

Jörg Schmid

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

Amtsgericht Bremen-Blumenthal
Abt. Zwangsversteigerung und
Grundbuchamt
Landrat-Christians-Str. 67
28779 Bremen

4 K 1/25

Richtweg 14, 28195 Bremen

Telefon: (0421) 34 16 39
Fax: (0421) 34 16 38
Email: info@sv-jschmid.de
Internet: www.sv-jschmid.de

Bremen, 10.07.2025

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

für das mit einer
Doppelhaushälfte bebaute Grundstück
in 28759 Bremen, Grohner Bergstraße 12



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
18.06.2025 ermittelt mit rd.

117.000,00 €

Anmerkung: Eine Innenbesichtigung wurde nicht durchgeführt.

<u>Stadtteil/Ortsteil:</u> Vegesack/Grohn <u>Grundstücksgröße:</u> 498 m² <u>Baujahr:</u> 1932 (gemäß Energieausweis) <u>Außenansicht:</u> Insgesamt verputzt und gestrichen <u>Nutzungseinheiten/Raumaufteilung:</u> <u>Erdgeschoss:</u> • Flur • Flur • Esszimmer • Büro • Wohnzimmer • Küche • Waschküche <u>Dachgeschoss:</u> • Flur • Flur • Badezimmer • Kinderzimmer • Schlafzimmer <u>Zusammenstellung:</u> Wohnfläche Erdgeschoss: ca. 63,83 m² Wohnfläche Dachgeschoss: ca. <u>40,85 m²</u> Wohnfläche gesamt: ca.104,68 m² Die Wohnfläche beträgt gerundet ca. 105,00 m² Wfl. Anmerkung: Die Wohnfläche von Erd- und Dachgeschoss wurde der von der Miteigentümerin zu 6.2 übergebenen Wohnflächenberechnung und den übergebenen Grundrissplänen entnommen. Eine Überprüfung, ob die Grundrisspläne und Wohnflächenberechnung mit den Örtlichkeiten übereinstimmen, konnte nicht vorgenommen werden, da dem Sachverständigen eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.	<u>Bauschäden/Baumängel:</u> • An der Außenfassade bestehen Rissbildungen und Putzabplatzungen. • Im hinteren Bereich neben der Küche wurde mit einem Anbau an die Küche begonnen. Bislang stehen jedoch nur rudimentäre Teile des Außenmauerwerks. Eine Bauerlaubnis lag in der digitalen Bauakte nicht vor, so dass ggf. ein Rückbau/eine Freilegung zu erfolgen hat. • Die Glasscheibe des Küchenfensters ist defekt. • Die Glasscheibe des rückwärtigen Waschküchenfensters ist defekt. • Die seitliche Tür zur Garage ist defekt. • Im Bereich zwischen der Waschküche und der Garage lagern Flachheizkörper, Reifen und Sperrmüll. • In der Waschküche lagert nach Durchsicht durch die Fenster Sperrmüll in großem Umfang. • Hinter der Garage und im rückwärtigen Garten lagert Sperrmüll. • Gartenarbeiten wurden im Vorgarten und im rückwärtigen Garten seit längerem nicht durchgeführt. <u>Nebengebäude:</u> Garage in massiver Bauweise mit überdachter Terrasse. Ein Zutritt zur Garage war im Ortstermin nicht möglich. Der Terrassenbereich war mit alten Möbeln und Sperrmüll vollgestellt. <u>Allgemeinbeurteilung:</u> Nach äußerer Inaugenscheinnahme ist der bauliche Zustand unterdurchschnittlich. Es wurde mit An-/Umbaumaßnahmen begonnen. Diese wurden aber nicht vollendet. Nach Außenansicht besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.
--	---

