

# Jörg Schmid

Von der Handelskammer Bremen  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten

---

Amtsgericht Bremen  
Abt. für Zwangsversteigerungs-  
und Zwangsverwaltungssachen  
Ostertorstraße 25-31

**28195 Bremen**

**26 K 68/22**

Richtweg 14, 28195 Bremen

Telefon: (0421) 34 16 39

Fax: (0421) 34 16 38

Email: [info@sv-jschmid.de](mailto:info@sv-jschmid.de)

Internet: [www.sv-jschmid.de](http://www.sv-jschmid.de)

Bremen, 20.07.2023

## Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

für das mit einem  
**Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück**  
in 28239 Bremen, Ritterhuder Heerstr. 66



Vorderansicht



Doppelgarage nahe der rückwärtigen Grundstücksgrenze

### Gebäudeart des Wohngebäudes:

Zweigeschossiges Ein-/Zweifamilien-Reihenendhaus, voll unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss und einem rückwärtigen Anbau.

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
09.05.2023 ermittelt mit rd.

**173.000,00 €**

Im vorliegenden Bewertungsfall konnte nur eine äußere Inaugenscheinnahme durchgeführt werden.

<p><u>Stadtteil/Ortsteil:</u> Gröpelingen/Oslebshausen</p> <p><u>Grundstücksgröße:</u> 473 m<sup>2</sup></p> <p><u>Baujahr:</u> 1935 (gemäß Bauakte)</p> <p>1949 wurde der Anbau errichtet 1983 wurde der giebelseitige Vorbau vergrößert</p> <p><u>Modernisierungen:</u> Gem. Bauakte: 1952: Ausbau des Dachgeschosses 1962: Einbau einer Ölheizung mit Öltank</p> <p>Die Fenster wurden überwiegend mit Außenrollläden ausgestattet. Im Anbau wurde eine weiße Kunststofftür eingebaut.</p> <p><u>Eingangsbereich:</u> Der Hauseingang befindet sich an der Giebelseite in einem Erdgeschossker. Eingangstür aus Holz (alt), mit Lichtauschnitten. Die Eingangstür ist lichtdurchlässig überdacht und mit Beleuchtung ausgestattet</p> <p><u>Energieausweis:</u> Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor.</p> <p><u>Dach:</u> Satteldach mit Dachpfanneneindeckung (alt); straßenseitig befindet sich ein Dachker, rückwärtig eine Dachgaube.</p> <p><u>Außenansicht:</u> Insgesamt verputzt und gestrichen, wobei die vordere Fassade stark mit Rankpflanzen besetzt ist.</p>	<p><u>Wohn- und Nutzflächen:</u> Wohnfläche: ca. 127,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche: ca. 72,00 m<sup>2</sup></p> <p>- siehe nächste Seite -</p> <p><u>Außenanlagen:</u> Wege- und Hofbefestigung mit Betonverbundpflasterung, Rasenflächen, Gartenanlagen und Pflanzungen.</p> <p>Auf der befestigten Hoffläche wurde eine großflächige Holzkonstruktion errichtet, deren obere Bretter mit den Hauswänden verbunden wurden (Bedachung fehlt).</p> <p>Das Grundstück ist eingefriedet durch Holz- und Metallzäune sowie Holz-Sichtschutzelemente.</p> <p><u>Bauschäden/Baumängel und Instandhaltungsstau/Modernisierungsmaßnahmen:</u></p> <p>Auf Nachfolgendes wird hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Die Beseitigung der Rankpflanzen-Reste und Rissbildungen am Außenputz sowie ein Außenanstrich ist erforderlich.</li><li>• Die Modernisierung der Dacheindeckung nebst Regenrinnen und Fallrohren scheint erforderlich.</li><li>• Die Modernisierung der Fenster scheint erforderlich.</li><li>• An dem giebelseitigen Lüftungsrohr fehlt die Außenklappe.</li></ul> <p><u>Allgemeinbeurteilung:</u> Der bauliche Zustand ist augenscheinlich schlecht. Das Gebäude macht einen vernachlässigten Eindruck. Eine durchgreifende Sanierung scheint erforderlich.</p>
--	--

