

# 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 75/21**

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, 03.08.2022

## Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

für das mit einem  
**Reihenmittelhaus bebaute Grundstück**  
**in 28203 Bremen, Keplerstraße 24**



Vorderansicht



Rückwärtige Gebäudeansicht

### Gebäudebeschreibung:

Zweigeschossiges, als Einfamilienhaus genutztes Reihenmittelhaus, voll unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss.

Die Nutzung als Mehrfamilienhaus mit 4-abgeschlossenen Wohnungen ist möglich. Leitungssysteme für Wasser- und Abwasserinstallationen sind gem. Angaben der Eigentümer auf allen Ebenen vorhanden, ebenso wie eigene Stromzähler und Heizversorgungsstränge.

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
31.05.2022 ermittelt mit rd.

**777.000,00 €**

<p><u>Stadtteil/Ortsteil:</u> Östliche Vorstadt / Fesenfeld</p> <p><u>Grundstücksgröße:</u> 251,5 m<sup>2</sup></p> <p><u>Baujahr:</u> 1888 (gemäß Bauakte)</p> <p><u>Modernisierungen:</u> 1970er/1980er Jahre: Erneuerung der Holzfenster mit Isolierverglasung 2012 wurde das Gebäude umfassend modernisiert bezüglich der Oberbeläge, und Badezimmer im Erd- und Obergeschoss. 2021: Einbau einer Gas-Brennwerttherme</p> <p><u>Treppen:</u> Eingangstreppe und Kelleraußentreppe: Massive Treppen mit Klinkeraufbelag (defekt). Geschosstreppe: Geschlossene Holztreppe mit Farbanstrich, Holzgeländer und -handlauf Gartentreppe: Eine abgewinkelte Außentreppe in stabiler Metallkonstruktion von der Terrasse in der Hochparterre.</p> <p><u>Heizung:</u> Gas-Brennwerttherme Baujahr 2021; in den Räumen Flachheizkörper mit Thermostatventilen (teilweise mit smarterer Heizungssteuerung).</p> <p><u>Warmwasser:</u> Über elektrische Durchlauferhitzer.</p> <p><u>Wasserinstallationen:</u> Wasserleitungen zumeist aus Kupfer, evtl. könnten in geringfügiger Anzahl noch Bleileitungen vorhanden sein.</p> <p><u>Dach:</u> Holz-Satteldach mit zwei Gauben zur Vorderseite und einer rückwärtigen Flachdachzone. Das Dachgeschoss wurde rückwärtig massiv aufgestellt.</p> <p><u>Eindeckung:</u> Dachpfanneneindeckung und bituminöse Bekleidung. Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech/Kunststoff Die Dachflächen sind im Spitzbodenbereich nicht gedämmt.</p>	<p><u>Wohnflächenberechnung:</u> Wohnfläche gesamt: 250,10 m<sup>2</sup> Wfl. <b>Wohnfläche gerundet: 250,00 m<sup>2</sup> Wfl.</b></p> <p>Nutzfläche Souterrain: 100,07 m<sup>2</sup> Nfl. <b>Nutzfläche gerundet: 100,00 m<sup>2</sup> Nfl.</b> - Siehe Aufstellung auf der nächsten Seite -</p> <p><u>Eingangstür:</u> Holztür (alt), mit Lichtausschnitt</p> <p><u>Fenster:</u> Holzfenster mit Isolierverglasung, Baujahre ca. 1970er/1980er Jahre. Nach Aussage der Eigentümer weisen die Fenster Undichtigkeiten sowie teilweise Eintrübungen auf.</p> <p><u>Zimmertüren:</u> Holztürzargen und Holztüren (alt) mit Farbanstrich, teilweise mit Glaseinsatz, einfache Beschläge.</p> <p><u>Wände:</u> Glatter Putz mit Farbanstrich sowie Raufasertapeten mit Farbanstrich. Die Küche besitzt einen Fliesenspiegel. Die Sanitärräume sind gefliest.</p> <p><u>Böden:</u> In der Hochparterre sowie im Obergeschoss wurden 2012 fast ausschließlich Echtholzdielen verlegt. Die Sanitärräume und die Küche sind gefliest. Im Dachgeschoss Teppichbodenbeläge.</p> <p><u>Sanitäre Ausstattungen:</u> <u>Souterrain:</u> Duschbad, innenliegend, Zustand überaltert WC, innenliegend, Installationen stark überaltert</p> <p><u>Erdgeschoss:</u> Duschbad, innenliegend, 2012 modernisiert</p> <p><u>Obergeschoss:</u> Vollbad ohne WC, mit Fenster, 2012 modernisiert (Badewanne, Duschwanne, 2 Waschbecken) WC/Hauswirtschaftsraum, innenliegend, 2012 modernisiert (Wandhängendes WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss)</p> <p><u>Dachgeschoss:</u> Wannenbad, innenliegend (Baujahr ca. 1970er Jahre), Ausstattung überaltert</p>
---	---

