

# **Verkehrswertgutachten**

über das bebaute  
Grundstück

**Rübekamp 10, 12  
28219 Bremen-Walle  
Ortsteil Walle**

## **1. Wohnungseigentum Nr. 7**

**3-Zimmer-Wohnung  
im Dachgeschoss, rechts**

**ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

## **2. Garage Nr. 10**

Dieses Gutachten umfasst 31 Seiten einschließlich 6 Seiten Anlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2

### **Teil I**

#### **Auftrag und Bewertungsobjektdaten**

1.1	Auftrag	3
1.2	Auftraggeberin	4
1.3	Bewertungsobjekte	4
1.4	Grundbücher	5
1.5	Objektbesichtigung / Stichtag	6
1.5.1	Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag	7
1.6	Arbeitsgrundlagen	8
1.7	Anlagen	8
1.8	Literatur	8

### **Teil II**

#### **Beschreibung der Bewertungsobjekte**

2.1	Lage	9
2.1.1	Lagebeurteilung	10
2.2	Grundstücksbeschreibung	11
2.2.1	Altlasten	11
2.2.2	Baulasten	11
2.3	Gebäudebeschreibung	12
2.3.1	WEG-Verwaltung	12
2.4	Ausstattung / Beschaffenheit	13
2.5	Instandhaltung / Instandsetzung	14
2.6	Wohnfläche	14
2.7	Wohnwert	15

### **Teil III**

#### **Bewertung**

3.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
3.2	Vergleichswertverfahren	17
3.3	Vergleichswert	18
3.4	Marktanpassung	19
3.5	Bodenwert	20
3.6	Ertragswertverfahren	21
3.7	Garage	22
3.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23

### **Teil IV**

#### **Verkehrswerte**

4.1	Verkehrswerte	24
4.2	Urheberrecht	25

# Teil I

## Auftrag und Bewertungsobjektdaten

### 1.1 Auftrag

**Die Ermittlung des Verkehrswertes / Marktwertes gemäß der Begriffsdefinition:**

**BauGB § 194 (Baugesetzbuch)**

#### § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

**ist Gegenstand des Auftrages.**

**Folgende Gesetze und Verordnungen sind im Wesentlichen zu beachten:**

A:	BauGB	Baugesetzbuch
B:	ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung
C:	ImmoWertA 2023	Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV 2021

## 1.2 Auftraggeberin

Amtsgericht Bremen  
Osterstraße 25-31  
28195 Bremen

**Geschäftszeichen:** 1. 26 K 78/23  
2. 26 K 79/23

## 1.3 Bewertungsobjekte

1.  
1.219/10.000 (eintausendzweihundertneunzehn/zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung: Vorstadt R  
Flur 39  
Flurstück 2/20  
Rübekamp 10, 12,  
Gebäude- und Freifläche - Wohnen  
Größe: 606 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan unter **Nr. 7** bezeichneten **Wohnung**.

2.  
104/10.000 (einhundertviert/zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung: Vorstadt R  
Flur 39  
Flurstück 2/20  
Rübekamp 10, 12,  
Gebäude- und Freifläche - Wohnen  
Größe: 606 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan unter **Nr. 10** bezeichneten **Garage**.

## **1.4 Grundbücher**

**1.**

Wohnungsgrundbuch

Amtsgericht Bremen  
Bezirk Vorstadt R 39  
Blatt 177

**2.**

Teileigentumsgrundbuch

Amtsgericht Bremen  
Bezirk Vorstadt R 39  
Blatt 180

### **Erste Abteilung**

**1. und 2.**

Hier ist der Eigentümer eingetragen.

### **Zweite Abteilung**

**1. und 2.**

*Lfd. Nr. 4*

Veräußerungsverbot gemäß §§ 111f Abs. 4, 111h Abs. 1 S. 1 StPO i. V. m. § 136 BGB für die Freie Hansestadt Bremen. Gemäß Ersuchen der Staatsanwaltschaft Bremen vom 16.02.2023 (314 Js 74413/22) eingetragen am 17.02.2023.

**1.**

*Lfd. Nr. 5*

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (26 K 78/23). Eingetragen am 07.12.2023.

**2.**

*Lfd. Nr. 5*

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (26 K 79/23). Eingetragen am 07.12.2023.

## **Dritte Abteilung**

### **1. und 2.**

Es sind Eintragungen vorhanden.