### **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung:**

#### Erdgeschoss (lichte Höhe ca. 2,75):

Windfang:	2,88 m <sup>2</sup>
Flur:	2,52 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer:	30,20 m <sup>2</sup>
Küche:	<u>11,33 m<sup>2</sup></u>
Gesamt ca.:	46,93 m <sup>2</sup>
./ 3 % Putzabzug:	<u>1,41 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche ca.:	45,52 m <sup>2</sup>

#### Anbau:

Es ist nicht auszuschließen, dass der Anbau auf Wohnflächenniveau ausgebaut wurde.  
13,50 m x 2,45 m Außenmaße gem. Flurkarte = 33,08 m<sup>2</sup> bebaute Fläche  
ca. 29,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Nfl.)

#### Obergeschoss (lichte Höhe ca. 2,50 m):

Flur:	2,52 m <sup>2</sup>
Zimmer I:	11,33 m <sup>2</sup> - rückwärtig -
Balkon (25% von ca. 3 m <sup>2</sup> ):	0,75 m <sup>2</sup>
Zimmer II:	15,74 m <sup>2</sup>
Zimmer III:	<u>13,86 m<sup>2</sup></u>
Gesamt ca.:	44,20 m <sup>2</sup>
./ 3 % Putzabzug:	<u>1,33 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche ca.:	42,87 m <sup>2</sup>

#### Dachgeschoss (lichte Höhe ca. 2,50 m):

Flur:	2,52 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer:	12,61 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	15,91 m <sup>2</sup>
Badezimmer:	4,20 m <sup>2</sup>
Küche:	<u>4,62 m<sup>2</sup></u>
Gesamt ca.:	39,86 m <sup>2</sup>
./ 3 % Putzabzug:	<u>1,20 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche ca.:	38,66 m <sup>2</sup>

#### Kellergeschoss (lichte Höhe ca. 1,92 m):

Flur:	2,52 m <sup>2</sup>
Waschküche:	5,29 m <sup>2</sup>
Heizungsraum:	5,58 m <sup>2</sup>
Keller:	<u>29,46 m<sup>2</sup></u> - unterteilt in Kellerräume und Trockenraum -
Nutzfläche ca.:	42,85 m <sup>2</sup>

#### **Zusammenstellung:**

Wohnfläche gesamt: ca.	127,05 m <sup>2</sup> Wfl.
<b>Wohnfläche gesamt gerundet:</b>	<b>127,00 m<sup>2</sup> Wfl.</b>
Nutzfläche Keller: ca.	42,85 m <sup>2</sup> Nfl.
Nutzfläche Anbau: ca.	<u>29,00 m<sup>2</sup> Nfl.</u>
Nutzfläche gesamt: ca.	71,85 m <sup>2</sup> Nfl.
<b>Nutzfläche gesamt gerundet:</b>	<b>72,00 m<sup>2</sup> Nfl.</b>

### **Garagengebäude:**

Nahe der hinteren Grundstücksgrenze befindet sich eine Doppelgarage, erreichbar über die Straße Randweg. Durch den abgerundeten Verlauf der Grundstücksgrenze, ist die linke Garage mit Pkw nur eingeschränkt erreichbar. Durch Verlängerung des Garagendaches wurde auf dem Grundstück überdachte Abstellfläche geschaffen, welche direkt über den Garten zugänglich ist (umrahmt von Holz-Sichtschutzelementen).

