

# 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 44/24**

Richtweg 14, 28195 Bremen

Telefon: (0421) 34 16 39

Fax: (0421) 34 16 38

Email: [info@sv-jschmid.de](mailto:info@sv-jschmid.de)

Internet: [www.sv-jschmid.de](http://www.sv-jschmid.de)

Bremen, 31.03.2025

## Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

für das mit einem  
**Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück**  
**in 28203 Bremen, Ostendorpstraße 12**



Vorderansicht



Rückansicht

### Objektbeschreibung:

In geschlossener Bauweise errichtetes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden. Das Objekt ist inklusive einer Durchfahrt und Pkw-Doppelparkern vollständig unterkellert. Das Mehrfamilienhaus wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
07.01.2025 ermittelt mit rd.

**1.090.000,00 €**

Auf jeder Wohnebene befinden sich zwei Wohnungen, wobei die Wohnung Nr. 8 sich teilweise im Dachgeschoss und im ausgebauten Spitzboden befindet. Die Wohn- und Grundflächenberechnungen aus der Bauakte sind als Anlage beigefügt.

Im Kellergeschoss befinden sich ein Fahrradraum und ein Kellerraum, aufgeteilt in 8 Abstellräume. Die übrige Fläche besteht aus einer Durchfahrt und drei von außen zugänglichen Doppelparkern.

<p><u>Stadtteil/Ortsteil:</u> Mitte / Ostertor</p> <p><u>Grundstücksgröße:</u> 478 m<sup>2</sup></p> <p><u>Baujahr:</u> 1984</p> <p><u>Modernisierung:</u> 2023 Einbau einer neuen Heizungsanlage</p> <p><u>Dach:</u> Holz-Satteldach Dachpfanneneindeckung Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.</p> <p><u>Fenster:</u> Holzfenster mit Isolierverglasung überwiegend aus dem Baujahr 1984. Die Holzdachflächenfenster sind teilweise marode.</p> <p><u>Heizung:</u> Gaszentralheizung aus dem Jahr 2023 – nach Aussage einer Mieterin. Zumeist Flachheizkörper mit Thermostatventilen sowie vereinzelt Rippenheizkörper mit Thermostatventilen.</p> <p><u>Warmwasser:</u> Über elektrische Durchlauferhitzer.</p> <p><u>Außenanlagen:</u> Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Zufahrts- und Hofbefestigung mit Beton-Verbundpflasterung, Zuwegung mit Gehwegplatten befestigt, die Gebäudedurchfahrt ist betoniert; kleine Vorgartenfläche, rückwärtig Baum- und Strauchwerk, Einfriedung rückwärtig durch Mauerwerk und Maschendrahtzäune.</p>	<p><u>Wände:</u> Zumeist Raufasertapeten mit Farbanstrich, die Bäder sind gefliest, die Küchen sind mit Fliesenspiegeln ausgestattet</p> <p><u>Decken:</u> Glatter Putz mit Farbanstrich.</p> <p><u>Böden:</u> Überwiegend Laminat-Bodenbeläge, teilweise Teppichbodenbeläge, die Bäder und die Küchen sind gefliest. Die Balkone und Loggien sind gefliest, teilweise mit Holz verkleidet.</p> <p><u>Küchen:</u> Die Küchen verfügen jeweils über Wasser-/Abwasserinstallationen und Starkstromanschluss. Fliesenspiegel sind vorhanden. Die Böden sind gefliest.</p> <p><u>Sanitäre Ausstattungen:</u> Herkömmliche Wasser- und Abwasserinstallationen. Die Badezimmer sind überwiegend identisch ausgestattet und stammen augenscheinlich aus dem Gebäudebaujahr. 7 Wohnungen sind mit innenliegenden Wannenbädern ausgestattet; die 8. Wohnung besitzt im Spitzboden ein Duschbad mit Dachflächenfenster.</p> <p>Ausstattungsmerkmale der einzelnen Wannenbäder: Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Waschbecken (Warmwasser über elektrische Durchlauferhitzer), Badewanne, weiße Sanitäröbekte, zumeist Flachheizkörper mit Thermostatventilen, 3/4 hoch weiß gefliest, kleinformatige weiße Bodenfliesen; Schachtlüftung.</p>
--	---

**Anmerkung:** Für das Gebäude liegt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.12.1991 vor. Entsprechende Aufteilungspläne für die geplante Aufteilung in 8 Wohnungseigentume sind der Bauakte zu entnehmen. Eine Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist jedoch im Grundbuch nicht erfolgt.

## **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

### **Erdgeschoss:**

Wohnung 1: Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Kochnische, Bad, Flur und Abstellraum

Gesamt:	50,05 m <sup>2</sup>
./ 3 % Putzabzug:	<u>1,50 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche ohne Terrasse:	48,55 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 x 15,08 m <sup>2</sup> ):	<u>7,54 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche Wohnung 1:</b>	<b>56,09 m<sup>2</sup> Wfl.</b>

Wohnung 2: Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad, Flur und Abstellraum

Gesamt:	48,71 m <sup>2</sup>
./ 3 % Putzabzug:	<u>1,46 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche ohne Loggia:	47,25 m <sup>2</sup>
Loggia (1/2 x 7,35 m <sup>2</sup> ):	<u>3,68 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche Wohnung 2:</b>	<b>50,93 m<sup>2</sup> Wfl.</b>

### **1. Obergeschoss:**

Wohnung 3: Raumaufteilung und Maße entsprechen der Wohnung 1

Wohnfläche ohne Balkon:	48,55 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2 x 5,92 m <sup>2</sup> ):	<u>2,96 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche Wohnung 3:</b>	<b>51,51 m<sup>2</sup> Wfl.</b>