## Wohn- und Nutzflächen:

### Erdgeschoss/Hochparterre (lichte Höhe: 3,72 m):

Flur I (Eingang):	5,20 m <sup>2</sup>	
Flur II (Garderobe):	11,00 m <sup>2</sup>	
Flur III:	2,50 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer:	22,68 m <sup>2</sup>	
Kaminzimmer:	16,90 m <sup>2</sup>	- Durchgangszimmer -
Esszimmer:	16,19 m <sup>2</sup>	
Terrasse (1/2 x 6,06 m <sup>2</sup> ):	3,03 m <sup>2</sup>	
Küche:	11,27 m <sup>2</sup>	
Badezimmer:	<u>5,15 m<sup>2</sup></u>	
Wohnfläche:	93,92 m <sup>2</sup>	

### Obergeschoss (lichte Höhe: 3,68 m):

Flur/Treppenhaus:	2,88 m <sup>2</sup>	
Flur:	5,89 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer:	22,81 m <sup>2</sup>	
Zimmer, gefangen:	9,09 m <sup>2</sup>	
Zimmer:	18,87 m <sup>2</sup>	- offen zum Anbau und mit Zugang zum Bad -
Anbau:	8,18 m <sup>2</sup>	
Terrasse (1/2 x 5,56 m <sup>2</sup> ):	2,78 m <sup>2</sup>	
Wannenbad:	11,67 m <sup>2</sup>	
WC/Hauswirtschaftsraum:	5,15 m <sup>2</sup>	
Wohnfläche:	87,32 m <sup>2</sup>	

### Dachgeschoss (lichte Höhe: 2,49 m):

Flur:	4,50 m <sup>2</sup>	
Zimmer I:	9,60 m <sup>2</sup>	
Zimmer II:	14,65 m <sup>2</sup>	
Zimmer III:	19,45 m <sup>2</sup>	
Wannenbad:	3,00 m <sup>2</sup>	
Zimmer IV:	8,61 m <sup>2</sup>	- ehemalige Küche -
Dachterrasse (1/2 x 18,90 m <sup>2</sup> ):	<u>9,05 m<sup>2</sup></u>	
Wohnfläche:	68,86 m <sup>2</sup>	

### Kellergeschoss/Souterrain (lichte Höhe: 2,57 m):

Im Souterrain befinden sich folgende auf Wohnflächenniveau ausgebaute Kellerräume:

Hobbyraum:	13,61 m <sup>2</sup>	- Gartenseite -
Duschbad:	4,53 m <sup>2</sup>	
WC:	<u>1,51 m<sup>2</sup></u>	
Nfl. auf Wohnflächenniveau:	19,65 m <sup>2</sup>	

### Weitere Räume:

Flur:	5,06 m <sup>2</sup>	
Heizungs- und Tankraum:	6,60 m <sup>2</sup>	
Kellerraum I:	8,40 m <sup>2</sup>	
Kellerraum II:	4,29 m <sup>2</sup>	
Kellerraum III:	5,61 m <sup>2</sup>	
Kellerraum IV:	12,48 m <sup>2</sup>	
Kellerraum V:	5,40 m <sup>2</sup>	- Anbau -
Kellerraum VI:	9,90 m <sup>2</sup>	
Kellerraum VII:	<u>22,68 m<sup>2</sup></u>	
Nutzfläche Souterrain insg.:	80,42 m <sup>2</sup>	