**Die Eintragungen haben keinen Einfluss auf die Höhe der Verkehrswerte.**

## **1.5 Objektbesichtigung / Stichtag**

Die Bewertungsobjekte wurden am 17.04.2024 besichtigt.  
Die Garage wurden lediglich von außen besichtigt, der Nutzungsberechtigte ist unbekannt.

Weitere Teilnehmer an der Wohnungsbesichtigung: Die Mieter der Wohnung.

Die im Rahmen der Besichtigung durchgeführte Bestandsaufnahme muss sich auf eine mit üblicher Sorgfalt vorgenommene, einfache Inaugenscheinnahme beschränken.

Das Gutachten gründet sich deshalb auf den ersichtlichen Stand des Objektes. Versteckte Mängel und Schäden werden im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht erfasst.

- Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen.
- Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (Ver- und Entsorgungsleitungen) wurden nicht durchgeführt.
- Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde nicht überprüft.
- Die Gebäude wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) und der Boden nicht nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht.

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen.

### **1.5.1 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag**

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstückes zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.

**Die Ermittlung der Verkehrswerte erfolgt auf den 17. April 2024.**

## **1.6      Arbeitsgrundlagen**

- Objektbesichtigung
- „Grundstücksmarktbericht Bremen 2023“ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremen
- „IVD-Preisspiegel 2023“ (Immobilienverband Deutschland)

## **1.7      Anlagen**

- I      Fotos
- II     Regionalkarte
- III    Liegenschaftskarte
- IV    Grundriss / Schnitt (3 Seiten)

## **1.8      Literatur**

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“  
Kleiber / Simon

„GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert“  
Kleiber / Simon / Weyers

# Teil II

## Beschreibung der Bewertungsobjekte

### 2.1      Lage

Die Bewertungsobjekte sind im Bundesland Bremen (ca. 685.000 Einwohner einschließlich Bremerhaven), in der Stadt Bremen, im Stadtteil „Walle“, im Ortsteil „Walle“, belegen.

Der Stadtteil „Walle“ gehört zum Stadtbezirk West und besteht aus den sieben Ortsteilen: Utbremen, Steffensweg, Walle, Westend, Osterfeuerberg, Hohweg und Überseestadt.

Über die „Waller Heerstraße“ ist eine gute Verkehrsanbindung sowohl an die Bundesautobahn Bremen-Cuxhaven (A 27) und die Autobahn Bremen-Osnabrück (A 1), als auch in die Innenstadt Bremens gewährleistet.

Die Innenstadt Bremens ist per Pkw und öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit zu erreichen.

Die Infrastruktur des Stadtstaates Bremen ist mit „sehr gut“ zu klassifizieren.

- Behörden
- Schulen für sämtliche Jahrgangsstufen
- Kindergärten
- Krankenhäuser und
- Einkaufsmöglichkeiten

befinden sich in der Nähe.

## **2.1.1 Lagebeurteilung**

Die Lagequalität ist in der Regel unter Makro- und Mikroaspekten zu beurteilen. Bei den Makroaspekten handelt es sich um die allgemeine Werteinschätzung der Stadt- bzw. Ortsteile, gemessen an der Bremer Gesamtsituation. Bei den Mikroaspekten ist das unmittelbare Umfeld, aber auch die nachbarschaftliche bzw. häusliche Situation einzubeziehen.

Der Charakter des Gebietes, in dem sich die Bewertungsobjekte befindet, wird in erster Linie durch Wohnbebauung geprägt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und den periodischen Bedarf sind in der Umgebung vorhanden.

Schulen und Kindertagesheime sind in der näheren Umgebung vorhanden.

In Bremen konkurrieren vier Wohnlagen.

Diese sind die einfache, die mittlere, die gute und die sehr gute Wohnlage. Leichte Abweichungen von der mittleren Wohnlage können mit überdurchschnittlich bzw. unterdurchschnittlich konkretisiert werden.

Die für Grundstücke im Wohnbereich entscheidenden Lagemerkmale sind:

- die am Standort vorhandenen Immissionen
- die Grünzonen
- das Wohnumfeld als Erscheinungsbild
- die Infrastruktur (Geschäfte, Schulen, Verkehrsanbindungen etc.)

Unter Abwägung aller Lagevor- und Nachteile ist eine

### **mittlere Wohnlage**

für das Bewertungsobjekt festzustellen.

## **2.2 Grundstücksbeschreibung**

Das Grundstück umfasst eine Fläche von 606 m<sup>2</sup> und ist mit einem Wohnblock, mit neun Wohnungseigentumen sowie vier Teileigentumen (Garagen), bebaut.