Wohnung 4: Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad, Flur und Abstellraum

Gesamt:	50,33 m <sup>2</sup>
./ 3 % Putzabzug:	<u>1,51 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche ohne Balkon:	48,82 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2 x 3,56 m <sup>2</sup> ):	<u>1,78 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche Wohnung 4:</b>	<b>50,60 m<sup>2</sup> Wfl.</b>

### **2. Obergeschoss:**

Wohnung 5: Raumaufteilung und Maße entsprechen der Wohnung 3

<b>Wohnfläche Wohnung 5:</b>	<b>51,51 m<sup>2</sup> Wfl.</b>
------------------------------	---------------------------------

Wohnung 6: Raumaufteilung und Maße entsprechen der Wohnung 4

<b>Wohnfläche Wohnung 6:</b>	<b>50,60 m<sup>2</sup> Wfl.</b>
------------------------------	---------------------------------

### **Dachgeschoss:**

Wohnung 7: Wohnraum, Zimmer, Küche, Bad, Diele, Garderobe und Abstellraum

Gesamt:	49,01 m <sup>2</sup>
./ 3 % Putzabzug:	<u>1,47 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche ohne Balkon:	47,54 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2 x 1,63 m <sup>2</sup> ):	<u>0,82 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche Wohnung 7:</b>	<b>48,36 m<sup>2</sup> Wfl.</b>

Wohnung 8 (Dachgeschoss und Spitzboden): Wohnraum, Zimmer, Galerie, Küche, Dusche

Gesamt:	60,17 m <sup>2</sup>
./ 3 % Putzabzug:	<u>1,81 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche ohne Balkon und Terrasse:	58,36 m <sup>2</sup>
Balkon im Dachgeschoss (1/2 x 5,92 m <sup>2</sup> ):	2,96 m <sup>2</sup>
Dachterrasse im Spitzboden (1/2 x 7,56 m <sup>2</sup> ):	<u>3,78 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche Wohnung 8:</b>	<b>65,10 m<sup>2</sup> Wfl.</b>

Heizungsraum im Dachgeschoss: ca. 6,24 m<sup>2</sup> Nfl.

**Kellergeschoss:**

Bebaute Fläche gem. Bauakte: 157,96 m<sup>2</sup>

Geschossfläche: 34,22 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca. 34,22 m<sup>2</sup> x 0,8): ca. 27,00 m<sup>2</sup> Nfl.  
aufgeteilt in Kellerabteile und einen Fahrradraum

**Zusammenstellung:**

Wohnfläche gesamt: 424,70 m<sup>2</sup> Wfl.

**Wohnfläche gerundet: 425,00 m<sup>2</sup> Wfl.**

Nutzfläche Keller: ca. 27,00 m<sup>2</sup> Nfl.

Heizungsraum: ca. 6,24 m<sup>2</sup> Nfl.

**Nutzfläche gesamt: 33,24 m<sup>2</sup> Nfl.**

**Vermietungssituation**

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 6 Pkw-Stellplätze (3 Doppelparker) im Kellergeschoss, befahrbar über eine Rampe.

Von den insgesamt 8 Wohnungen waren am Wertermittlungsstichtag (17.01.2025) 7 Wohnungen vermietet.

**Nettokaltmiete insgesamt: 3.714,40 € / Monat**

Anmerkung Doppelparker (Pkw-Stellplätze): Der genaue Vermietungsstatus der einzelnen Pkw-Stellplätze (Doppelparker) konnte nicht ermittelt werden. Pkw-Stellplätze auf hydraulisch betriebenen "Doppelparkern" werden im Schwerpunkt zwischen 50,00 – und 70,00 €/Monat vermietet. so dass der einzelne Doppelparker-Stellplatz mit 60,00 €/Monat als Schwerpunktwert in Ansatz gebracht wird.

