

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 53/24

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, 07.05.2025

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

im Wohnungsgrundbuch von Bremen Vorstadt R 36, Blatt 1520 eingetragenen **3.424/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 28237 Bremen, Moorstraße 7, **verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung**



Gebäudebeschreibung:

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

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 2** wurde zum Stichtag
22.04.2025 ermittelt mit rd.

119.000,00 €.

<u>Stadtteil/Ortsteil:</u> Gröpelingen/Lindenhof <u>Mietverhältnisse:</u> Vermietet (Nettokaltmiete: 550,00 €/Monat (nach Auskunft der Mieterin; Mietvertrag liegt 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 (verklinkert). 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> 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> Obergeschoss <u>Miteigentumsanteil WE 2:</u> 3.424/10.000 <u>Wohnfläche:</u> rd. 68 m² - siehe nächste Seite <u>Einzelkellerraum:</u> vorhanden <u>Fenster:</u> Holzfenster mit Isolierverglasung, zum Teil mit Außenjalousien <u>Wände:</u> Überwiegend verputzt und tapeziert oder verputzt, mit Raufasertapeten versehen und gestrichen. Das Badezimmer ist 3/4 hoch gefliest. In der Küche ist ein Fliesen-spiegel vorhanden. <u>Böden:</u> Überwiegend Laminat-Bodenbeläge, im Badezimmer und auf dem Balkon Fliesen <u>Sanitäre Installationen/Badezimmer:</u> Innenliegendes Duschbad mit Hänge-WC (weiß) und eingebautem Spülkasten, Handwaschbecken (weiß) mit Warm- und Kaltwasser sowie beheizbarem Handtuchhalter, 3/4 hoch hell gefliest mit farbiger Dekorleiste und hellen Bodenfliesen. Das Badezimmer befindet sich in guter Ausstattung und Qualität. <u>Hausverwaltung/Hausgeld:</u> Informationen über die Beauftragung einer Hausverwaltung, Hausgeld oder eine Instandhaltungsrücklage liegen nicht vor. <u>Bauschäden und Baumängel:</u> • Der Glaseinsatz der Wohnungseingangstür ist defekt. • Die Fenster sind überaltert. • Die Mieterin hat über Stockflecken in dem rückwärtig belegenen Schlafzimmer geklagt. • Nach Auskunft der Mieterin ist die Klingelanlage/der elektrische Türöffner defekt.
--	--

