Putz	1,34 m ²		43,42 m ²	Balkon (1/2 von 13 m ²)	6,50 m ²		49,92 m ²	Wohnfläche gerundet	50,00 m²
Wohnzimmer	17,57 m ²																						
Schlafzimmer	13,22 m ²																						
Küche	6,48 m ²																						
Flur	4,03 m ²																						
Bad	3,46 m ²																						
	44,76 m ²																						
./. 3 % für Putz	1,34 m ²																						
	43,42 m ²																						
Balkon (1/2 von 13 m ²)	6,50 m ²																						
	49,92 m ²																						
Wohnfläche gerundet	50,00 m²																						

Anlage 1: Flurkarte

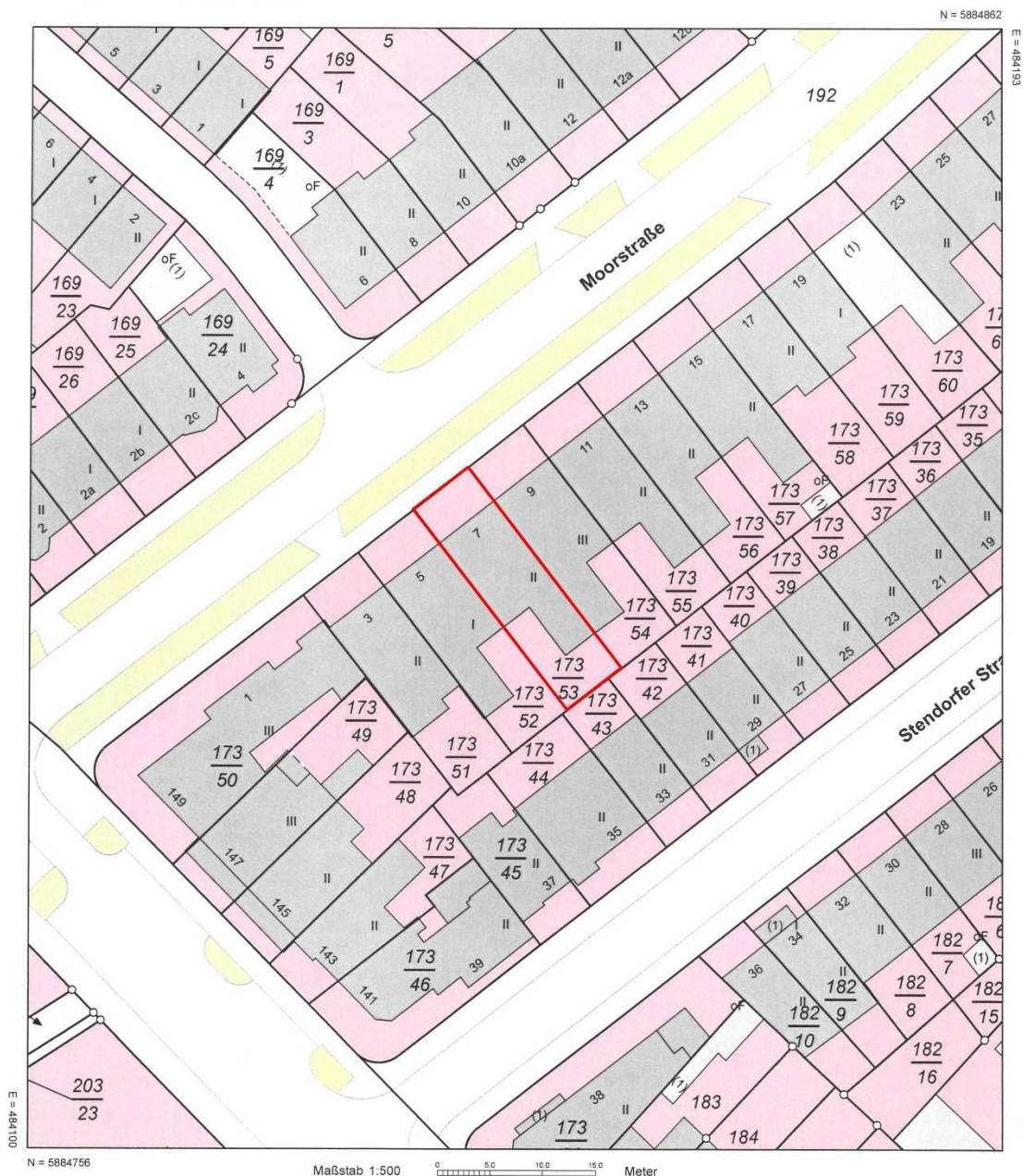


Freie Hansestadt Bremen

Stadtgemeinde Bremen
Gemarkung: VR 36
Flur: 36
Flurstück: 173/53

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Karte 1:500
Erstellt am: 03.12.2024