Anlage 1: Flurkarte

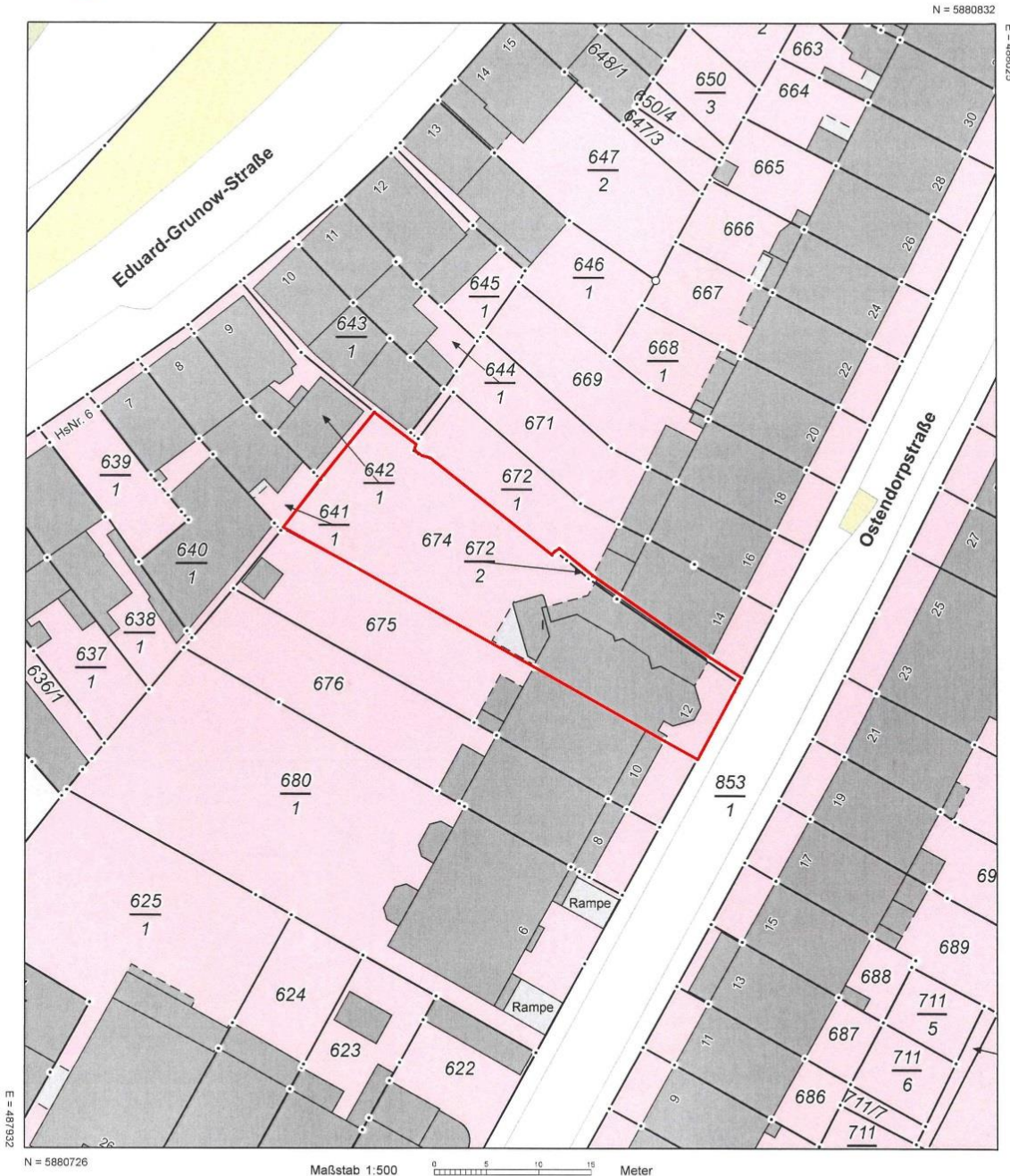


Freie Hansestadt Bremen

Stadtgemeinde Bremen  
Gemarkung: VR 57  
Flur: 57  
Flurstück: 672/2 u.a.

