

**Architekt**  
**Dipl.-Ing. Thomas Meyer-Holz**

**Am Badeteich 22**  
**29664 Walsrode**

**Sachverständiger**  
**für die Bewertung**  
**von bebauten und unbebauten Grundstücken**

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

**Kurzexposé**  
zum  
**Verkehrswertgutachten**  
012-01/2023

über  
**das Grundstück mit Reihenmittelhaus**  
(gemäß Bauakte geschätzte Wohnfläche ca. 99 m<sup>2</sup> sowie Kellernutzfläche ca. 49,8 m<sup>2</sup>  
und Dachbodenfläche)

**Am Rüten 76**  
(Gemarkung Vorstadt R, Flur 328, Flurstück 120/498)

**und**  
**das Grundstück mit Garage, Am Rüten**  
(Gemarkung Vorstadt R, Flur 328, Flurstück 120/295)

**nebst**  
**1/16 tel Miteigentumsanteil am Hofraum, Am Rüten**  
(Gemarkung Vorstadt R, Flur 328, Flurstück 120/283)

**28357 Bremen**

**Verkehrswert: € 278.000,--**

für das



**Amtsgericht Bremen**  
**Geschäfts - Nr. 26 K 57/22**

Umfang des Kurzexposés 7 Seiten

Walsrode, den 02.06.2023

-1-



**MITGLIED DER**  
**ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN**

**Grundbuch:** Amtsgericht Bremen, Grundbuch von Vorstadt R 325 Blatt 1832:  
Grundstück lfd. Nr. 6, Vorstadt R, Flur 328, Flurstück 120/498,  
Gebäude- und Freifläche-Wohnen, Größe 155 m<sup>2</sup>  
und  
Flurstück 120/95 (wegen Schreibfehlers im Grundbuchblatt als  
Flurstück 120/283 bezeichnet), Größe 14 m<sup>2</sup>;  
Grundstück lfd. Nr.5 zu 4, 1/16 Miteigentumsanteil an Flur 328,  
Flurstück 120/283, Hofraum, Gesamtgröße 424 m<sup>2</sup>.

**Objekttyp/Daten:** Zweigeschossiges Reihenmittelhaus mit Souterrain/Keller,  
Hochparterre, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.  
Das Wohngebäude entspricht gemäß Normalherstellungskosten  
NHK 2010 ca. Typ 3.12, geschätzter Gebäudestandard ca. 2 bis 3.  
Und eingeschossige Fertiggarage, gemäß NHK 2010 ca. Typ 14.1,  
Gebäudestandard ca. 3.

Gemäß Aktenlage verfügt das Wohngebäude über folgenden  
Ausbauzustand:

Das Souterrain/Kellergeschoss verfügt über zwei zum Garten  
gelegene Souterrainräume, ein Raum hiervon mit Ausgang zum  
Garten, Heizungsraum, Vorratsraum, ehemaliger Kohlenraum und  
Flur mit Treppe zum Erdgeschoss. Die lichte Raumhöhe im  
Souterrain/Kellergeschoss beträgt nach Aktenlage 2,25m.

Im als Hochparterre ausgeführten Erdgeschoss befinden sich der  
Hauseingang mit Außentreppe, Windfang, Treppenhausdiele,  
Garderobe, Gäste-WC, Küche und Wohn-/Esszimmer mit Loggia,  
Das Obergeschoss ist mit zwei Kinderzimmern, Elternzimmer,  
Balkon, Treppenflur, Abstellraum und Bad ausgebaut. Das zum  
Garten gelegene Elternzimmer und das Kinderzimmer verfügen über  
eine Fenstertür zum Balkon.

Das nach Aktenlage nicht ausgebaute Dachgeschoss wird über die  
Haustreppe direkt erschlossen und verfügt über zwei Bodenräume.

Die Beheizung des Objekts erfolgt zentral mittels Gastherme mit  
zentraler Brauchwassererwärmung.

Für den festgestellten teilweisen Instandhaltungs- und Reparaturstau  
und die nicht ermöglichte Innenbesichtigung des Objekts ist zur  
Vermeidung nicht zulässiger Doppelbewertungen zusammen ein  
Risikoabschlag in die Wertermittlung eingestellt.

