

Architekt

Dipl.-Ing. Thomas Meyer-Holz

Sachverständiger

für die Bewertung

von bebauten und unbebauten Grundstücken

Am Badeteich 22

29664 Walsrode

Tel./Fax. 0 51 61 / 7 48 37

Kurzexposé
zum
Verkehrswertgutachten
032-10/2023

über
das Grundstück mit Doppelhaushälfte
(gemäß Bauakte geschätzte Wohnfläche ca. 87 m²
sowie Dachbodenfläche)
und
Garage

Alte Wede 21
(Gemarkung Vorstadt R 279, Flur 283, Flurstück 101)

28325 Bremen

Verkehrswert: € 196.500,-

für das



Amtsgericht Bremen
Geschäfts - Nr. 26 K 52/23

Umfang des Kurzexposés 4 Seiten

Walsrode, den 10.04.2024

-1-



MITGLIED DER

ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN

Grundbuch: Amtsgericht Bremen, Grundbuch von Vorstadt R 279 Blatt 4527, Grundstück lfd. Nr. 1, Vorstadt R 279, Flur 283, Flurstück 101, Gebäude- und Freifläche-Wohnen, Größe 589 m².

Objekttyp/Daten: Eingeschossige Doppelhaushälfte, vorderer Gebäudeteil mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, rückwärtiger Anbau mit Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.
Das Wohngebäude entspricht gemäß Normalherstellungskosten im vorderen Gebäudeteil NHK 2010 ca. Typ 2.21, im Anbautrakt ca. Typ ca. 2.22, geschätzter Gebäudestandard ca. 2 bis 3.

Nach Aktenlage ist die Doppelhaushälfte wie folgt ausgebaut:
Im Erdgeschoss befinden sich der Hauseingang, Flur mit Treppe zum ausgebauten Dachgeschoss, Bad und WC, Küche, Schlafzimmer und Wohnzimmer.
Das vordere Dachgeschoss ist mit Wohnküche, zwei Zimmern und Treppenflur ausgebaut.

Zur Wärmeversorgung des Hauses liegen keine Angaben vor.

Die auf dem Grundstück befindliche Garage entspricht NHK 2010 ca. Typ 14.1, geschätzter Gebäudestandard ca. 3 (Fertigarage).

Eine Innenbesichtigung der auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen Gebäudeanlagen und eine Besichtigung des rückwärtigen Grundstücks und der dortigen baulichen Anlagen wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht.

Für den festgestellten Instandhaltungs- und Reparaturstau, die Risiken aufgrund der nicht ermöglichten Grundstücks- und Gebäudeinnenbesichtigung sowie die Risiken aufgrund baurechtlich bisher nicht genehmigter baulicher Anlagen und Umbauten ist ein Risikoabschlag in Höhe von 15% der Gebäudeherstellungskosten in die Wertermittlung eingestellt.

Die Minderung berücksichtigt den geschätzten Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts, nicht jedoch etwaige tatsächliche Instandsetzungs- bzw. Aufwandskosten.

Grundstück VR 279, Flur 283, Flurstück 101,
Größe 589 m²

Baujahr Wohngebäude ca. 1953/54
Anschluss an öffentliche Entwässerung ca. 1964

durchschnittliche wirtschaftliche
Gesamtnutzungsdauer¹⁾ bis 80 Jahre
angesetzte Restnutzungsdauer RND²⁾ 30 Jahre

-2-

- ¹⁾ gemäß ImmoWertV 2021 Anlage 1 und 2
sowie Grundstücksmarktbericht Bremen 2023
- ²⁾ unter Berücksichtigung des sichtbaren und geschätzten Bauzustands
und Annahme der Ausführung erforderlicher Instandsetzungs- bzw.
Reparaturarbeiten sowie unter der Annahme einer zukünftigen
verkehrüblichen Instandsetzung

Bruttogrundfläche BGF Wohnhaus, Typ 2.21	
Erdgeschoss	56 m ²
Dachgeschoss	56 m ²
BGF, gesamt, gerundet	112 m ²

Bruttogrundfläche BGF Wohnhaus, Typ 2.22	
Erdgeschoss	14 m ²
Dachgeschoss	14 m ²
BGF, gesamt, gerundet	28 m ²

vermietbare Wohnfläche nach WoFIV , geschätzt 87 m²

Bruttogrundfläche BGF Garage, Typ 14.1 16 m²

Lage im Ort: Stadtteil / Ortsteil Osterholz, Entfernung zum Stadtzentrum Bremen ca. 8 km.

**Verkehrs-
anbindung:** gut; eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit Haltestelle ist in ca. 150 m Entfernung vom Objekt gelegen. Der Hauptbahnhof Bremen ist ca. 8 km entfernt.

**Nutzer-/
Mietverhältnisse:** das Objekt wird von den Eigentümern bewohnt.

PKW-Stellplätze: auf dem Grundstück befindet sich eine Garage.

Wertzusammenstellung

Bodenwert = € 138.400,--.

Vorläufiger Sachwert*, gerundet = € 216.000,--.

Vorläufiger Allgemeiner Ertragswert, gerundet** = € 226.000,--.

* 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, des Sachwerts sowie der Lage, der Grundstücksgröße und der sonstigen wertrelevanten allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale auf € 196.500,-- geschätzt.

Verkehrswert zum Stichtag 16.11.2023: € 196.500,--.

Auf das vollständige Verkehrswertgutachten 032-10/2023 wird Bezug genommen.

Fotoaufnahme des Objekts Alte Wede 21, Bremen vom 16.11.2023



Südost-/ Südwestansicht des Objekts, Doppelhaushälfte links im Bild

-4-

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten
032-10/2023
Architekt Dipl.-Ing. Thomas Meyer-Holz
für das
Amtsgericht Bremen
G. - Nr. 26 K 52/23