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster

Karte 1:500  
Erstellt am: 11.10.2024

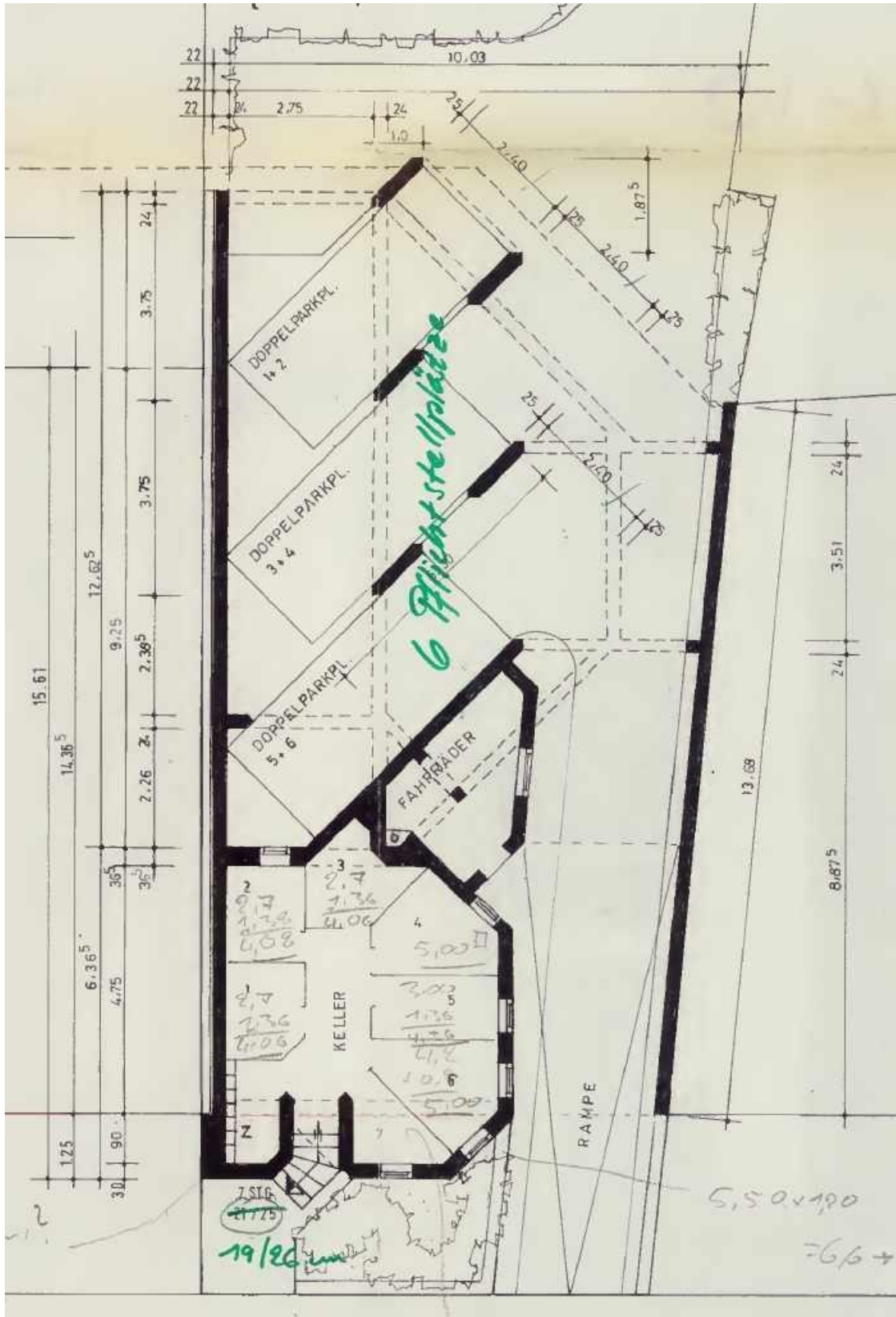


Verantwortlich für den Inhalt:  
Landesamt GeoInformation Bremen  
Lloydstraße 4  
28217 Bremen

Bereitgestellt durch:  
Landesamt GeoInformation Bremen  
Lloydstraße 4  
28217 Bremen  
Antragsnummer: 24233965