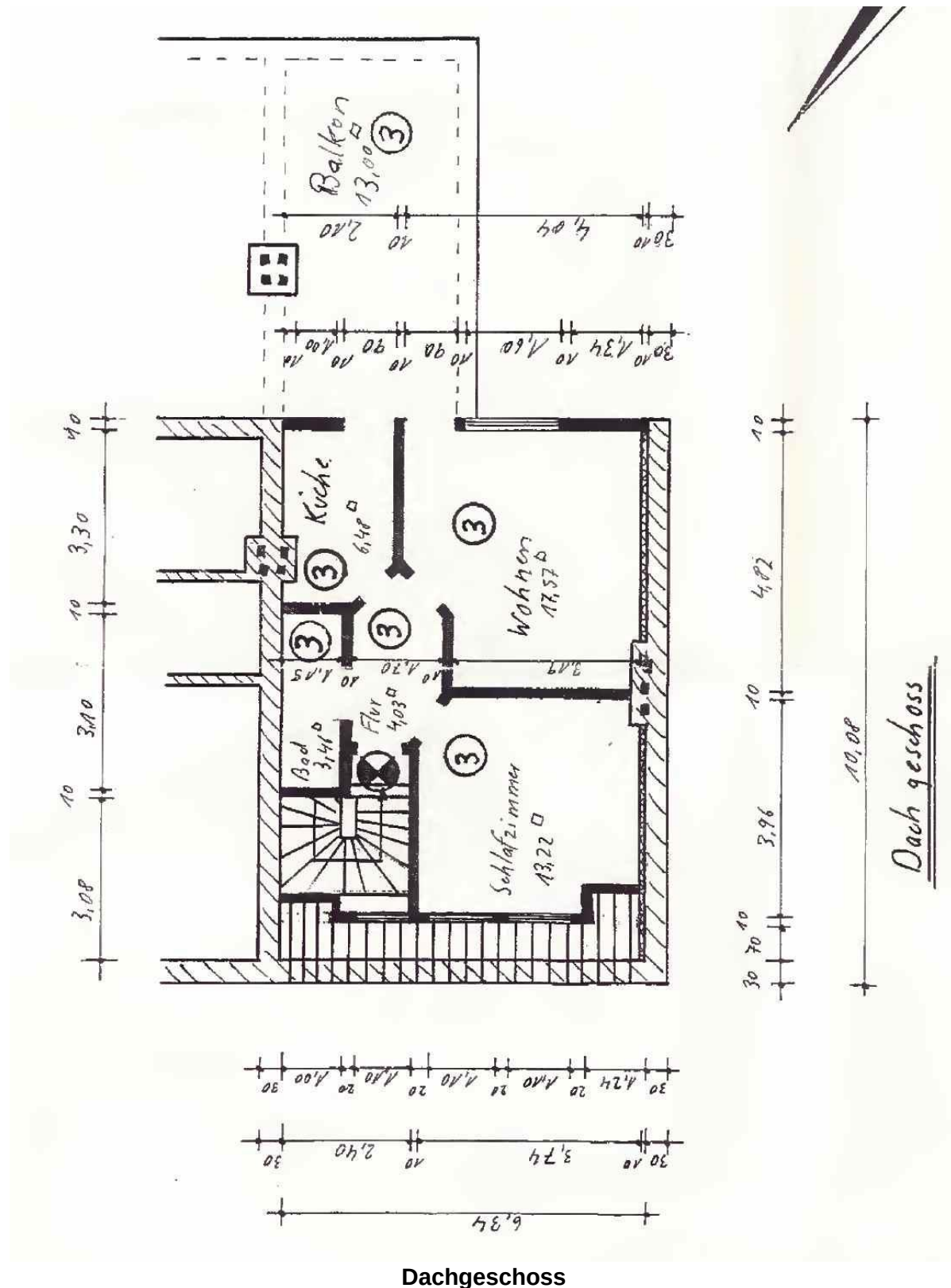
Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt GeoInformation Bremen
Lloydstraße 4
28217 Bremen

Bereitgestellt durch:
Landesamt GeoInformation Bremen
Lloydstraße 4
28217 Bremen
Antragsnummer: 24236254

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 (Brem. GBl. 1990, S. 313) in der jeweils gültigen Fassung nur mit Erlaubnis der Katasterbehörde zulässig.