### **Bauschäden, Baumängel und Instandhaltungsschau:**

- Die Sanitäräume im Souterrain und im Dachgeschoss sind überaltert.
- Die Modernisierung der Leitungssysteme ist in Teilbereichen erforderlich.
- Die Fenster weisen nach Auskunft der Miteigentümerin Undichtigkeiten auf. Einige Fenster weisen Eintrübungen in der Verglasung auf. Modernisierung in Teilbereichen erforderlich.
- Die Modernisierung der straßenseitigen Eingangstüren ist erforderlich.
- An der straßenseitigen Außenfassade sind starke Rissbildungen vorhanden.
- Die Eingangstreppe ist überaltert, der Klinkerbelag defekt.
- Gem. Aussage der Miteigentümerin ist die Kellertreppe mit Holzschädlingen befallen.
- Die Holzdielen im Esszimmer (Hochparterre) sind teilweise verzogen.
- Die Zimmertüren sind überaltert.
- Im Badezimmer im Obergeschoss und in einem Dachgeschosszimmer sind Feuchtigkeitflecken im oberen Wandbereich vorhanden.
- In Teilbereichen des Souterrains sind starke Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung an den Wänden sichtbar.
- Nach Aussage der Miteigentümerin ist der Grundkanal ggf. undicht und muss saniert werden.
- Des Weiteren berichtete sie von einem Rohrbruch im Souterrain, nach dem eine Wasserleitung funktionslos sei.
- Ggfls. vorhandene Bleileitungen sind zu entfernen.
- Eine Wand in der Küche (Hochparterre) weist Rissbildungen (zum Treppenhaus) auf.
- Die stillgelegte Öl-Heizung sowie die Batterietanks sind fachgerecht zu entfernen.
- Ggfls. ist für den Anbau im rückwärtigen Bereich eine baurechtliche Nachgenehmigung zu beantragen.

### **Denkmalschutz:**

Nach Internetrecherche beim Landesamt für Denkmalpflege ist das Bewertungsobjekt als denkmalschutzwürdig einzustufen. Es gehört zu der Wohnhausgruppe Keplerstraße 9-28, 30, 32, 36.

Herstellung: 1872

Architekt: Johann Diedrich Dunkel

Quelle: <https://www.denkmalpflege.bremen.de/denkmaeler/-52047>

### **Erhaltungssatzung:**

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des 4. Ortsgesetzes vom 04.06.1991 zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes zwischen Am Dobben, Dobbenweg, Bismarckstraße, Fesenfeld und Humboldtstraße.

Auszugsweise Darstellung des Inhalts:

Die Erhaltungssatzung hat zum Inhalt, dass in dem genannten Gebiet

1. der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen oder
2. die Errichtung baulicher Anlagen

der Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde bedürfen.

Quelle: gem. Bauleitplan-Informationssystem Bremen

### **Heizungsanlagen, nicht in Betrieb:**

Im Kellergeschoss befindet sich eine alte Ölheizung (Baujahr ca. 2000) und zwei Öltanks ohne Funktion.

Weiterhin ist eine Luftwärmepumpe im Kellergeschoss verbaut mit einem Diesel-Generator zur Stromlieferung und einem Wärmetauscher mit Ventilator auf dem Spitzboden. Dieses System wurde nicht abschließend installiert und war noch nie in Betrieb.