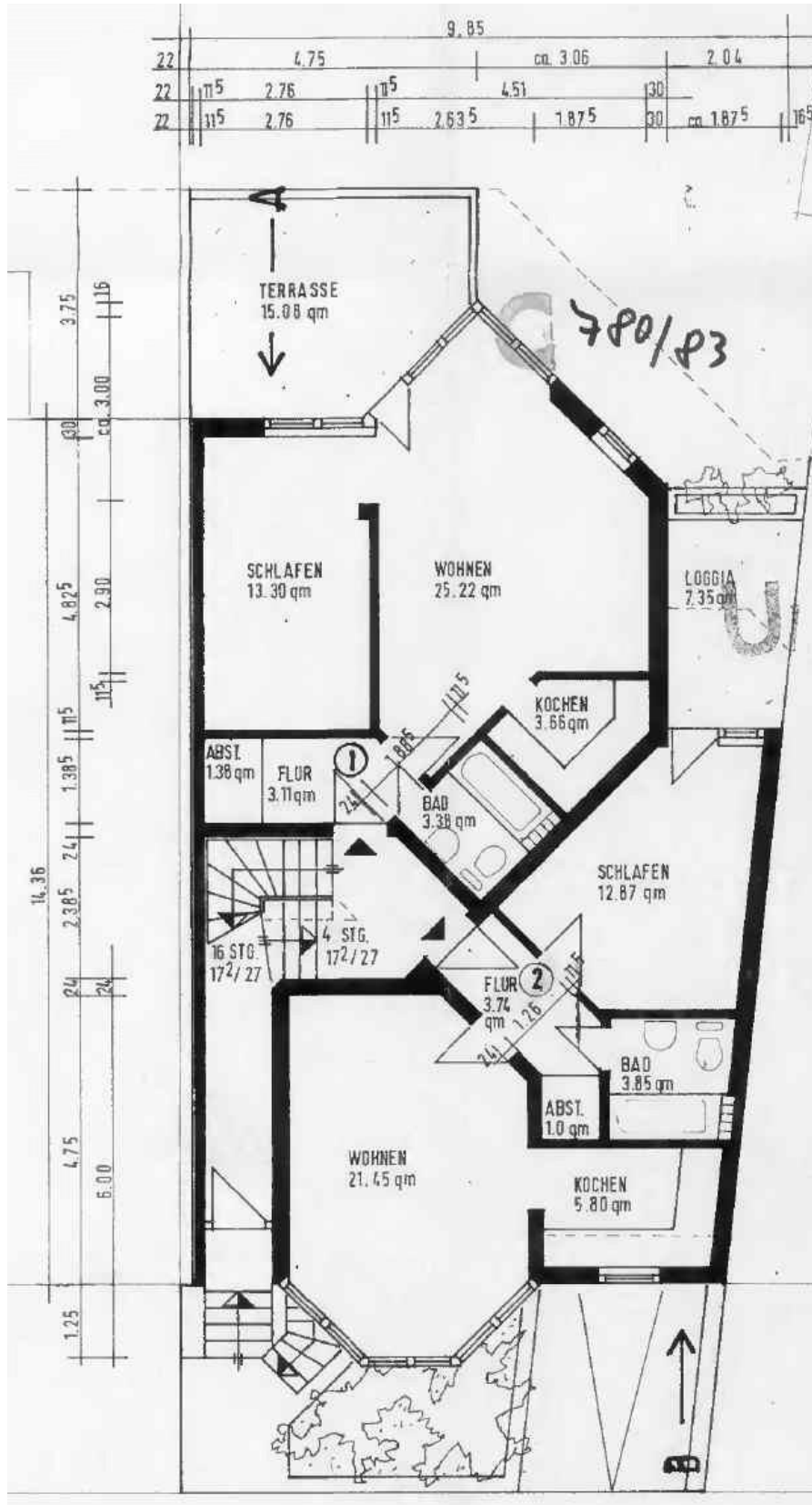
Die Verwendung (Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung bzw. Weitergabe an Dritte) für nichteigene oder gewerbliche Zwecke ist gemäß § 14 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz) vom 1. November 1990, zuletzt §§ 2, 6, 10, 14 und 23 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 1 von 6