Baujahr: 1958  
Bauart: Fertiggaragen  
Außenmaße: 6,46 m x 5,86 m = **37,86 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche**  
Nutzflächen: 15,00 m<sup>2</sup> Nfl. pro Einstellplatz  
**Insgesamt: 30,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche**

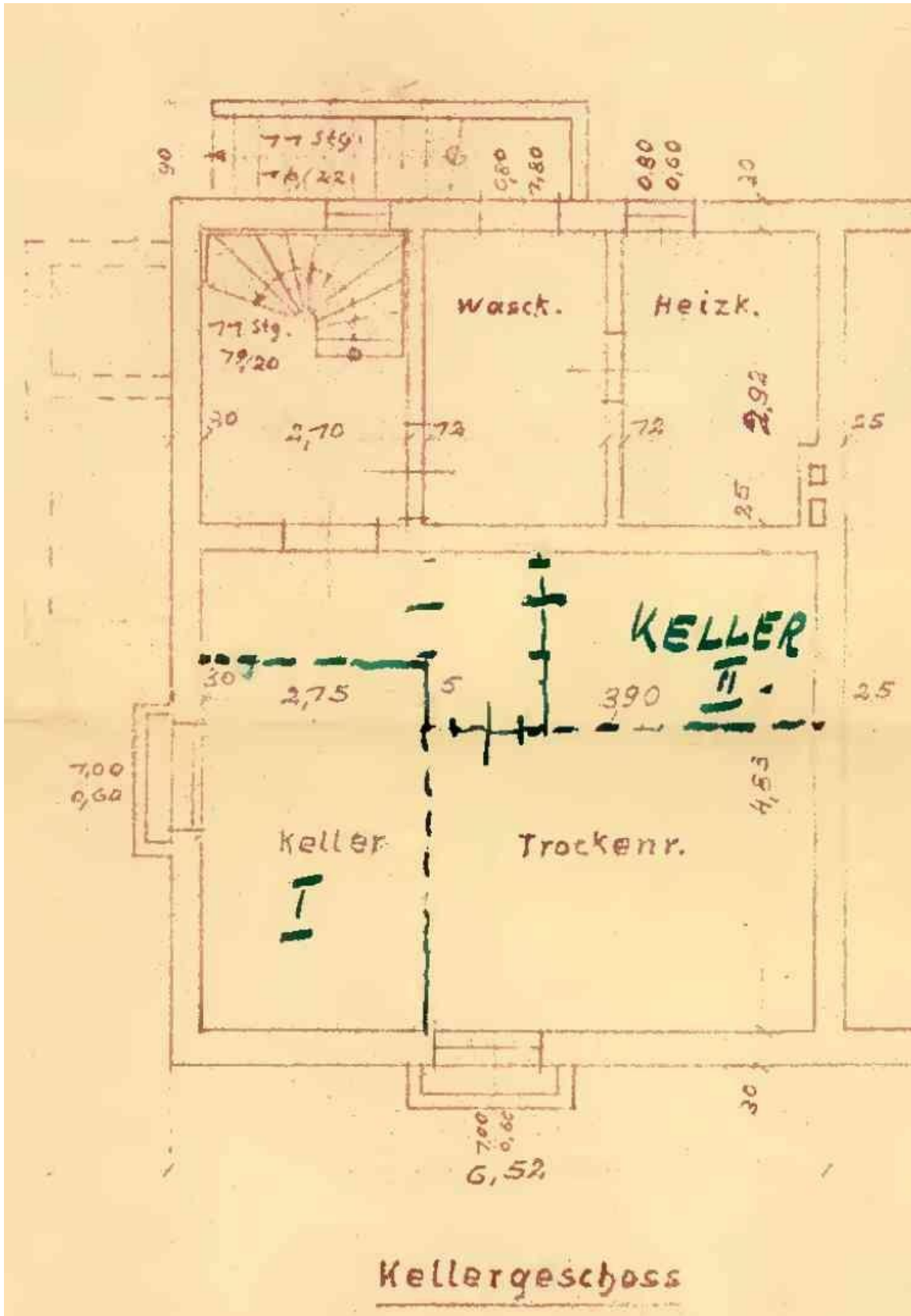
Dach: Flachdach  
Tore: Zwei Sektional- oder Rolltore mit elektrischem Antrieb  
Sonstiges: Die Garagen sind mit Außenbeleuchtung ausgestattet.

Zustand:  
Die Tore und das Dach wurden modernisiert. Die Außenwände weisen Rissbildungen, Abplatzungen und starke schwarze Flecken (Algen- oder Schimmel) auf.