### **2.2.1 Altlasten**

Gemäß Karte des Bodenschutzinformationssystems (BIS) **ist das Bewertungsgrundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche erfasst.** Somit besteht nach der derzeitigen Aktenlage kein Altlastenverdacht für die betreffende Fläche.

### **2.2.2 Baulasten**

Bisher sind keine Eintragungen erfolgt.

## **2.3 Gebäudebeschreibung**

Das gegenständliche Gebäude wurde ca. 1970 errichtet.

Es ist als 2-geschossiger Wohnblock, mit ausgebautem Dachgeschoss und Vollkeller, ausgebildet.

Die Garagen befinden sich im Kellergeschoss und sind über eine Hofdurchfahrt zu erreichen.

Außenwände:	Putzbau, gestrichen, Wärmedämmverbundsystem
Dach:	Satteldach, Pfanneneindeckung, Gauben
Fenster:	Alte Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung
Heizung:	Ölheizung
Keller:	Keller-, Heiz- und Gemeinschaftsräume

**Es ist kein Hausschwamm oder Schädlingsbefall erkennbar.**

### **2.3.1 WEG-Verwaltung**

Dorle Herrmann Wohnungsverwaltung  
Grünenweg 18, 28195 Bremen  
Tel.: 0421 647054

#### **Hausgeld**

Das Hausgeld beträgt für Wohnung und Garage zusammen, zurzeit EURO 484,-, monatlich.

#### **Energieausweis**

Der Hausverwaltung liegt ein Energieausweis vor.  
Energieverbrauch des Hauses: E, (141 kWh/(m<sup>2</sup>-a))

## **2.4 Ausstattung / Beschaffenheit**

**Die Beschreibung erfolgt stichpunktartig, ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur so weit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und für die Wertermittlung relevant sind.**

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Dachgeschoss, rechts. Sie ist als 3-Zimmer Wohnung, mit Küche, Wannenbad (Tageslicht) und Balkon, ausgebildet. Ein privater Kellerraum, mit natürlicher Belichtung, gehört zu der Wohnung.

Küche:	- Fußbodenoberbelag: PVC - Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
Bad:	- Fußboden und Wände gefliest - Stand-WC, Waschbecken, Badewanne
Fenster:	- Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung
Innentüren:	- Weiße Türen in Stahlzargen
Wände:	- Tapeziert und gestrichen, teilweise mit Profilholz bekleidet
Fußbodenoberbeläge:	- Teppichauslegeware, Laminat, PVC
Wohnungseingang:	- Türöffnungs- und Gegensprechanlage
Balkon:	- Markise
Heizkörper:	- Rippenheizkörper
Garage:	- Blechschwingtor

- Die elektrische Anlage ist noch ursprünglich, kein FI-Schalter
- Das Badezimmer und die Sanitärobjekte sind noch ursprünglich
- Die Verkleidung der Badewanne sowie die Wand unter dem Waschbecken sind geöffnet worden, es fehlen Steine und Fliesen
- Das Dachflächenfenster in der Küche weist Feuchtigkeitsschäden auf und muss ausgetauscht werden

**Die Ausstattung ist insgesamt als „einfach“ zu klassifizieren.**

## **2.5 Instandhaltung / Instandsetzung**

Zur Erhaltung einer adäquaten, nachhaltigen Nutzbarkeit sind Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten durchzuführen.

Hier ist insbesondere die Modernisierung des Bades, der elektrischen Anlage und der Fenster zu berücksichtigen.

Der in den gesamten Baumaßnahmen sowohl im Bereich des Wohnungseigentums als auch für das Gemeinschaftseigentum enthaltene Reparaturkostenanteil respektive anteilige Reparaturkosten für das Gemeinschaftseigentum ist in pauschalierter Form, im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, in Abzug zu bringen.

## **2.6 Wohnfläche**

Wohnzimmer	ca. 25,14 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 17,30 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	ca. 13,66 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 6,79 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,33 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 5,63 m <sup>2</sup>
Abstellraum	<u>ca. 0,48 m<sup>2</sup></u>
	ca. 73,33 m <sup>2</sup>
- 3 % Putz	<u>ca. 2,20 m<sup>2</sup></u>
	ca. 71,13 m <sup>2</sup>
+ Balkon ½	<u>ca. 4,74 m<sup>2</sup></u>
	ca. 75,87 m <sup>2</sup>

**Die Wohnfläche beträgt ca. 76 m<sup>2</sup>.**

### **Nutzfläche**

privater Kellerraum

Die Maße sind der Bauakte entnommen worden.