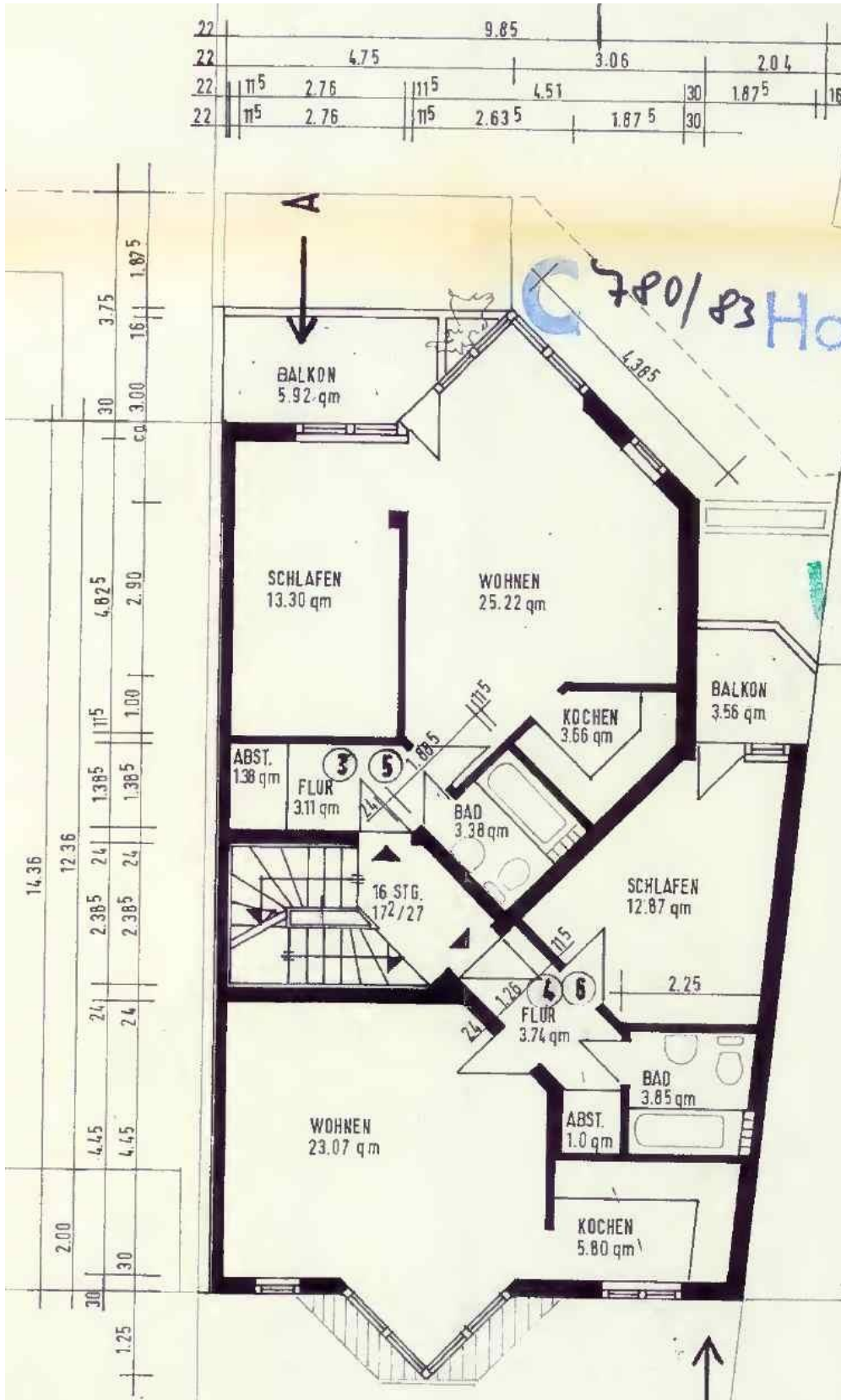
Kellergeschoss

**Anlage 2: Grundrisse**  
 Seite 2 von 6



Erdgeschoss

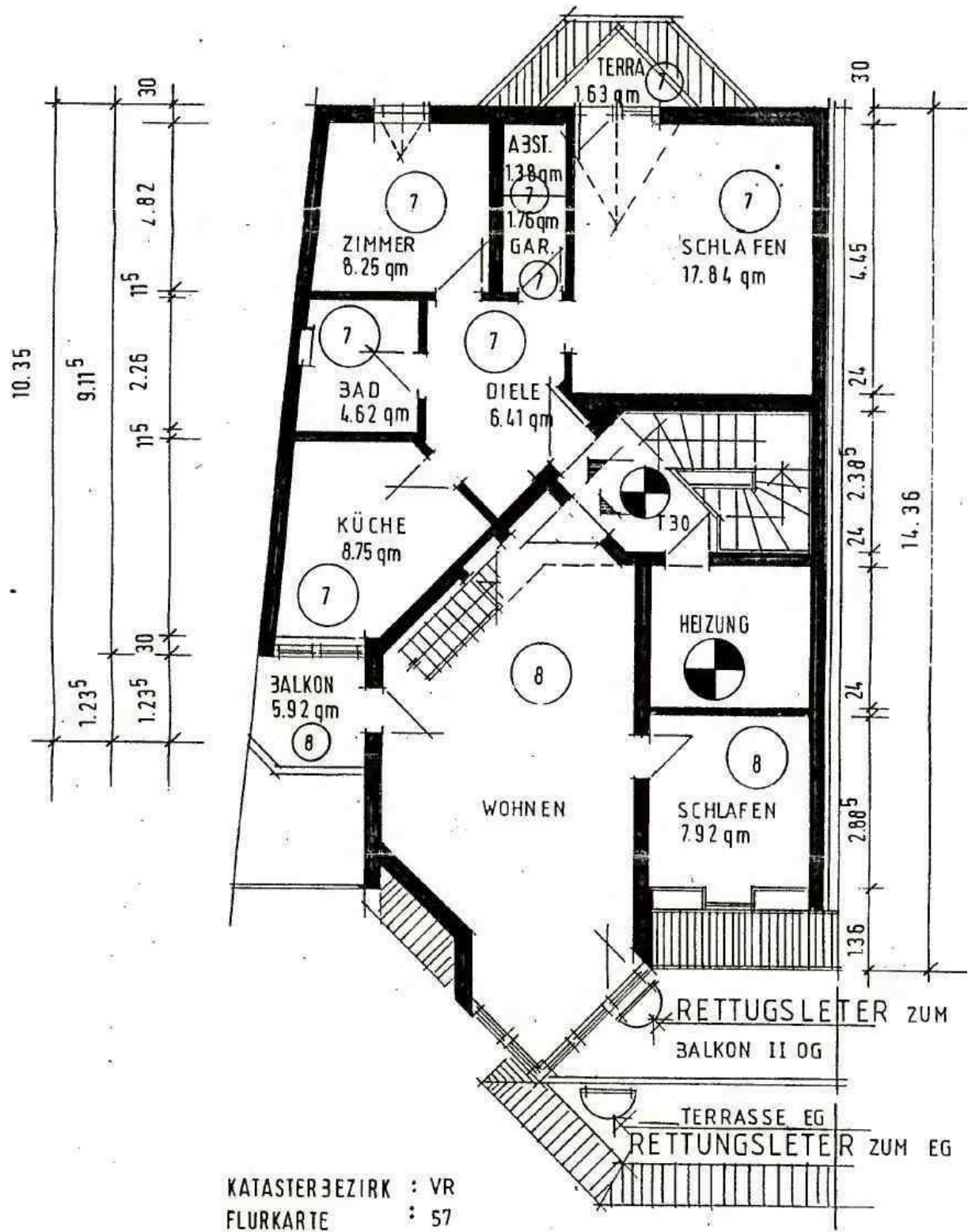
**Anlage 2: Grundrisse**  
 Seite 3 von 6