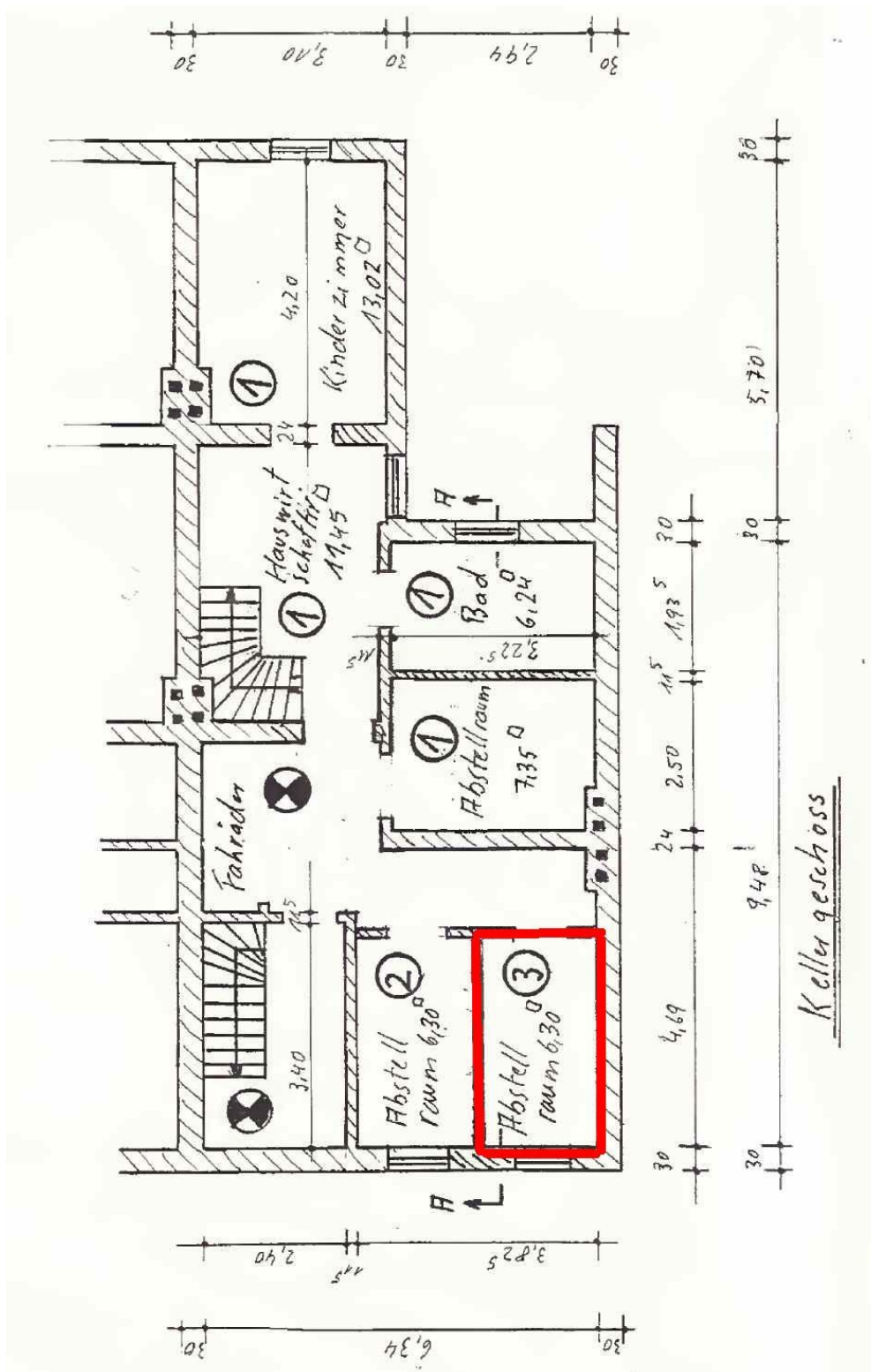
Anlage 2: Aufteilungspläne

Seite 1 von 2



Anlage 2: Aufteilungspläne

Seite 2 von 2



Kellergeschoss