Anlage 1: Flurkarte

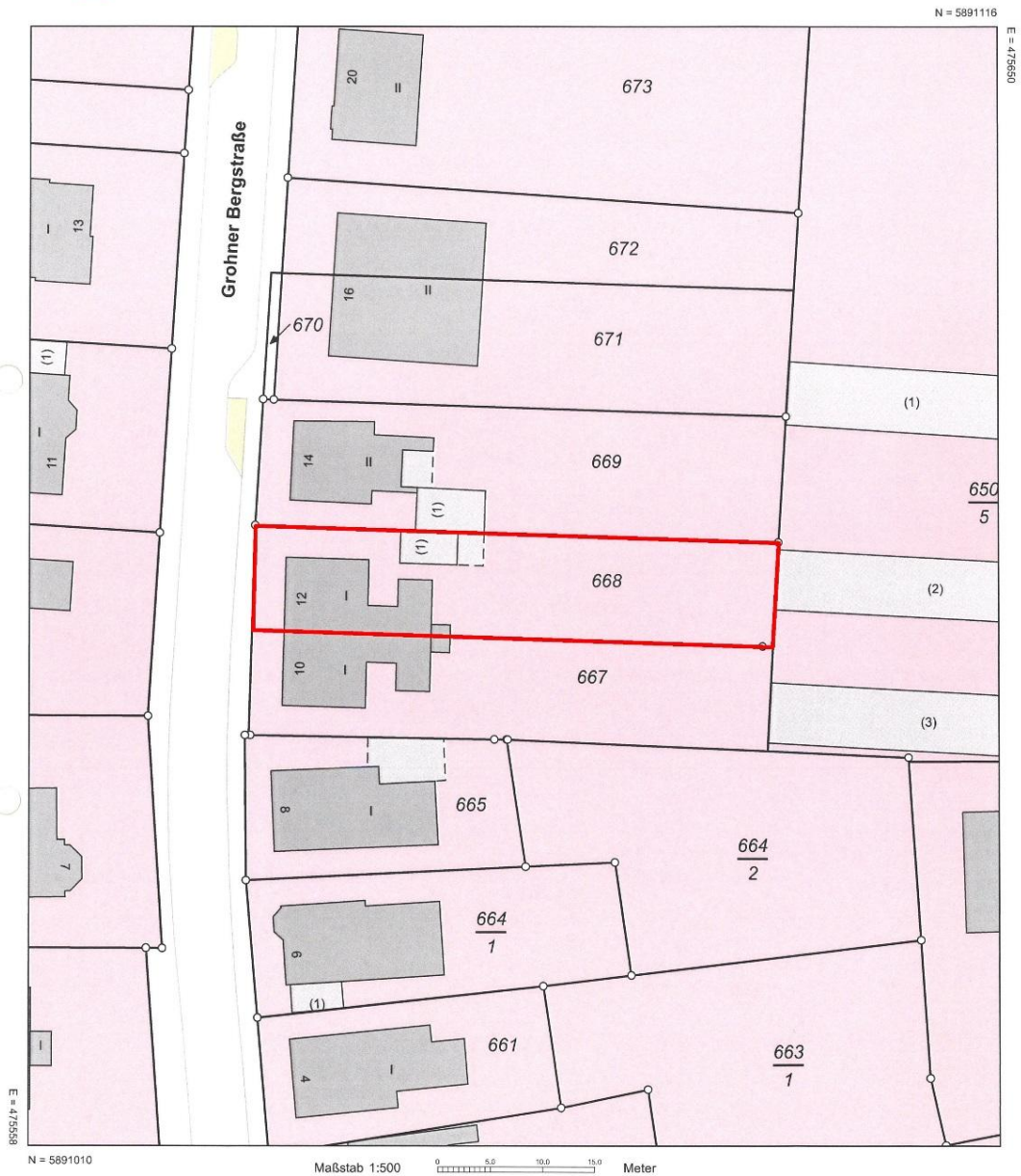


Freie Hansestadt Bremen

Stadtgemeinde Bremen
Gemarkung: VR 181
Flur: 181
Flurstück: 668

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Karte 1:500
Erstellt am: 03.04.2025



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

Bereitgestellt durch:
Landesamt GeoInformation Bremen
Lloydstraße 4
28217 Bremen
Antragsnummer: 25231768

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 (Brem. GBl. 1990, S. 313) in der jeweils gültigen Fassung nur mit Erlaubnis der Katasterbehörde zulässig.