Anlage 1: Flurkarte

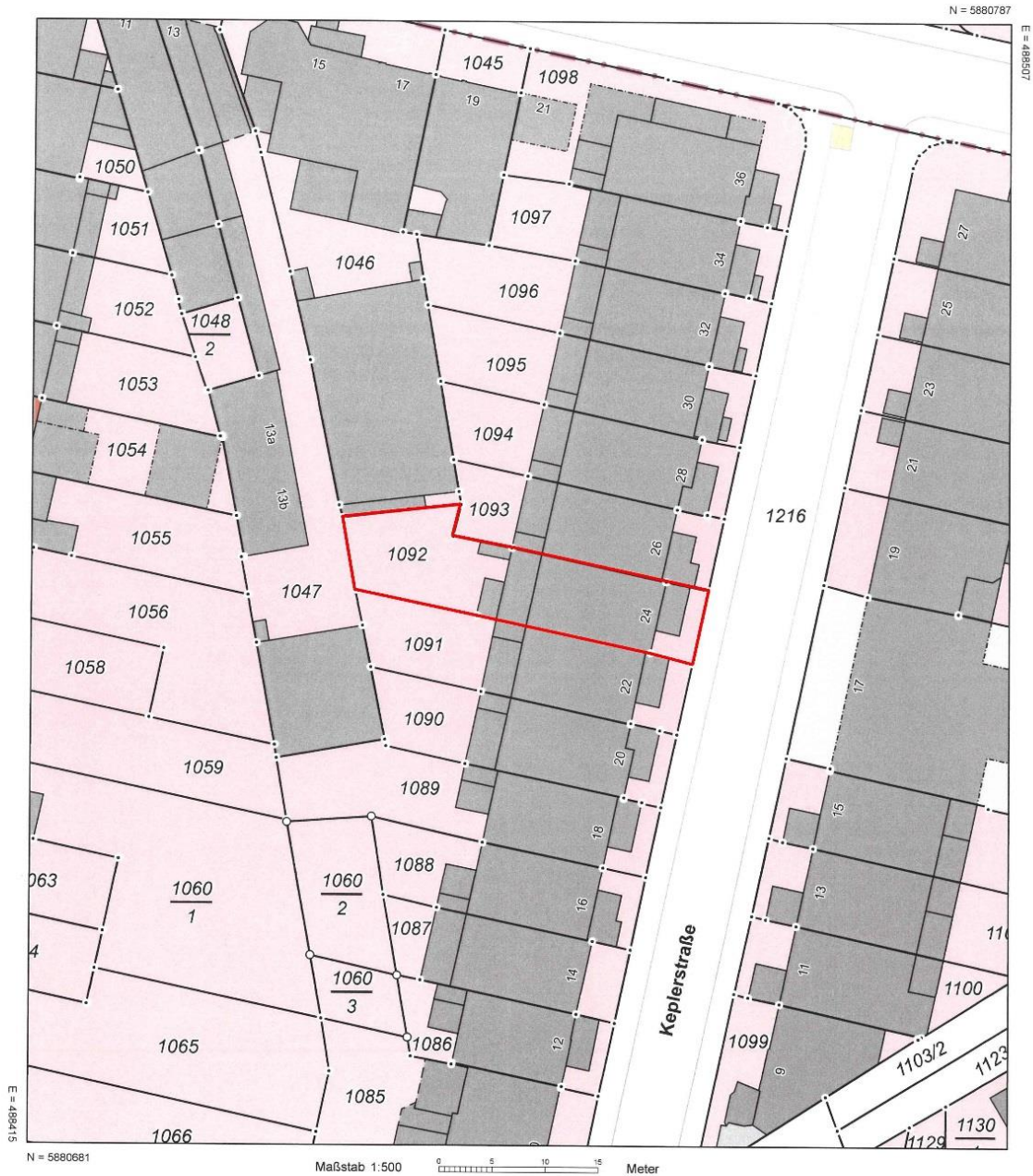


Freie Hansestadt Bremen

Stadtgemeinde Bremen  
Gemarkung: VR 61  
Flur: 61  
Flurstück: 1092

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster

Karte 1:500  
Erstellt am: 11.02.2022



Verantwortlich für den Inhalt:  
Landesamt GeoInformation Bremen  
Lloydstraße 4  
28217 Bremen

Bereitgestellt durch:  
Landesamt GeoInformation Bremen  
Lloydstraße 4  
28217 Bremen  
Antragsnummer: 22231008