Anlage 2: Grundrisse

Seite 1 von 5

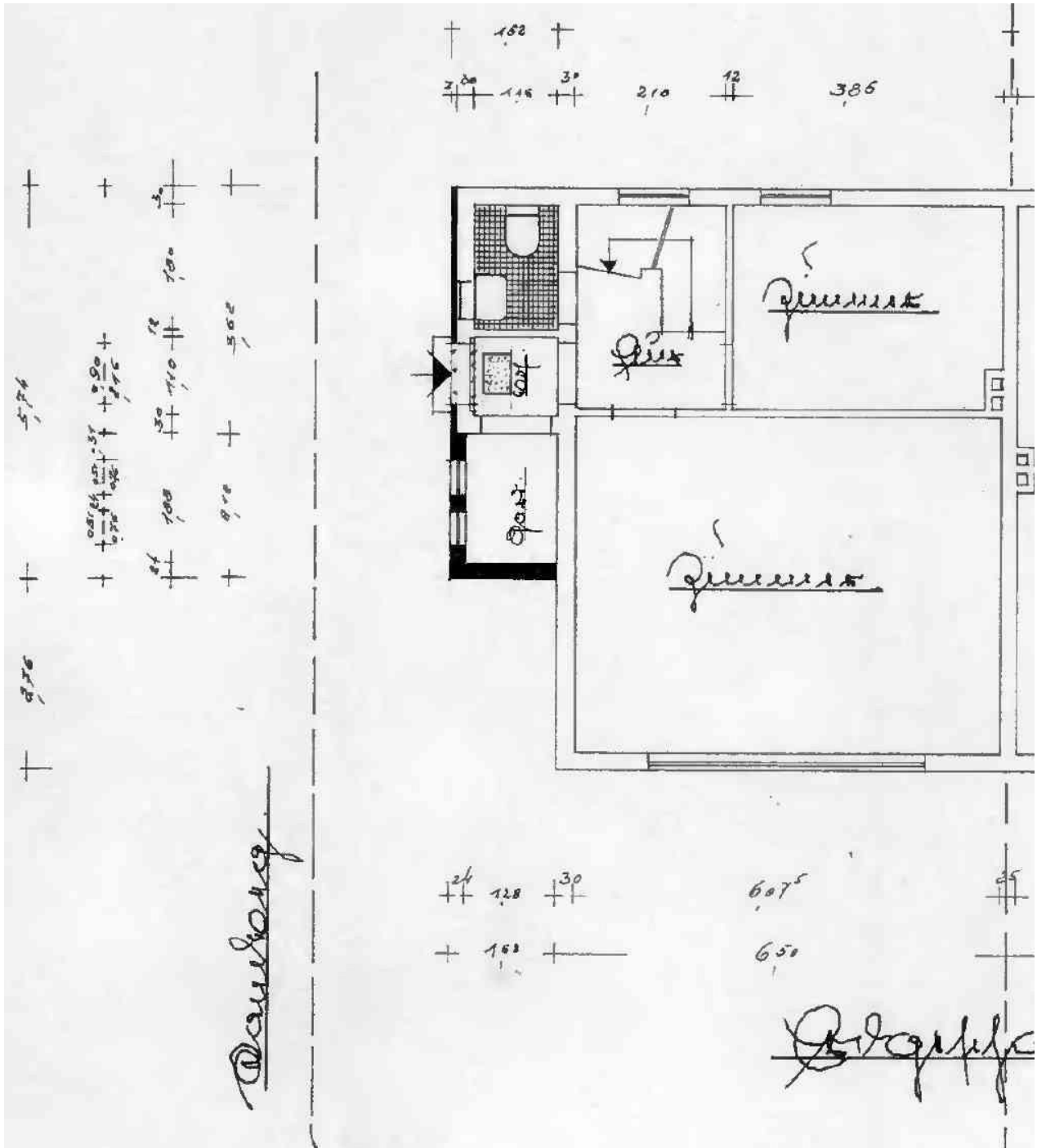


Kellergeschoss



Anlage 2: Grundrisse

