

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
036-12/2024

über
das Grundstück mit Einfamilien-Reihenmittelhaus
(gemäß Bauakte geschätzte Wohnfläche ca. 70 m²
sowie Kellernutzfläche)

Im Grünen Winkel 38
(Gemarkung Vorstadt L, Flur 8, Flurstück 528/7)

28201 Bremen

Verkehrswert: € 117.000,--

für das



Amtsgericht Bremen
Geschäfts - Nr. 26 K 64/24

Umfang des Kurzexposés 4 Seiten

Walsrode, den 04.06.2025

-1-



MITGLIED DER
ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN

Grundbuch: Amtsgericht Bremen, Grundbuch von Vorstadt L 8 Blatt 814, Grundstück lfd. Nr. 1, Vorstadt L, Flur 8, Flurstück 528/7, Gebäude- und Freifläche-Wohnen, Größe 131 m².

Objekttyp/Daten: Eingeschossiges Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss mit Spitzboden.
Das Gebäude entspricht gemäß Normalherstellungskosten NHK 2010 ca. dem Typ 3.01, geschätzter Gebäudestandard ca. 2 bis 3.

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Nach Aktenlage ist das Einfamilien-Reihenmittelhaus wie folgt ausgebaut:

Im Kellergeschoss befinden sich zwei Kellerräume, Waschküche und Flur mit Treppe zum Erdgeschoss.

Das Erdgeschoss ist als Hochparterre ausgeführt, der Hauseingang wird über eine vierstufige Außentreppe erschlossen. Im Erdgeschoss befinden sich der Hauseingang mit Treppenflur, Gäste-WC, Küche und zwei Wohnräume. Von der Küche geht eine Außentreppe zum Garten ab.

Das Dachgeschoss ist mit Treppenflur, zwei Schlafräumen, Bad und Abstellkammer ausgebaut.

Zur Wärmeversorgung des Gebäudes liegen keine Angaben vor. Nach den Ergebnissen der Außenbesichtigung ist vermutlich eine Gasheizungsanlage vorhanden.

Für den festgestellten Instandhaltungs- und Reparaturstau, die nicht ermöglichte Innenbesichtigung des Gebäudes, die dem Sachverständigen nicht zur Einsichtnahme übermittelten Prüfbescheinigungen des Bezirksschornsteinfegers zum Zustand der Heizungsanlage und die sonstigen festgestellten objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wird zur Vermeidung von unzulässigen Doppelbewertungen insgesamt ein Risikoabschlag in Höhe von 12% der Gebäudeherstellungskosten in die Wertermittlung eingestellt.

Baujahr Reihenhaus ca.	1926
Um- und Ausbau ca.	1979/80

durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ¹⁾	bis 80 Jahre
---	--------------

angesetzte Restnutzungsdauer RND ²⁾	30 Jahre
--	----------

¹⁾ gemäß ImmoWertV 2021 Anlage 1 und 2 sowie Grundstücksmarktbericht Bremen 2025

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 Reihenmittelhaus, NHK-Typ ca. 3.01	
Keller	44,88 m ²
Erdgeschoss	44,55 m ²
Dachgeschoss	44,55 m ²
BGF ¹⁾ , gesamt, gerundet	134 m ²

vermietbare Wohnfläche ¹⁾
nach DIN 283, geschätzt 70 m²

¹⁾ gemäß Aktenlage

Lage im Ort: Stadtteil Neustadt / Ortsteil Huckelriede, Entfernung zum Stadtzentrum Bremen ca. 6 km.

**Verkehrs-
anbindung:** gut; eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit Haltestelle ist in ca. 300 m Entfernung vom Objekt gelegen. Der Hauptbahnhof Bremen ist ca. 6,5 km entfernt.

Nutzer-/

Mietverhältnisse: das Objekt wird von den Eigentümern bewohnt.

Wertzusammenstellung

Bodenwert	= € 61.500,--.
Vorläufiger Sachwert*, gerundet	= € 122.700,--.
Vorläufiger Allgemeiner Ertragswert**, gerundet	= € 136.000,--.

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

** ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften

Das Bewertungsobjekt 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 vorläufige allgemeine Ertragswert herangezogen, aus dem sich ein Sachwertfaktor von gerundet 1,11 ableitet.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Würdigung des ermittelten Sachwerts und des Ertragswerts sowie der Lage, der Grundstücksgröße und der sonstigen wertrelevanten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zum Stichtag 23.01.2025 wie folgt geschätzt:

Verkehrswert zum Stichtag 23.01.2025: € 117.000,--.

Auf das vollständige Verkehrswertgutachten 036-12/2024 wird Bezug genommen.

-3-

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten
036-12/2024
Architekt Dipl.-Ing. Thomas Meyer-Holz
für das
Amtsgericht Bremen
G. - Nr. 26 K 64/24

Fotoaufnahmen des Objekts Im Grünen Winkel 38, Bremen, vom 23.01.2025



Südwestansicht des Objekts



Nordostansicht des Objekts

-4-

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten
036-12/2024
Architekt Dipl.-Ing. Thomas Meyer-Holz
für das
Amtsgericht Bremen
G. - Nr. 26 K 64/24