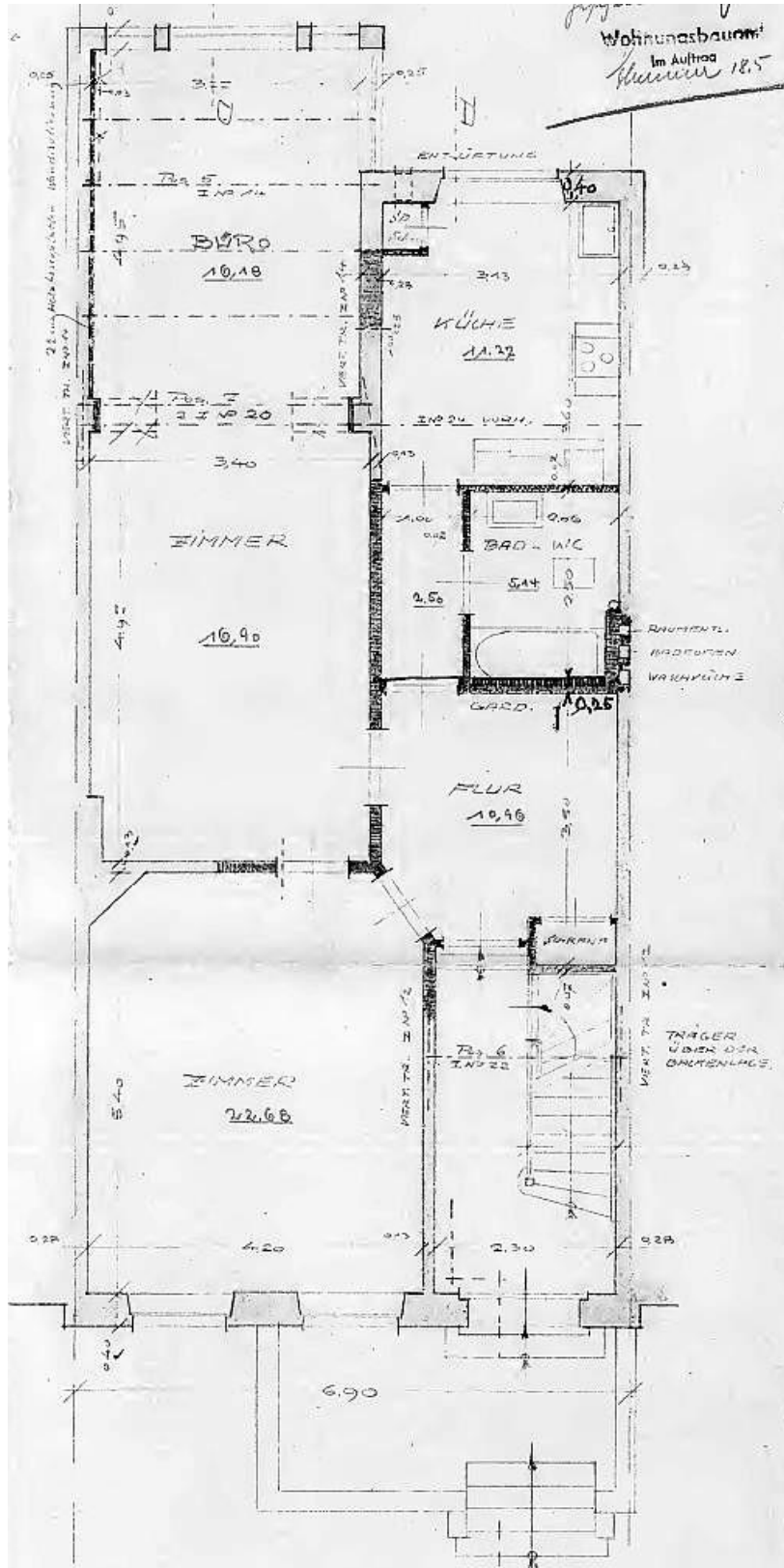
Die Verwendung (Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung bzw. Weitergabe an Dritte) für nichteigene oder gewerbliche Zwecke ist gemäß § 14 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz) vom 1. November 1990, zuletzt §§ 2, 6, 10, 14 und 23 geändert durch Geschäftsverteilung des Senats vom 5. Juli 2011 und 13. Dezember 2011 (Brem. GBl. 2012 S. 24) nur mit Erlaubnis der Katasterbehörde zulässig.