Anlage 2: Wohnflächenberechnung und Grundrisse

Seite 1 von 3

Wohnflächenberechnung

Datum: 01.06.2021

Objekt Grohner Bergstraße 12

Keller	Länge (m)	Breite (m)	Höhe (m)	m ²	m ³
Raum 1				0,00	0,00
Raum 2				0,00	0,00
Raum 3				0,00	0,00
Raum 4				0,00	0,00
Raum 5				0,00	0,00
Raum 6				0,00	0,00
Raum 7				0,00	0,00
Raum 8				0,00	0,00
				0,00	0,00

Erdgeschoss

Flur	2,3	1,0		2,25	2,25
Flur	2,0	1,1		2,10	2,10
Esszimmer	4,5	3,6		16,20	16,20
Büro	2,5	3,6		9,00	9,00
Wohnzimmer	4,0	3,6		14,40	14,40
Küche	2,3	2,8		6,44	6,44
Waschküche	2,8	4,8		13,44	13,44
				63,83	63,83

Obergeschoss

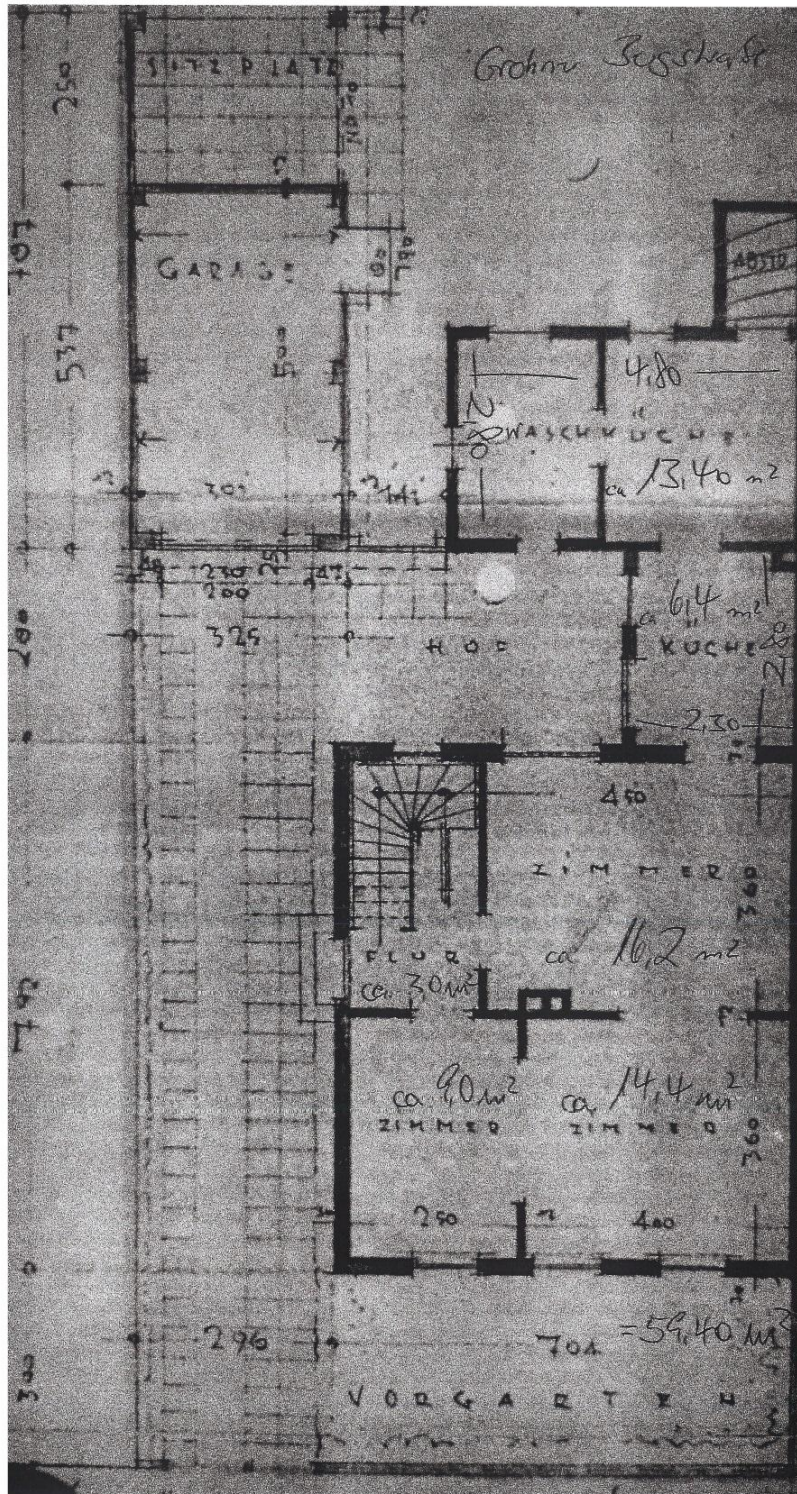
Flur	2,25	0,95		2,14	2,14
Flur	0,87	1,05		0,91	0,91
Badezimmer	2,5	3,6		9,00	9,00
Kinderzimmer	4	3,6		14,40	14,40
Schlafzimmer	4	3,6		14,40	14,40
				40,85	40,85

