

**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**  
036-12/2023

über  
**das Grundstück mit Einfamilien-Reihenhaus**  
(gemäß Bauakte geschätzte Wohnfläche ca. 68 m<sup>2</sup>  
und Dachboden- / Kellernutzfläche)

**Garlstedter Straße 5**  
(Gemarkung Vorstadt R, Flur 32, Flurstück 276/30)  
**und**  
**1/20 Miteigentumsanteil an Fußweggrundstück**  
**Kamerunstraße**  
(Vorstadt R, Flur 32, Flurstück 30/145)

**28239 Bremen**

**Verkehrswert: € 116.500,--**

für das



**Amtsgericht Bremen**  
**Geschäfts - Nr. 26 K 66/23**

Umfang des Kurzexposés 5 Seiten

Walsrode, den 19.06.2024

-1-



MITGLIED DER

ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN

**Grundbuch:** Amtsgericht Bremen, Grundbuch von Vorstadt R 32 Blatt 377, Grundstück lfd. Nr.1, Vorstadt R, Flur 32, Flurstück 276/30, Garlstedter Straße 5, Grundflächen der Gebäude, Vorhof und Hofraum, Größe 119 m<sup>2</sup>  
sowie  
Grundstück lfd. Nr.2 zu 1, 1/20 Miteigentumsanteil am Grundstück Vorstadt R, Flur 32, Flurstück 30/145, Kamerunstraße, Fußweg, Größe 93 m<sup>2</sup>.

**Objekttyp/Daten:** Eingeschossiges Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Kellergeschoss, Hochparterre und ausgebautem Dachgeschoss nebst Spitzdachboden. Das Wohngebäude entspricht gemäß Normalherstellungskosten NHK 2010 ca. Typ 3.01, geschätzter Gebäudestandard ca. 2 bis 3.

Nach den Ergebnissen der Objektbesichtigung ist das Einfamilienhaus wie folgt ausgebaut:

Im Kellergeschoss sind ein Kellerraum, eine Waschküche mit Badewanne und Flur mit Treppe zum Hochparterre sowie einem Ausgang zum Garten mit dem dort abweichend von der Aktenlage an das Wohnhaus angebauten Wintergarten vorhanden. In der Waschküche ist die Gastherme der Heizungsanlage installiert.

Im Hochparterre befinden sich der Hauseingang mit Treppenhausflur und Wohnzimmer mit offener Küche.

Das Dachgeschoss ist mit zwei Zimmern und Duschbad ausgebaut. Der Spitzboden ist abweichend von der Aktenlage als beheizter Abstellraum ausgebaut.

Der Gebäudeausbau weicht von der Aktenlage der Bauarchivakte ab.

Ein PKW-Stellplatz oder eine Garage ist nicht Bestandteil des Bewertungsobjekts.

Für den festgestellten teilweisen Instandhaltungs- und Reparaturstau und die Abweichungen von der Baugenehmigung ist zur Vermeidung nicht zulässiger Doppelbewertungen zusammen ein Risikoabschlag in die Wertermittlung eingestellt.

Das gemeinschaftliche Fußweggrundstück dient der Erschließung der angrenzenden Gärten der Reihenhausgrundstücke.

Wohnhaus Baujahr ca. 1931

durchschnittliche wirtschaftliche  
Gesamtnutzungsdauer<sup>1)</sup> bis 80 Jahre  
angesetzte Restnutzungsdauer RND<sup>2)</sup> 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  
verkehrsüblichen Instandsetzung

Bruttogrundfläche BGF Wohnhaus, Typ 3.01	
Kellergeschoss	42,525 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	42,525 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	42,525 m <sup>2</sup>
BGF, gesamt, gerundet	128 m <sup>2</sup>

vermietbare Wohnfläche nach DIN 283, geschätzt 68 m<sup>2</sup>

**Lage im Ort:** Stadtteil Gröpelingen / Ortsteil Oslebshausen, Entfernung zum  
Stadtzentrum Bremen ca. 8,5 km.

**Verkehrs-  
anbindung:** gut; eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit  
Haltestelle ist in ca. 250 m Entfernung vom Objekt gelegen. Der  
Hauptbahnhof Bremen ist ca. 9 km entfernt.

**Nutzer-/  
Mietverhältnisse:** das Objekt wird vom Miteigentümer bewohnt.

**PKW-Stellplatz:** nein.

### **Wertzusammenstellung Reihenhaushausgrundstück**

<b>Bodenwert</b>	= € 27.500,--.
<b>Vorläufiger Sachwert*, gerundet</b>	= € 100.000,--.
<b>Vorläufiger Allgemeiner Ertragswert**, gerundet</b>	= € 134.500,--.

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

\*\* ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften

### **Wertzusammenstellung 1/20 Anteil am Fußweggrundstück**

<b>anteiliger Bodenwert, gerundet</b>	= € 1.000,--.
<b>vorläufiger Sachwert* 1/20 Anteil am Fußweggrundstück, gerundet</b>	= € 1.000,--.

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

Das Reihenhausgrundstück 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 1/20-tel Anteils am Fußweggrundstück ist wesentlich vom Bodenwert und vom Sachwert 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 € 116.500,-- geschätzt.

**Verkehrswert zum Stichtag 18.01.2024: € 116.500,--.**

Auf das vollständige Verkehrswertgutachten 036-12/2023 wird Bezug genommen.

#### **Fotoaufnahme des Objekts Garlstedter Straße 5, Bremen vom 18.01.2024**



**Südostansicht des Objekts**

-4-

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten  
36-12/2023  
Architekt Dipl.-Ing. Thomas Meyer-Holz  
für das  
Amtsgericht Bremen  
G. - Nr. 26 K 66/23

**Fotoaufnahme des Objekts Garlstedter Straße 5, Bremen vom 18.01.2024**



**Nordwestansicht des Objekts**

-5-

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten  
36-12/2023  
Architekt Dipl.-Ing. Thomas Meyer-Holz  
für das  
Amtsgericht Bremen  
G. - Nr. 26 K 66/23