

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 2/22

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, 03.04.2023

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

über den im Wohnungsgrundbuch von Blumenthal Blatt 952 eingetragenen **596/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienwohn-/Geschäftshaus bebauten Grundstück in 28779 Bremen, Kapitän-Dallmann-Str. 1, Landrat-Christians-Straße, **verbunden mit dem im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Sondereigentum an der Wohnung nebst Abstellraum und Bodenraum sowie dem Sondernutzungsrecht am Kfz-Abstellplatz Nr. 2**



Vorderansicht



Rückansicht

Gebäudebeschreibung:

Dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude ist voll unterkellert.

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag
13.02.2023 ermittelt mit rd. **166.000,00 €**.

Gebäudeaufteilung:

Das Wohn- und Geschäftshaus besteht aus zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und 10 Wohneinheiten in den aufstehenden Geschossen. Im Kellergeschoss befinden sich 10 Einzelkellerräume und drei Kellerräume, welche zur Gewerbeeinheit 2 gehören. Des Weiteren befinden sich Hausanschlussräume, ein Heizungsraum sowie ein Fahrradraum und 8 Tiefgaragen-Stellplätze im Kellergeschoss (Gemeinschaftseigentum). Die Stellplätze wurden einzelnen Wohnungs-/oder Teileigentumen im Wege des Sondernutzungsrechts zugeordnet.

<p><u>Stadtteil/Ortsteil:</u> Blumenthal/Blumenthal</p> <p><u>Grundstücksgröße:</u> 618 m²</p> <p><u>Baujahr:</u> 1957 wurde ein zunächst zweigeschossiges, unterkellertes Geschäftshaus errichtet. 1994 wurde das vorhandene Gebäude durch das 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss aufgestockt und umgebaut.</p> <p><u>Modernisierung:</u> Die Ausstattungsmerkmale des Wohn-/Geschäftshauses stammen im Wesentlichen aus 1994.</p> <p><u>Heizung/Warmwasser:</u> Gas-Zentralheizung mit Warmwasserspeicher, Baujahr 1994.</p> <p><u>Energieausweis:</u> Verbrauchsausweis vom 19.12.2018; Energieverbrauch: 187,7 kWh / (m²*a), Warmwasserverbrauch enthalten.</p> <p><u>Besondere Bauteile:</u> Rampe zur Tiefgarage. Die Wohnungen sind mit Balkonen und teilweise Fluchtwegtreppen ausgestattet. Erker: Das Treppenhaus ist ab dem 1. Obergeschoss mit einem verglasten Erker ausgestattet. Ein weiterer befindet sich an einer Giebelseite. Im Dachgeschoss befinden sich mehrere kleine Dacherker.</p> <p><u>Hauseingang(sbereich):</u> Die Eingangstür aus Kunststoff/Aluminium, mit Lichtausschnitten (Iso.) führt durch die Grenzbebauung des Gebäudes direkt auf den öffentlichen Gehweg/Blumenthaler Marktplatz.</p> <p><u>Dach:</u> Gewinkeltes Satteldach mit kleinen Dacherkern; Dachpfanneneindeckung.</p>	<p><u>Wohnungseigentum:</u> WE 10</p> <p><u>Sondernutzungsrecht:</u> Dieser Wohnung wurde der Kfz-Abstellplatz Nr. 2 in der Tiefgarage zugeordnet.</p> <p><u>Mietverhältnisse:</u> unvermietet/eigengenutzt</p> <p><u>Lage im Gebäude:</u> Dachgeschoss und Spitzgiebel links</p> <p><u>Hausverwaltung:</u> Hausgeld: 307,00 €/Monat – siehe Anlage. Stand der Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2021: rd. € 8.617,00. Seit dem 01.01.2023 ist eine neue Hausverwaltungsfirma beauftragt.</p> <p><u>Wohn- und Nutzfläche:</u> Wohnfläche: rd. 97,00 m² Nutzfläche: rd. 8,00 m² - siehe nächste Seite</p> <p><u>Bodenbeläge:</u> Überwiegend Fliesenbeläge, teilweise Vinyl</p> <p><u>Wandbekleidungen:</u> Überwiegend Raufasertapeten mit Farbansstrich, die Bäder sind gefliest.</p> <p><u>Balkon:</u> Zwei Balkone vorhanden (im Aufteilungsplan ist nur ein Balkon eingezeichnet).</p> <p><u>Sanitäre Installationen:</u> <u>Dachgeschoss:</u> Duschbad mit Fenster: Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Waschbecken, Duschwanne (weiß), deckenhoch weiß gefliest, weiße Bodenfliesen, Flachheizkörper mit Thermostatventil, Kalt- und Warmwasseruhr. <u>Spitzboden:</u> Wannenbad mit Fenster: Stand-WC, tiefhängender Spülk., Waschtisch, Eckbadewanne (weiß), weiße Wand- und Bodenfliesen, Flachheizkörper mit Thermostatventil.</p>
---	---

Anmerkung: Das Bewertungsobjekt ist im Dachgeschoss belegen. Zu der Wohnung gehört ein Bodenraum im Spitzgiebel. Dieser Bodenraum wurde auf Wohnflächenniveau ausgebaut. Eine Nutzungsänderung ist der Bauakte nicht zu entnehmen und eine diesbezügliche Änderung der Teilungserklärung ist ebenfalls nicht erfolgt.