	m ²	m ³
Erdgeschoss	63,83	63,83
<u>Obergeschoss</u>	<u>40,85</u>	<u>40,85</u>
Gesamt	104,68	104,68

Wohnflächenberechnung

Anlage 2: Wohnflächenberechnung und Grundrisse

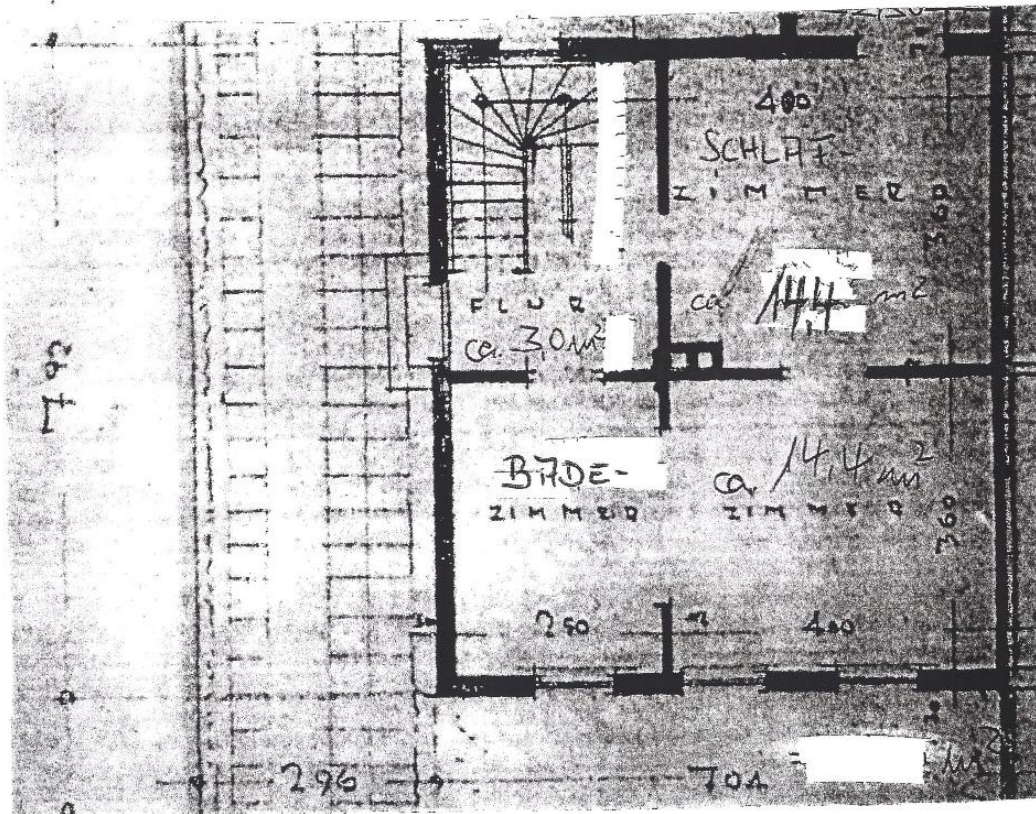
Seite 2 von 3



Grundriss Erdgeschoss

Anlage 2: Grundrisse

Seite 3 von 3



Grundriss Dachgeschoss

Anlage 3: Energieausweis

Seite 1 von 2

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 15. November 2013

Gültig bis: **18.10.2030**

Registriernummer ² **HB-2020-003368360**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienwohnhaus		
Adresse	Grohner Bergstraße 12, 28759 Bremen		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1932		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{4, 5}	2010		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _n)	129,3 m ²	☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁶	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art: ☒ keine Verwendung: ☒ keine		
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / Verkauf		



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

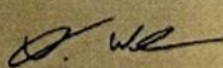
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

EnergieKompetenzZentrumWanne
 Holger Wanne, Energieberater (HWK)
 Tanzwerder 10
 28199 Bremen

19.10.2020
Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeter Änderungsverordnung zur EnEV

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich.

⁴ Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

⁵ Bei Wärmeerzeugern Baujahr der Übergabestation.

Holger Wanne, Energieberater 1954830-10-1-8

Anlage 3: Energieausweis
Seite 2 von 2

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude	
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. November 2013	
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes	Registriernummer ² HB-2020-003388389 2
Energiebedarf	