Anlage 1: Flurkarte

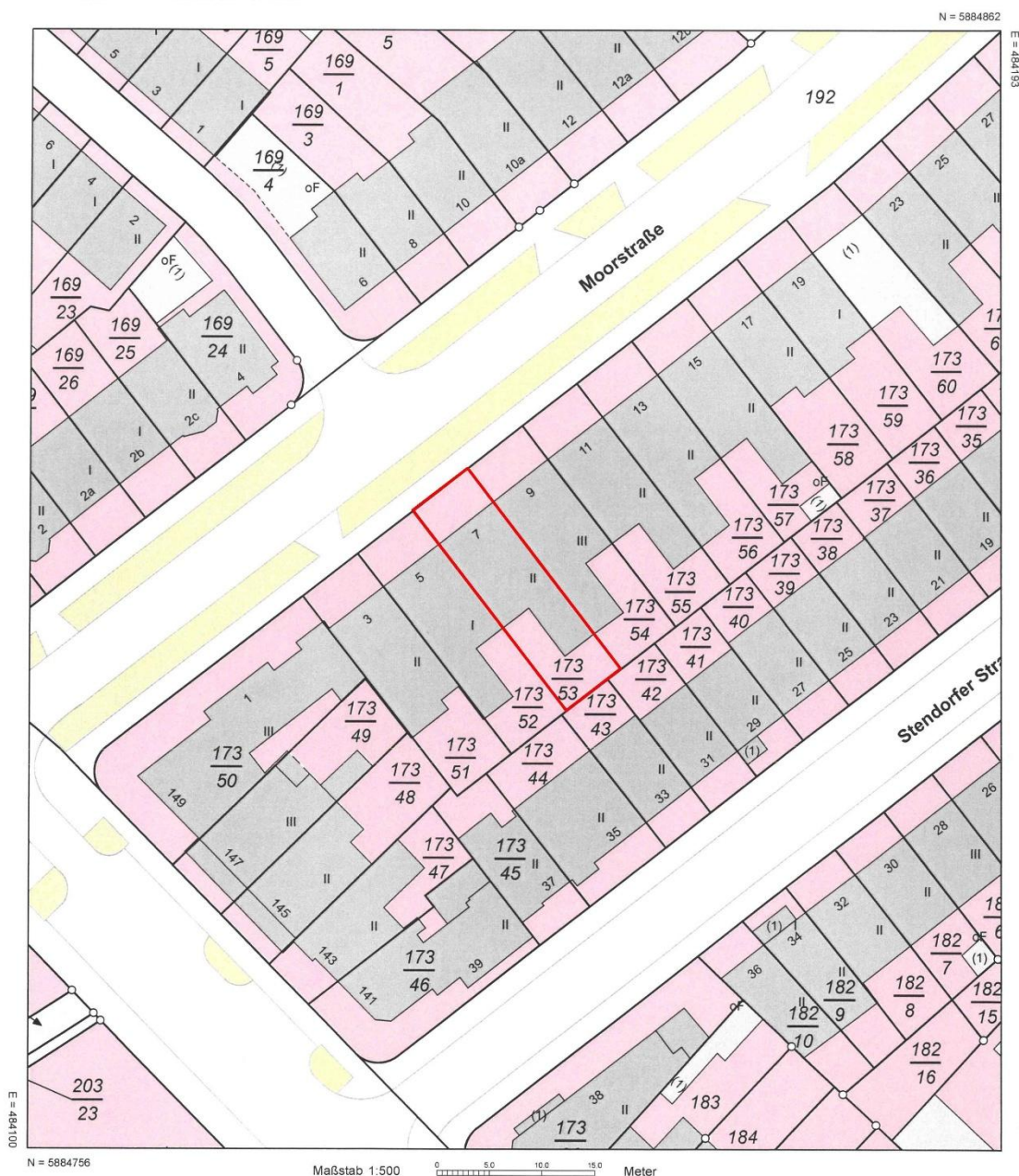


Freie Hansestadt Bremen

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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Karte 1:500
Erstellt am: 03.12.2024



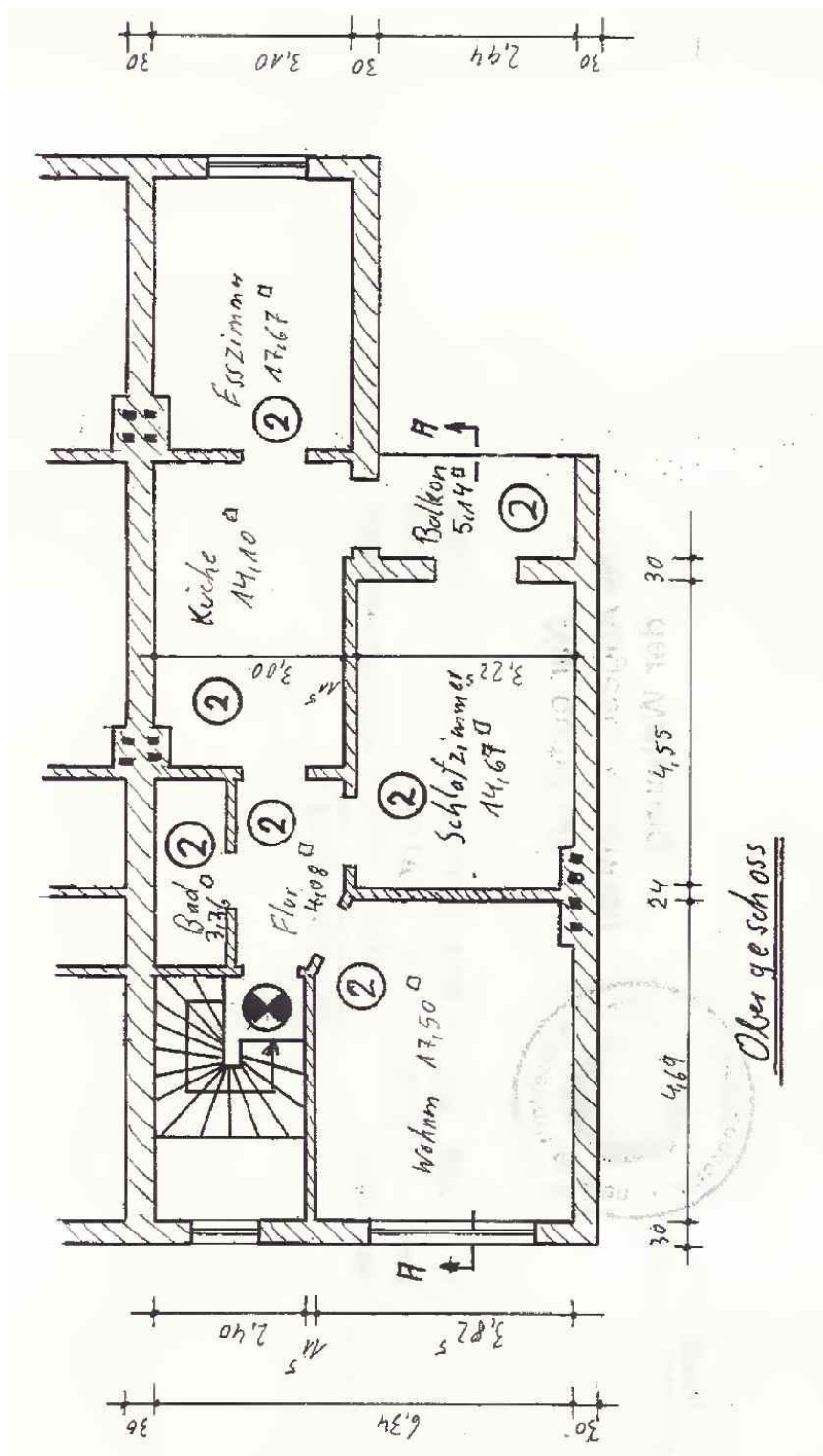
Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt GeoInformation Bremen
Lloydstraße 4
28217 Bremen