Das gemeinschaftliche Garagenhofgrundstück dient der  
Erschließung der angrenzenden Garagen.

Wohnhaus Baujahr ca. 1968  
durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer<sup>1)</sup> bis 80 Jahre  
angesetzte Restnutzungsdauer RND<sup>2)</sup> 35 Jahre

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

Bruttogrundfläche BGF Wohnhaus, gerundet	
Souterrain/Keller	65 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss/Hochparterre	65,6 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	65,6 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	65,6 m <sup>2</sup>
BGF, gesamt, gerundet	262 m <sup>2</sup>
vermietbare Wohnfläche, geschätzt	99 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche BGF Garage	14 m <sup>2</sup>

**Lage im Ort:** Stadtteil / Ortsteil Horn-Lehe, Entfernung zum Stadtzentrum Bremen ca. 7 km.

**Verkehrs-  
anbindung:** gut; eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit Haltestelle ist in ca. 400 m Entfernung vom Objekt gelegen. Der Hauptbahnhof Bremen ist ca. 7,5 km entfernt.

**Nutzer-/  
Mietverhältnisse:** das Objekt ist nach den örtlichen Feststellungen nicht bewohnt.

**PKW-Stellplatz:** zum Objekt gehört eine Garage.

### **Wertzusammenstellung Wohnhaus- und Garagengrundstück**

<b>Bodenwert</b>	= € 62.700,--.
<b>Vorläufiger Sachwert*, gerundet</b>	= € 194.500,--.
<b>Vorläufiger Allgemeiner Ertragswert**, gerundet</b>	= € 311.000,--.

\* ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften und eines Markt-/Sachwertanpassungsfaktors

\*\* ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften

## **Wertzusammenstellung 1/16 Miteigentumsanteil am Hofraum (Garagenhof)**

<b>anteiliger Bodenwert</b>	<b>= € 8.700,--.</b>
<b>Sachwert<sup>1)</sup> 1/16-tel Anteil am Flurstück 328.120/283, gerundet</b>	<b>= € 9.500,--.</b>

1) einschl. besonderer objektspezifischer Grundstückseigenschaften, jedoch ohne Marktanpassung

Das Wohnhausobjekt mit Garage ist aufgrund der Objektmerkmale und der Marktsituation sowohl für Eigennutzung als auch als Ertragsobjekt zur Vermietung geeignet. Insofern wird für die Schätzung des Verkehrswertes insbesondere auch der ermittelte Ertragswert herangezogen.

Der Wert des 1/16-tel Anteils am Garagenhofgrundstück ist wesentlich vom Bodenwert und vom Sachwert der Grundstücksbefestigung bestimmt. Insofern wird eine Ableitung des Verkehrswertes vom Sachwert als angemessen geschätzt.

Der Verkehrswert der Bewertungsobjekte wird unter Würdigung der ermittelten Sachwerte, des Ertragswerts, der aktuellen Marktlage sowie der Lage, der Grundstücksgrößen und der sonstigen wertrelevanten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale auf zusammen € 278.000,-- geschätzt.

**Verkehrswert zum Stichtag 09.03.2023: € 278.000,--.**

Auf das vollständige Verkehrswertgutachten 012-01/2023 wird Bezug genommen.

**Fotoaufnahmen des Objekts Am Rüten 76, Bremen vom 09.03.2023**



**Nordostansicht des Objekts**

-5-

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten  
12-01/2023  
Architekt Dipl.-Ing. Thomas Meyer-Holz  
für das  
Amtsgericht Bremen  
G. - Nr. 26 K 57/22

**Fotoaufnahmen des Objekts Am Rüten 76, Bremen vom 09.03.2023**



**Südwestansicht des Objekts**

-6-

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten  
12-01/2023  
Architekt Dipl.-Ing. Thomas Meyer-Holz  
für das  
Amtsgericht Bremen  
G. - Nr. 26 K 57/22

**Fotoaufnahmen des Objekts Am Rüten 76, Bremen vom 25.05.2023**



**Garagenhof**



**Garage des Bewertungsobjekts**

-7-

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten  
12-01/2023  
Architekt Dipl.-Ing. Thomas Meyer-Holz  
für das  
Amtsgericht Bremen  
G. - Nr. 26 K 57/22