## **2.7      Wohnwert**

### **Definition des Wohnwertes**

Der Wohnwert setzt sich aus der Lagekomponente und der Qualitätskomponente zusammen. Die Lagekomponente berücksichtigt die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und andererseits Beeinträchtigungen z.B. durch Straßenlärm, Industrieemissionen etc. Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung der Städte ergeben, wie beispielsweise am Ort besonders geschätzte Wohnlagen (Adressen). Die Qualitätskomponente bezieht sich auf die architektonische Gestaltung, die Ausstattung und den Modernisierungszustand von Gebäude und Wohnung.

### ***einfacher Wohnwert***

Wenig bevorzugte Wohnlage, einfache Beschaffenheit und Ausstattung.

### ***mittlerer Wohnwert***

Bad, WC, Verbundglasfenster, Zentralheizung in gemischt bebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur.

### ***guter Wohnwert***

Modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, gegebenenfalls Fahrstuhl, gute Wohnlage.

### ***sehr guter Wohnwert***

Erstklassige Wohnlage, ausgesprochene Prestigewohngegend, erstklassige Ausstattung und Bausubstanz.

**Unter Abwägung der Lagekomponente und der Qualitätskomponente, ist ein**

**einfacher bis mittlerer Wohnwert**

**zu konstatieren.**

# Teil III

## Bewertung

### 3.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung der Verkehrswerte sind das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren, oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu benennen.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens muss je nach Art des Bewertungsobjektes und unter Wahrung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles erfolgen.

**Für Eigentumswohnungen ist in der Regel das Vergleichswertverfahren anzuwenden, da diese Methode am treffgenauesten zum Ergebnis führt.**

**Der Verkehrswert ist von den Kaufpreisen vergleichbarer Wohnungen abzuleiten. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können Vergleichsfaktoren herangezogen werden.**

**Bewertungskriterien, die als Abweichungen einzustufen sind, müssen mit Zu- bzw. Abschlägen berücksichtigt werden.**

Für die Vergleichswertermittlung gilt, dass der Bodenwertanteil in den Vergleichspreisen enthalten ist.

Zur Plausibilisierung und Prüfung auf Marktkonformität wird zusätzlich das Ertragswertverfahren, in verkürzter Darstellung, herangezogen.

Die Wertung des oder der Berechnungsergebnisse und die sachverständige Anpassung an die gegenwärtigen Marktverhältnisse ergeben den vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

## **3.2 Vergleichswertverfahren**

Die wesentlichen Grundlagen einer Vergleichswertermittlung sind einerseits fundierte Marktkenntnisse, andererseits soll auch eine Vielzahl von Vergleichswerten zur Verfügung stehen.

Eine gut ausgestattete Vergleichswertsammlung besteht je nach Größe eines Wohnungsmarktes aus möglichst vielen Daten. Diese resultieren aus:

- eigenen Kenntnissen aus der Tätigkeit der Wohnraumvermittlung, gestützt auf langjährige Erfahrung sowie tägliche Praxis
- eigenen Kenntnissen aus einer Vielzahl von erstatteten Verkehrswertgutachten
- eigenen Kenntnissen als ortsansässiger IVD-Makler und Hausverwalter
- der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremen
- dem IVD - Preisspiegel für Eigentumswohnungen
- regelmäßigem Erfahrungsaustausch mit Berufskollegen

Aus allen vorgenannten Punkten wird der Wohnungsmarkt intensiv, unter Berücksichtigung aller Merkmale tatsächlicher und wirtschaftlicher Hinsicht, gewürdigt.

Die oben genannten Datenträger führen zu einer dichten Datenbank des relevanten Marktes für gebrauchte Eigentumswohnungen.

### **3.3 Vergleichswert**

Der „Grundstücksmarktbericht 2023“ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremen, weist für Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen in Bremen-Walle, einen durchschnittlichen Kaufpreis, in Höhe von EURO 158.000,-, aus. Der Vergleichspreis bezieht sich auf eine Wohnungsgröße von 72 m<sup>2</sup> und das Baujahr 1975.