1. und 2. Obergeschoss

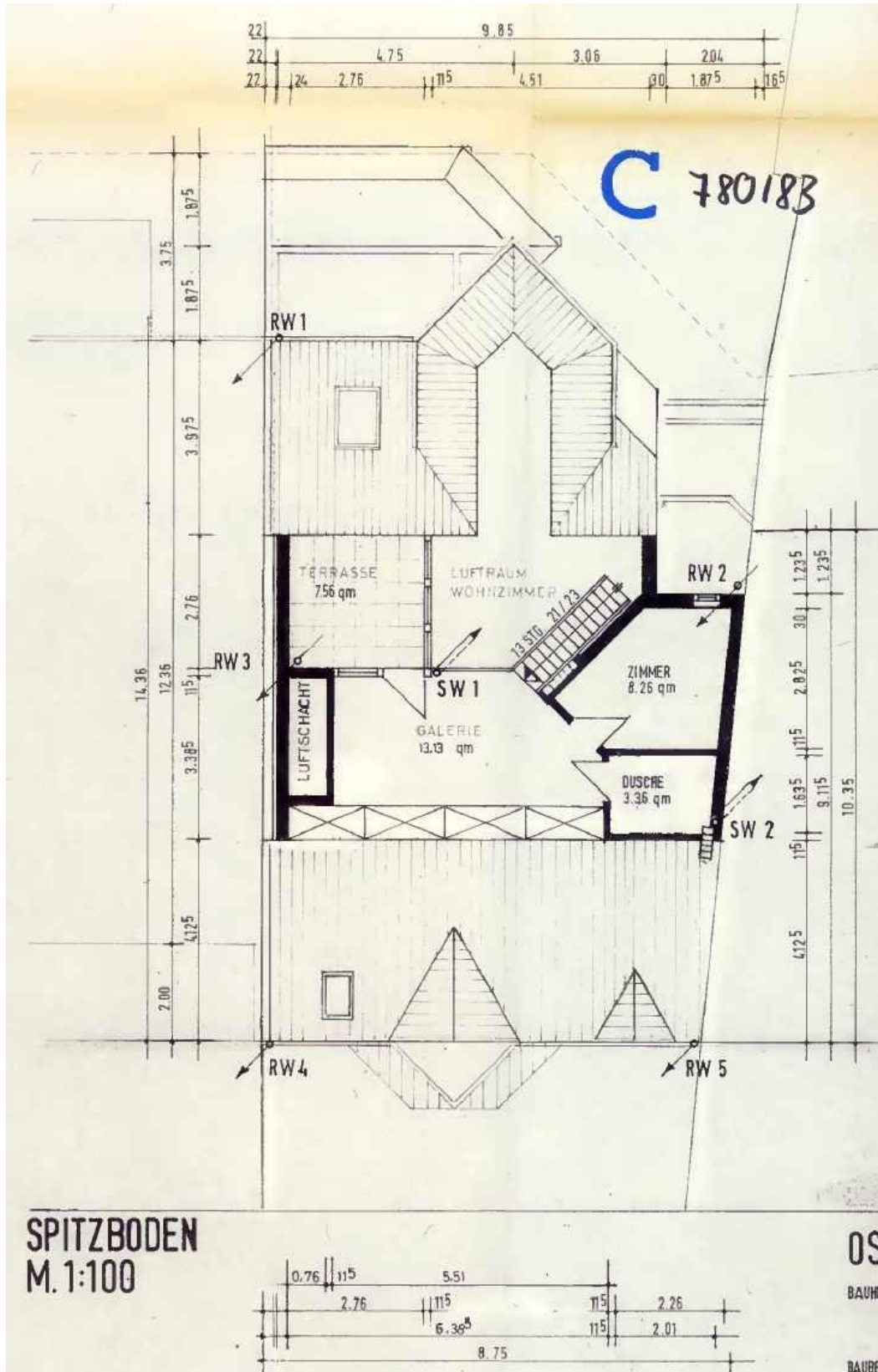
**Anlage 2: Grundrisse**

Seite 4 von 6



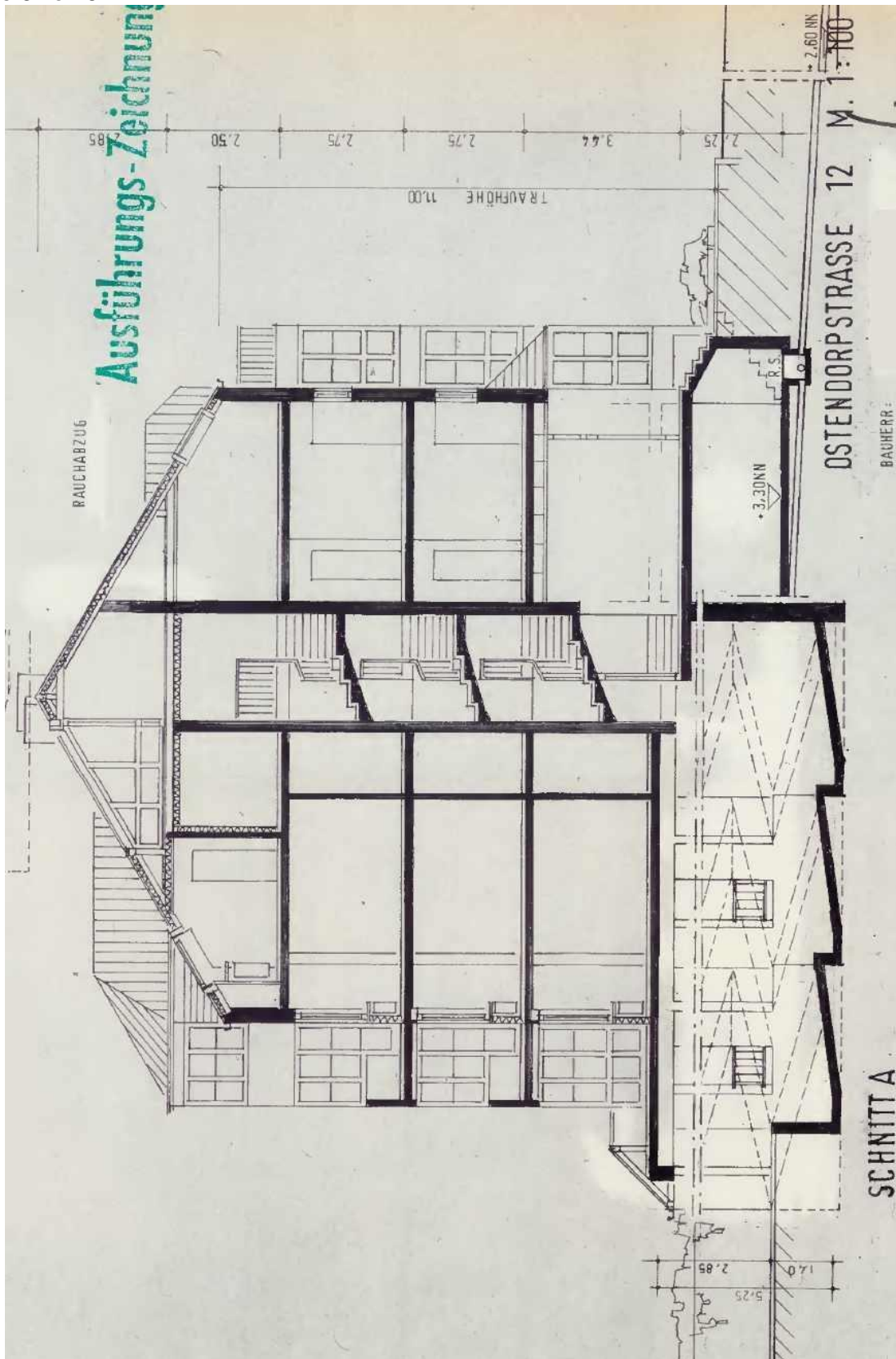
Dachgeschoss

Anlage 2: Grundrisse  
Seite 5 von 6



Spitzboden (gehört zu Wohnung Nr. 8)