CO ₂ -Emissionen ³ (BtO): kg/(m ² ·a)	
Endenergiebedarf dieses Gebäudes 241,6 kWh/(m²·a)	
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 269,3 kWh/(m²·a)	
Anforderungen gemäß EnEV ⁴	
Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren	
Endenergiebedarf	
Ist-Wert: 241,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 111,7 kWh/(m²·a)	
Energetische Qualität der Gebäudehülle (H)	
Ist-Wert: 0,96 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,83 W/(m²·K)	
Sonstige Schutzmaßnahmen (bei Neubau): ☐ eingehalten	
Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10 ☒	
Verfahren nach DIN V 18599 ☐	
Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV ☐	
Vereinfachungen nach § 9 Abs. 3 EnEV ☒	
Endenergiebedarf dieses Gebäudes 241,6 kWh/(m²·a)	
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)	
Angaben zum EEWärmeG⁵	
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)	
Art: Deckungsanteil: %	
Ersatzmaßnahmen ⁶	
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.	
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.	
☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG von verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.	
Verschärfte Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m ² ·a)	
Verschärfte Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H _T : W/(m ² ·K)	
Vergleichswerte Endenergie	
Erforderndes EEWärmeG EFT (Einfamilienhaus) EFT (Einfamilienhaus) EFT (Einfamilienhaus) EFT (Einfamilienhaus) EFT (Einfamilienhaus) EFT (Einfamilienhaus) EFT (Einfamilienhaus) EFT (Einfamilienhaus) EFT (Einfamilienhaus) EFT (Einfamilienhaus)	
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren	
Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der EnEV sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A _{int}), die im Allgemeinen größer ist als die Vollfläche des Gebäudes.	