Anlage 2: Grundrisse und Schnittzeichnung

Seite 2 von 5

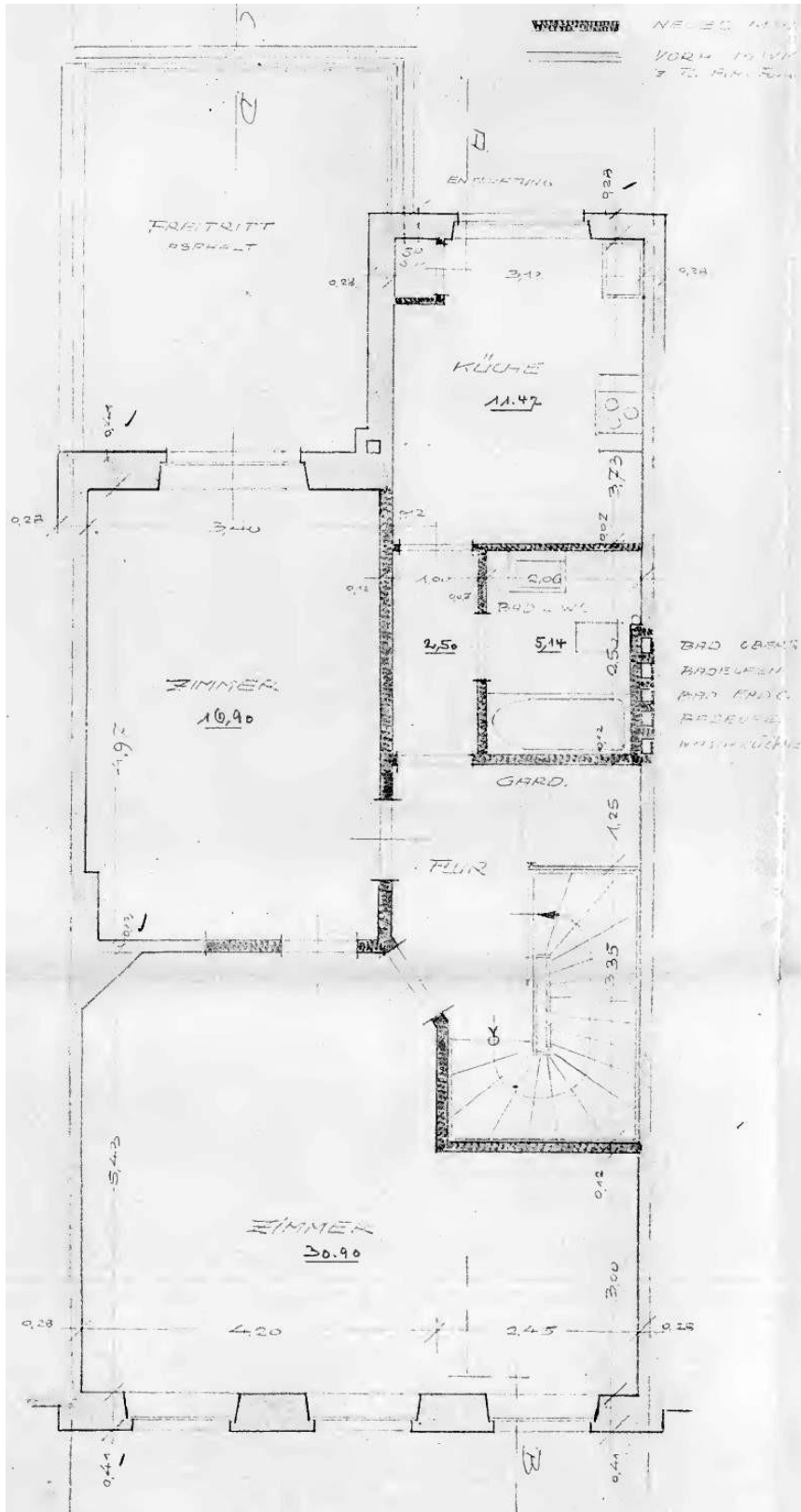


Erdgeschoss/Hochparterre

Anmerkung: Auf dem Anbau im Souterrain befindet sich eine Terrasse mit einer Treppe in den Garten.