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

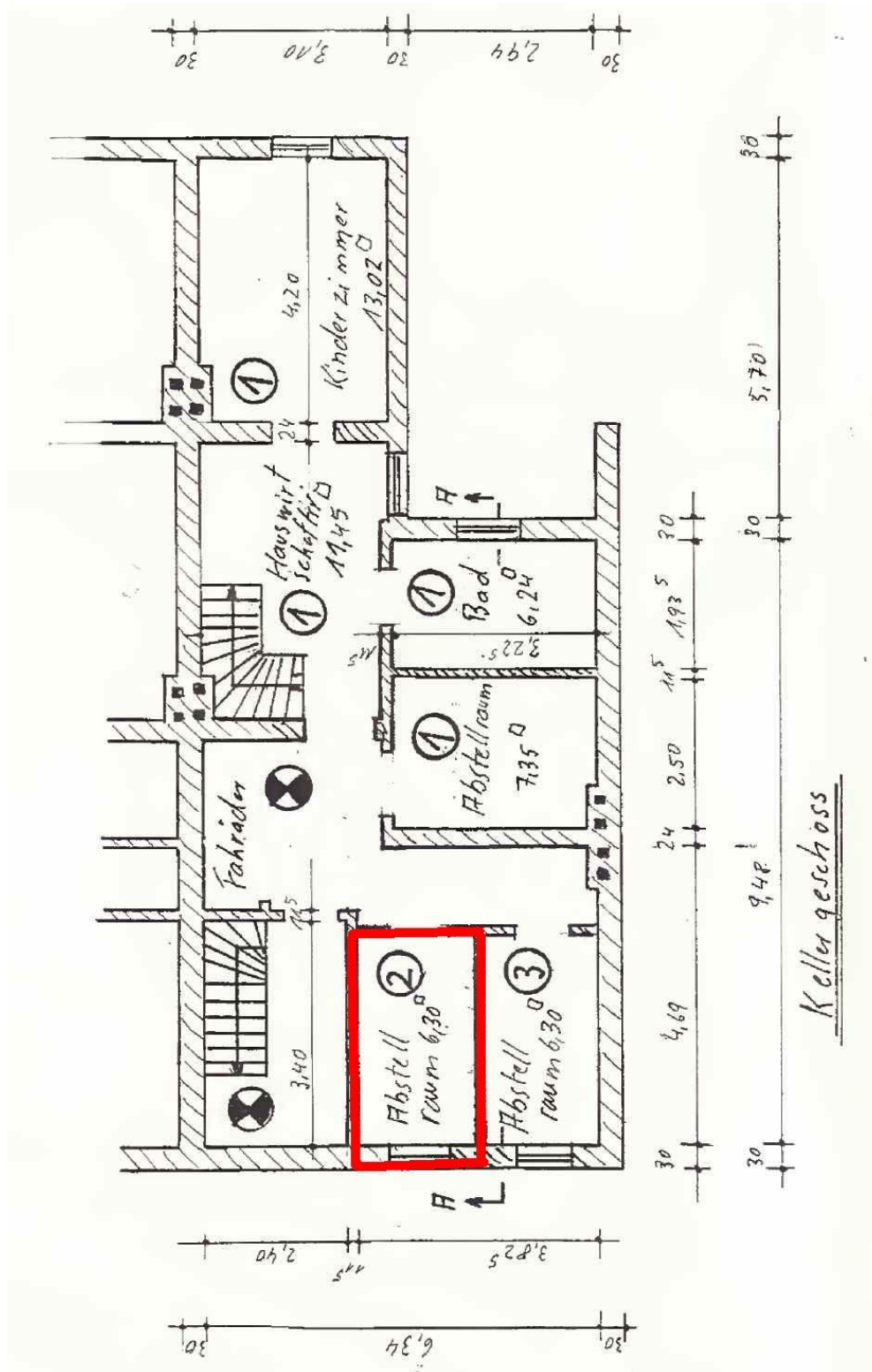
Seite 1 von 2



Obergeschoss

Anlage 2: Aufteilungspläne

Seite 2 von 2



Kellergeschoss