

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
033-11/2023

über
das Grundstück mit Doppelhaushälfte
(gemäß Bauakte geschätzte Wohnfläche ca. 85 m²
sowie Dachbodenfläche)
und
Stallgebäude

Oewerweg 1
(Gemarkung Vorstadt R 205, Flur 205, Flurstücke 728/1 und 728/2)

28325 Bremen

Verkehrswert: € 192.000,--

für das



Amtsgericht Bremen
Geschäfts - Nr. 26 K 58/23

Umfang des Kurzexposés 4 Seiten

Walsrode, den 16.05.2024

-1-



MITGLIED DER
ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN

Grundbuch: Amtsgericht Bremen, Grundbuch von Vorstadt R 205 Blatt 1949, Grundstück lfd. Nr.2, Vorstadt R, Flur 205, Flurstücke 728/1 und 728/2, Größe zusammen 610 m², Gebäude- und Freifläche-Wohnen.

Objekttyp/Daten: Eingeschossige Doppelhaushälfte mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss nebst Spitzdachboden.
Das Wohngebäude entspricht gemäß Normalherstellungskosten NHK 2010 ca. Typ 2.21, geschätzter Gebäudestandard ca. 2.

Nach Aktenlage ist die Doppelhaushälfte wie folgt ausgebaut:
Im Erdgeschoss befinden sich der Hauseingang, Flur mit Treppe zum ausgebauten Dachgeschoss, Abstellraum, Waschküche/Bad und WC, Wohnküche und Zimmer.
Das Dachgeschoss ist mit drei Zimmern, Kammer und Treppenflur ausgebaut.
Zur Wärmeversorgung des Hauses liegen keine Angaben vor.

Das vorhandene Stallgebäude ist den NHK 2010 nicht zuzuordnen.

Eine Innenbesichtigung der auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen Gebäudeanlagen wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht.

Für den festgestellten Instandhaltungs- und Reparaturstau und die Risiken aufgrund der nicht ermöglichten Gebäudeinnenbesichtigung ist ein Risikoabschlag in Höhe von 17% 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 205, Flur 205, Flurstücke 728/1 und 728/2, Größe zusammen	610 m ²
--	--------------------

Baujahr Wohngebäude ca.	1955
Anschluss an öffentliche Entwässerung ca.	1955

durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ¹⁾	bis 80 Jahre
angesetzte Restnutzungsdauer RND ²⁾	30 Jahre

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
verkehrsüblichen Instandsetzung

Bruttogrundfläche BGF Wohnhaus, Typ 2.21	
Erdgeschoss	58 m ²
Dachgeschoss	58 m ²
BGF, gesamt, gerundet	116 m ²

vermietbare Wohnfläche nach WoFlV , geschätzt 85 m²

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

**Nutzer-/
Mietverhältnisse:** das Objekt steht zum Zeitpunkt der Besichtigung leer.

PKW-Stellplätze: auf dem Grundstück ist ein befestigter PKW-Stellplatz vorhanden.

Wertzusammenstellung

Bodenwert = € 140.600,--.

Vorläufiger Sachwert*, gerundet = € 206.000,--.

Vorläufiger Allgemeiner Ertragswert, gerundet** = € 221.000,--.

* 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 € 192.000,-- geschätzt.

Verkehrswert zum Stichtag 30.11.2023: € 192.000,--.

Auf das vollständige Verkehrswertgutachten 033-11/2023 wird Bezug genommen.

Fotoaufnahmen des Objekts Oewerweg 1, Bremen vom 30.11.2023



Nordansicht des Objekts, Doppelhaushälfte rechts im Bild



Südansicht des Objekts, Doppelhaushälfte links im Bild

-4-

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten
033-11/2023
Architekt Dipl.-Ing. Thomas Meyer-Holz
für das
Amtsgericht Bremen
G. - Nr. 26 K 58/23