**Anlage 2: Grundrisse und Schnittzeichnung**

Seite 3 von 5



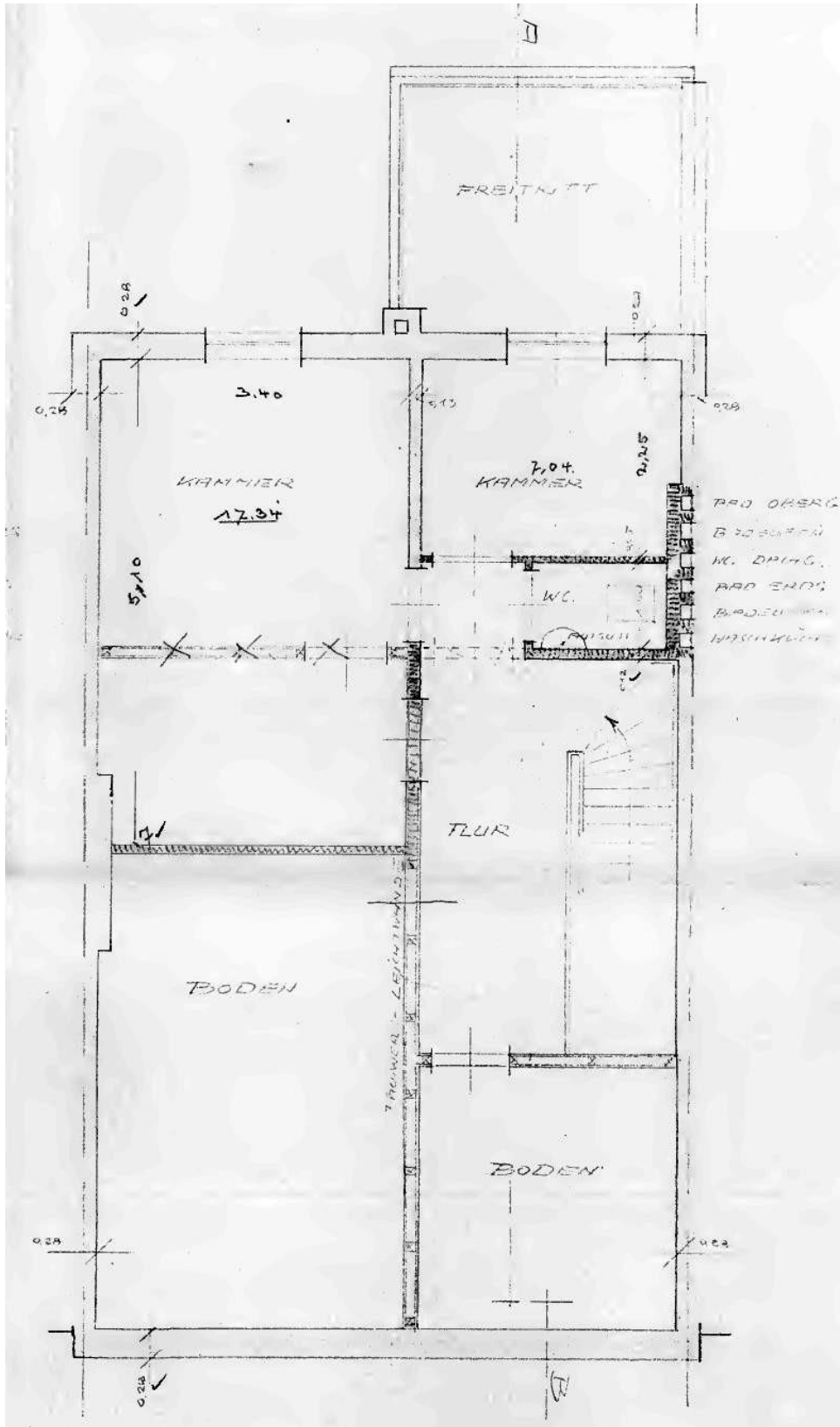
Obergeschoss

Anmerkung: Das Obergeschoss wurde auf der linken Seite erweitert, so dass die hintere Fassade plan abschließt und sich die Terrasse verkleinert.