Seite 3 von 5

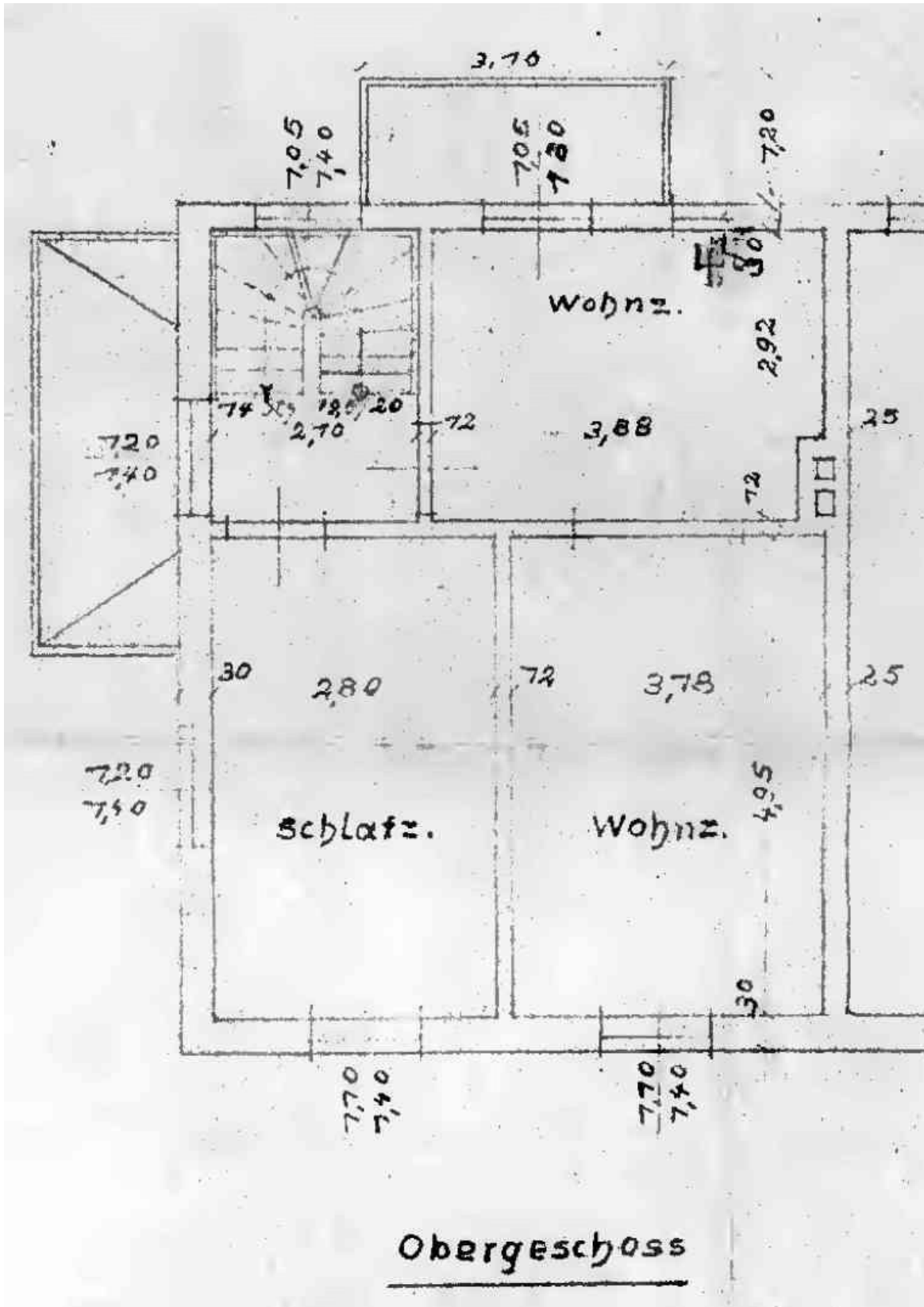


Vergrößerung des Erdgeschoss-Erkers 1983



Anlage 2: Grundrisse