Mit dem Umrechnungsfaktor des Grundstücksmarktberichtes ist der Vergleichspreis an die Wohnfläche und das Baujahr des Bewertungsobjektes anzupassen:

Wohnfläche 72 m <sup>2</sup> = 102,8	Baujahr 1975 = 95,5
Wohnfläche 76 m <sup>2</sup> = 108,4	Baujahr 1970 = 91

#### **Berechnung**

(EURO 158.000,- / 102,8 * 108,4) – EURO 158.000,-	= + EURO 8.607,-
(EURO 158.000,- / 95,5 * 91) – EURO 158.000,-	= - <u>EURO 7.445,-</u>
	EURO 1.162,-

Vergleichspreis	EURO 158.000,-
+ Anpassung	<u>EURO 1.162,-</u>
Angepasster Vergleichswert	EURO 159.162,-

**Der vorläufige Vergleichswert beträgt EURO 159.162,-.**

Der „IVD-Preisspiegel 2023“ weist für Eigentumswohnung mit „einfachem Wohnwert“, einen durchschnittlichen Kaufpreis von EURO 1.200,- / m<sup>2</sup> Wohnfläche aus und für den „mittleren Wohnwert“, EURO 2.250,- / m<sup>2</sup> Wohnfläche aus. Der Mittelwert beträgt EURO 1.725,- / m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bezogen auf einen einfachen bis mittleren Wohnwert, ist der Mittelwert als marktangemessen einzustufen.

#### **Berechnung**

76 m<sup>2</sup> Wohnfläche \* EURO 1.725,- = EURO 131.100,-

**Der vorläufige Vergleichspreis, nach dem „IVD-Preisspiegel“, der die aktuellen Marktdaten beinhaltet, beträgt EURO 131.100,-.**

### **3.4            Marktanpassung**

Um der Praxis des Immobilienmarktes gerecht zu werden, ist insbesondere das Verhalten der Marktteilnehmer zu analysieren und in die Verkehrswertermittlung einzubeziehen.

**Es muss ein Verkaufsvorgang unterstellt werden.**

Zu untersuchen ist, wie viel Kaufinteressenten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für ein solches Objekt zu zahlen bereit sind. Es ist aus der Sicht sowohl von Käufern als auch von Verkäufern zu betrachten bzw. aus ihrem gezeigten Verhalten und den von ihnen geforderten respektive gezahlten Kaufpreisen müssen die richtigen Schlüsse gezogen werden.

Es dürfen nur solche Wertkriterien angewendet werden, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr tatsächlich von Einfluss sind.

**Aufgrund der veränderten Kapitalmarktbedingungen, der gestiegenen Bau- und Energiekosten und der daraus resultierenden Zurückhaltung der Marktteilnehmer, hat sich das allgemeine Preisniveau für Eigentumswohnungen der beschriebenen Kategorie, seit Erhebung der Vergleichsdaten, um ca. 10 % reduziert.**

#### **Berechnung**

vorläufiger Vergleichswert	EURO 159.162,-
- Marktabschlag 10 %	<u>EURO 15.916,-</u>
	EURO 143.246,-

**Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert beträgt EURO 143.246,-.**

### **3.5 Bodenwert**

**Der Bodenwert ist in der Regel aus dem unmittelbaren Preisvergleich mit vergleichbaren Grundstücken zu ermitteln. Es können aber auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.**

Die aktuelle Bodenrichtwertkarte, Ausgabe 01.03.2023, weist für die zu bewertende Lage, einen Richtwert von

**EURO 345,- / m<sup>2</sup>**

aus. Dieser Richtwert ist von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken abgeleitet worden.

#### **Berechnung**

EURO 345,- \* 606 m<sup>2</sup> = Bodenwert EURO 209.070,-

#### **Bodenwertanteil des Wohnungseigentums:**

$$\frac{\text{EURO 345,-} * 606 \text{ m}^2 * \text{MEA } 1.219}{\text{MEA } 10.000} = \text{EURO 25.486,-}$$

**Der Bodenwertanteil beträgt EURO 25.486,-**

### 3.6 Ertragswertverfahren (verkürzte Darstellung)

Für die Ermittlung des Ertragswertes sind die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Bei der marktüblichen Miete handelt es sich um die Höhe der Miete, die zum Wertermittlungsstichtag bezogen auf die Ausstattung der Wohnung und die Beschaffenheit marktüblich erzielbar ist.

**Die marktübliche Miete ist objektbezogen, unter Einbeziehung der Auswertungen des „Grundstückmarktberichtes Bremen“, marktangemessenen, in Höhe von EURO 608,- monatlich, nettokalt, anzusetzen (EURO 8,00 / m<sup>2</sup>). Aufgrund der Marktentwicklung erhöht sich der Mittelwert des „Grundstückmarktberichtes“ um 10 %.**

Gemäß „Grundstückmarktbericht Bremen“ beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen 2,1 %. Die Spanne beträgt 1,8 % bis 2,4 %. In Anlehnung an die Marktentwicklung ist der objektbezogene Liegenschaftszinssatz mit 2,5 % anzusetzen.