Anlage 2: Grundrisse  
Seite 6 von 6



Schnittzeichnung

Anlage 3: Flächenberechnung  
 Seite 1 von 4

Betr.: Bauvorhaben Ostendorpstr. 12, Bremen

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

a) Wohnung 1

Wohnzimmer:	$4,10 \times 2,25 \times \frac{1}{2}$	
	$+ 4,50 \times \frac{4,15 + 3,90}{2}$	
	$+ 0,90 \times \frac{2,60 + 1,60}{2}$	
	$+ 1,10 \times \frac{1,10}{2}$	= 25,22 qm
Schlafzimmer:	$4,82 \times 2,76$	= 13,30 "
Kochnische:	$2,00 \times \frac{0,70}{2}$	
	$+ 1,88 \times \frac{1,25 + 1,90}{2}$	= 3,66 "
Bad:	$1,88 \times 1,88$	
	$- 0,75 \times 0,20$	= 3,38 "
Flur:	$1,88 \times 1,38$	
	$+ 1,38 \times 0,75 \times \frac{1}{2}$	= 3,11 "
Abstellraum:	$1,00 \times 1,38$	= 1,38 "
	Wohnfläche	= <u>50,05 qm</u>
Terrasse:	$3,62 \times \frac{2,90 + 4,60}{2}$	
	$+ 4,00 \times 0,75 \times \frac{1}{2}$	= 15,08 qm

Gesehen

Bremen, den  
 Bauordnungsamt  
 im Auftrag:

= 25,22 qm

= 13,30 "

= 3,66 "

= 3,38 "

= 3,11 "

= 1,38 "

= 50,05 qm

= 15,08 qm

**Anlage 3: Flächenberechnung**

Seite 2 von 4

**b) Wohnung 2**

Wohnzimmer:	$4,00 \times 3,38$	
	$+ 1,38 \times \frac{2,50 + 4,00}{2}$	
	$+ 1,25 \times \frac{1,50 + 4,00}{2}$	= 21,45 qm
Schlafzimmer:	$1,70 \times \frac{4,10 + 2,30}{2}$	
	$+ 2,70 \times \frac{4,10 + 1,80}{2}$	= 12,87 "
Küche:	$2,00 \times 2,90$	= 5,80 "
Bad:	$2,00 \times 2,00$	
	$- 0,75 \times 0,20$	= 3,85 "
Flur:	$2,50 \times 1,30$	
	$+ 1,30 \times 0,75 \times 1/2$	= 3,74 "
Abstellraum:	$1,00 \times 1,00$	= 1,00 "
	<b>Wohnfläche</b>	<b>= 48,71 qm</b>
Loggia:	$3,50 \times 2,10$	= 7,35 qm

**c) Wohnung 3**

wie Wohnung 1

Wohnfläche

= 50,05 qm

Balkon:	$2,90 \times 1,75$	
	$+ 0,60 \times \frac{1,75 + 1,05}{2}$	= 5,92 qm

**d) Wohnung 4**

Wohnzimmer:	$4,50 \times \frac{3,90 + 5,40}{2}$	
	$+ 4,75 \times 0,90 \times 1/2$	= 23,07 qm
Schlafzimmer:	wie Wohnung 2	= 12,87 "
Küche:	wie Wohnung 2	= 5,80 "
Bad:	wie Wohnung 2	= 3,85 "
Flur:	wie Wohnung 2	= 3,74 "
Abstellraum:	wie Wohnung 2	= 1,00 "
	<b>Wohnfläche</b>	<b>= 50,33 qm</b>
Balkon:	$1,25 \times 2,00$	
	$+ 0,70 \times \frac{2,00 + 1,30}{2}$	= 3,56 qm

**Anlage 3: Flächenberechnung**  
Seite 3 von 4

Neue Wohnungseinheiten

Wohnung Nr. 7=	Wohnraum	17,84 qm
	Zimmer	8,25 "
	Diele	6,41 "
	Küche	8,75 "
	Bad	4,62 "
	Garderobe	1,76 "
	Abstellraum	<u>1,38 "</u>
	Gesamtfläche der Räume	<u>49,01 qm</u>
	Balkon	1,63 qm

Wohnung Nr. 8=	Wohnraum	27,50 qm
	Zimmer	8,26 "
	Galerie	13,13 "
	Küche	7,92 "
	Dusche	<u>3,36 "</u>
	Gesamtfläche der Räume	<u>60,17 qm</u>
	Terrasse	7,56 qm
	Balkon	<u>5,92 qm</u>
	Außenflächen	13,48 qm

Bremen, den 24.11.1987

### Anlage 3: Flächenberechnung

Seite 4 von 4

#### Grundflächen

Grundstücksgröße lt. Vermessungsplan 468,60 qm

#### Bebaute Fläche

$$19,36 \times \frac{10,75 + 8,60}{2} - 5,25 \times \frac{7,25 + 2,00}{2} \\ - 1,40 \times \frac{4,20 + 3,00}{2} = \underline{\underline{157,96 \text{ qm}}}$$

#### Geschoßfläche

##### 1. Kellergeschoß

$$8,36^5 \times 5,67^5 - \frac{1,50 \times 1,50}{2} \\ - \frac{1,25 \times 1,25}{2} = 34,22 \text{ qm}$$

##### 2. Erdgeschoß

$$9,11^5 \times \frac{9,85 + 8,75}{2} + 7,81 \times 5,24^5 \\ + \frac{4,00 \times 2,00}{2} + \frac{4,30 + 1,60}{2} \times 1,40 \\ - \frac{1,10 \times 1,10}{2} = 133,25 \text{ qm}$$

##### 3. 1. Obergeschoß

$$9,11^5 \times \frac{9,85 + 8,75}{2} + 7,81 \times 5,24^5 \\ + \frac{4,00 \times 2,00}{2} + \frac{2,80 \times 1,40}{2} - \frac{1,10 \times 1,10}{2} = 131,08 \text{ qm}$$

##### 4. 2. Obergeschoß

wie 1. OG = 131,08 qm

##### 5. Dachgeschoß

wie 1. u. 2. OG = 131,08 qm

insgesamt = 560,71 qm