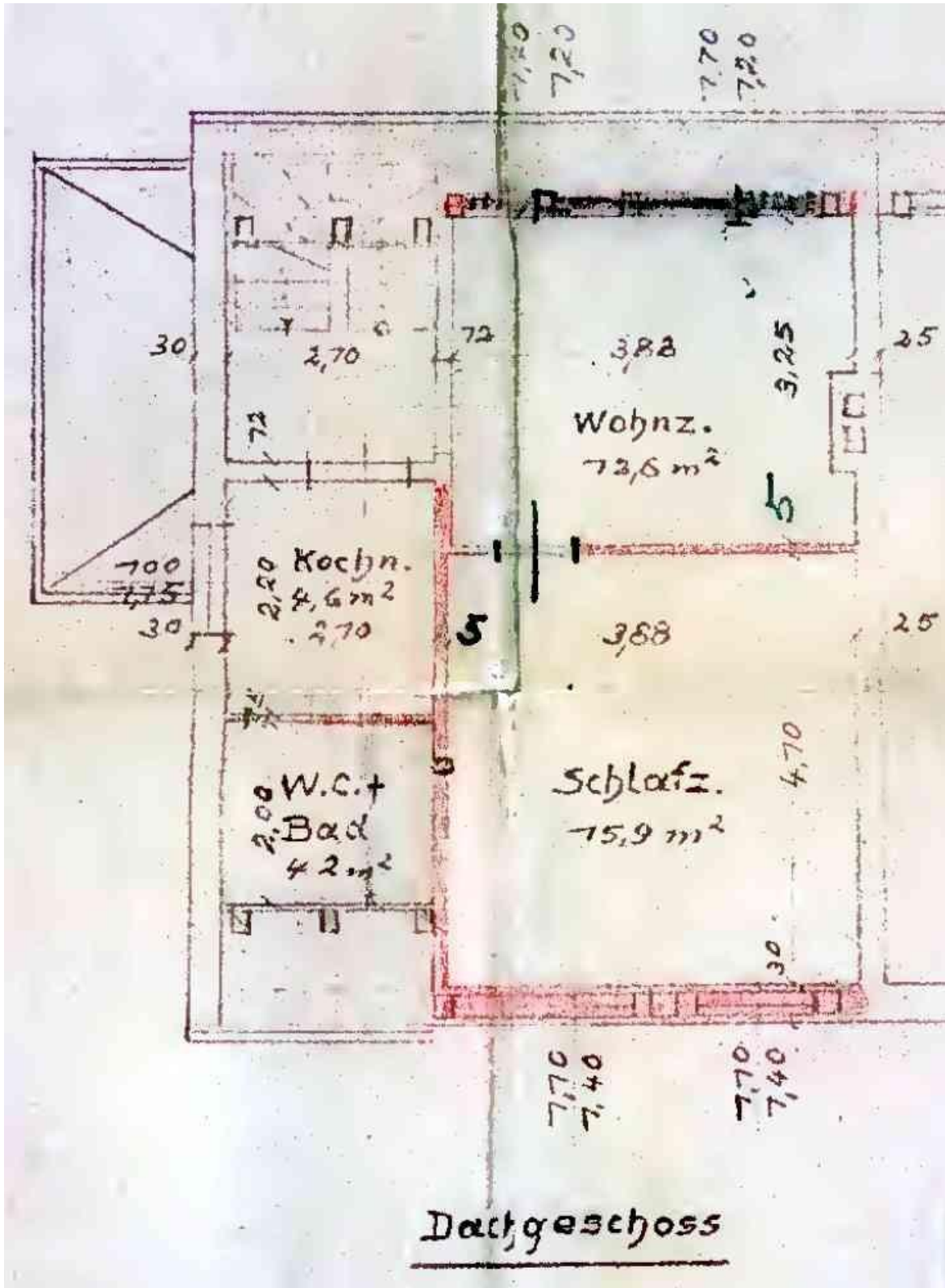
Seite 4 von 5



Obergeschoss

Anlage 2: Grundrisse

Seite 5 von 5



Dachgeschoss