Jährlicher marktüblicher Rohertrag			7.296 €
- Bewirtschaftungskosten	21,17 %		1.545 €
Verwaltungskosten Wohnung		373 €	
Instandhaltungskosten Wohnung	13,50 / m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.026 €	
Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag	146 €	
		1.545 €	
Jährlicher Reinertrag			5.751 €
- Bodenwertanteil	2,5%	von 25.486 €	637 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			5.114 €
Gebäudeertragsanteil aufgezinnt auf			
Restnutzungsdauer 30 Jahre 2,5 %, Barwertfaktor:	20,9302		
= Ertragswert der baulichen Anlagen			107.036 €
+ Bodenwertanteil			25.486 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>			<b>132.522 €</b>
Pro m <sup>2</sup>			1.744 €
Rohertragsfaktor			18,2

Festzustellen ist, dass der vorläufige Ertragswert dem vorläufigen Vergleichswert nahe liegt. Das Ergebnis des vorläufigen Vergleichswertes wird somit untermauert.

### **3.7 Garage**

Die gegenständliche Garage (Teileigentum Nr. 10) befindet sich hinter dem Hause, im Kellergeschoss, und ist über eine Durchfahrt zu erreichen.

Der „Grundstücksmarktbericht 2023“ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, weist für Weiterverkäufe von Garagen in der Rechtsform des Teileigentums, einen durchschnittlichen Wert in Höhe von EURO 13.500,-, mit einer Standardabweichung von +/- EURO 5.500,- aus.

Differenziert nach Stadtteillagen, beträgt der Orientierungswert für Bremen-Walle EURO 11.000,-.

Objektbezogen sind EURO 10.000,- für die Garage anzusetzen.

**Der Marktwert beträgt EURO 10.000,-.**

### **3.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Im Besonderen sind die Qualität der Bewertungsobjekte und die individuellen Merkmale zu betrachten.

Kosten für Modernisierungen sowie Renovierungen, die sich positiv auf den Wert auswirken, bleiben außerhalb der Betrachtung für die Marktwertermittlung.

**Der in den Gesamtkosten für die Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen enthaltene Reparaturkostenanteil ist zu subtrahieren.**

**Die Lage im Dachgeschoss (3. Obergeschoss, ohne Fahrstuhl), ist wohnwertmindernd einzustufen.**

**Insgesamt ergibt sich ein marktangemessener Abschlag, in pauschaler Form, von 5 %.**

#### **Berechnung**

marktangepasster Vergleichswert	EURO 143.246,-
- Abschlag	<u>EURO 7.162,-</u>
	EURO 136.084,-

# Teil IV

## VERKEHRSWERTE

### 4.1 Verkehrswerte

Die Berechnungsergebnisse der Verkehrswertermittlung können nicht die Annahme einer absoluten Genauigkeit begründen.

Viele Objekt- und Marktkriterien wirken sich wertbeeinflussend aus. Außerdem ist, angelehnt an das von den Marktteilnehmern regelmäßig praktizierte Verhalten, Kaufpreise zu runden, der Verkehrswert ebenfalls angemessen zu runden.

Bei freier Abwägung der mir bekannten, wertbestimmenden Details sowie unter Berücksichtigung meiner Fachkenntnisse und langjährigen Erfahrung in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag in folgender Höhe festzustellen:

## **V e r k e h r s w e r t e**

### **Wohnungseigentum Nr. 7**

**EURO 135.000,-**

(in Worten: EURO einhundertfünfunddreißigtausend)

### **Teileigentum Nr. 10**

**EURO 10.000,-**

(in Worten: EURO zehntausend)

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt habe. Weiterhin erkläre ich, dass Persönlichkeits- und Urheberrechte gewahrt wurden.

Bremen, den 22. April 2024

---

Reiner Seebeck  
ö.b.u. vereidigter Sachverständiger

## **4.2 Urheberrecht**

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt (§ 2 UrhG).  
Der Weitergabe des Gutachtens, auch auszugsweise, an Dritte für deren persönliche Interessen, wird ausdrücklich widersprochen.  
Eine Verwendung, die nicht dem Zweck des Gutachtens entspricht, erfordert die Einholung der Zustimmung des Verfassers.