**Anlage 2: Grundrisse und Schnittzeichnung**

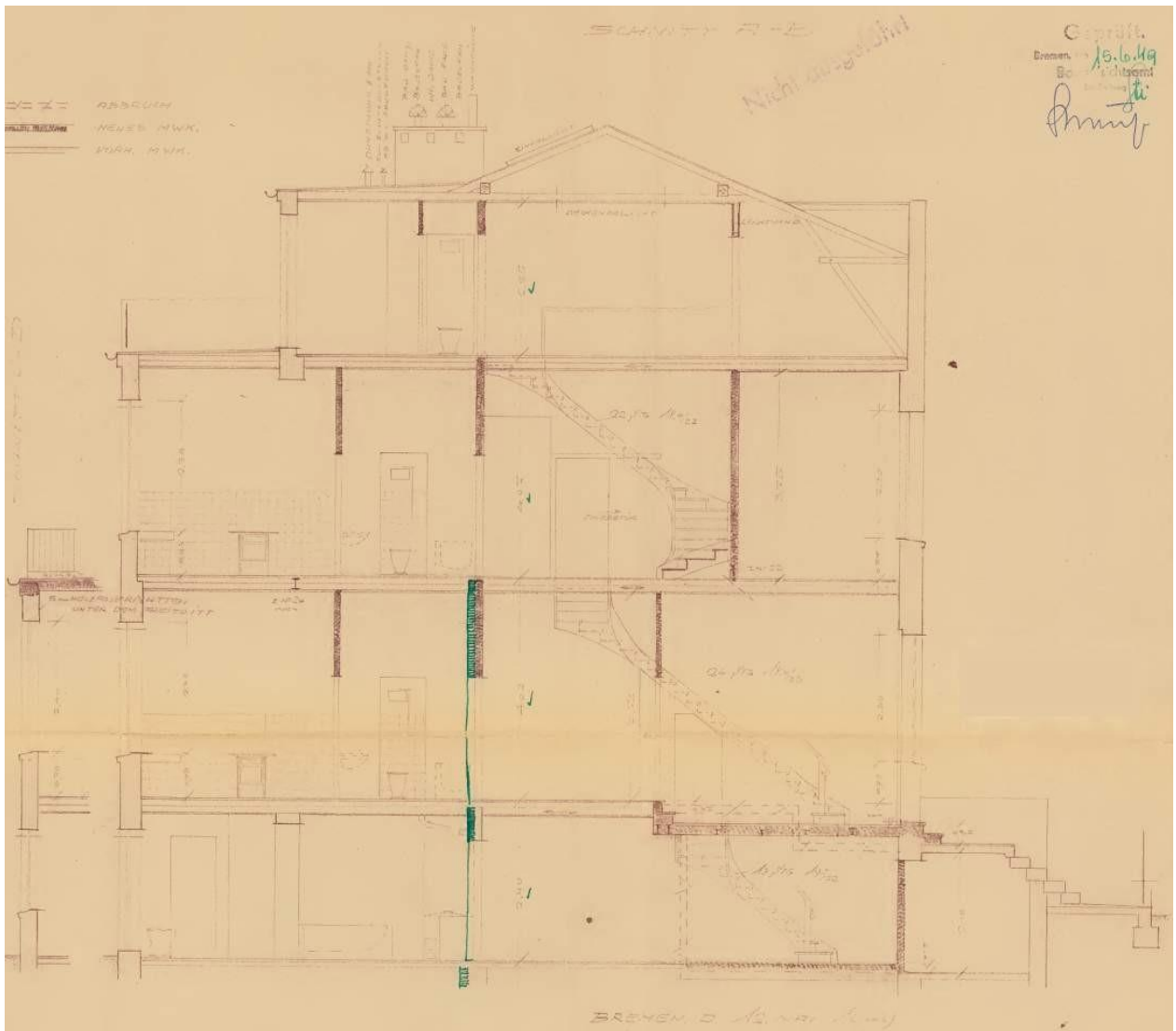
Seite 4 von 5



Dachgeschoss

Anmerkung: Die Terrasse wurde auf den linksseitigen Anbau erweitert und erstreckt sich über die gesamte Hausbreite.

**Anlage 2: Grundrisse und Schnittzeichnung**  
Seite 5 von 5



Schnittzeichnung