Wohn- und Nutzflächenberechnung/Raumaufteilung:

Diele:	11,67 m ²
Küche:	7,71 m ²
Abstellraum:	0,94 m ²
Badezimmer:	4,96 m ²
Schlafzimmer:	16,23 m ²
Wohnzimmer:	<u>28,77 m²</u>
Gesamt:	70,28 m ²
./ 3 % Putzabzug:	<u>2,11 m²</u>
Wohnfläche ohne Balkone:	68,17 m ²
Balkon I (1/2 x 4,52 m ²):	2,26 m ²
Balkon II (1/2 x ca. 2,80 m ²):	<u>1,40 m²</u>
Wohnfläche:	71,83 m²

Spitzboden (über eine Treppe erreichbar):

Flur:	3,91 m ²
Schlaf-/Kinderzimmer:	17,56 m ²
Badezimmer:	<u>3,95 m²</u>
Wohnflächenniveau:	25,42 m ²

Wohnfläche gesamt:	97,25 m ² Wfl.
Wohnfläche gerundet:	97,00 m² Wfl.

Kellergeschoss:

Kellerraum:	7,89 m ² Nfl.
Nutzfläche gerundet:	8,00 m² Nfl.

Bauschäden/Baumängel/Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Gemeinschaftseigentum:

- Die Klingelanlage ist stark vernachlässigt und reparaturbedürftig.
- Die Rauputzfassade weist Pilzbefall auf.
- Die Gaszentralheizung ist aus dem Jahr 1994.
- In der Tiefgarage weisen Boden und Wände starke Feuchtigkeitsschäden auf.
- Im Kellerraum Nr. 10 ist ein starker Feuchtigkeitsschaden am oberen Bereich einer Wand vorhanden.

Wohnungseigentum Nr. 10:

- An der Decke im Spitzbodenzimmer befindet sich ein Feuchtigkeitsschaden.
- Die Balkongeländer weisen Rostbildung auf.
- Leichter Renovierungsstau.

Anlage 1: Flurkarte

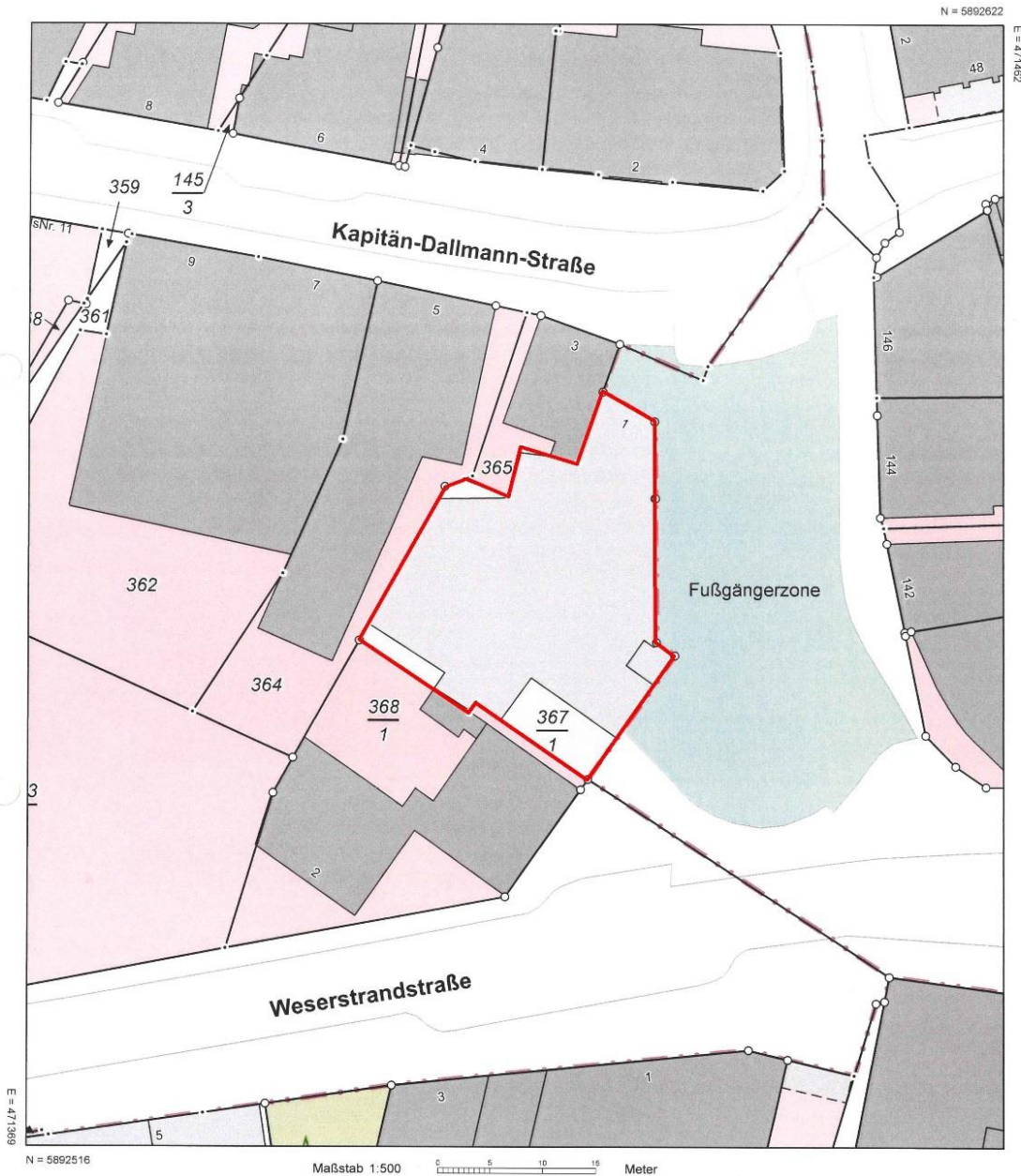


Freie Hansestadt Bremen

Stadtgemeinde Bremen
Gemarkung: VR 155
Flur: 155
Flurstück: 367/1

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Karte 1:500
Erstellt am: 06.10.2022



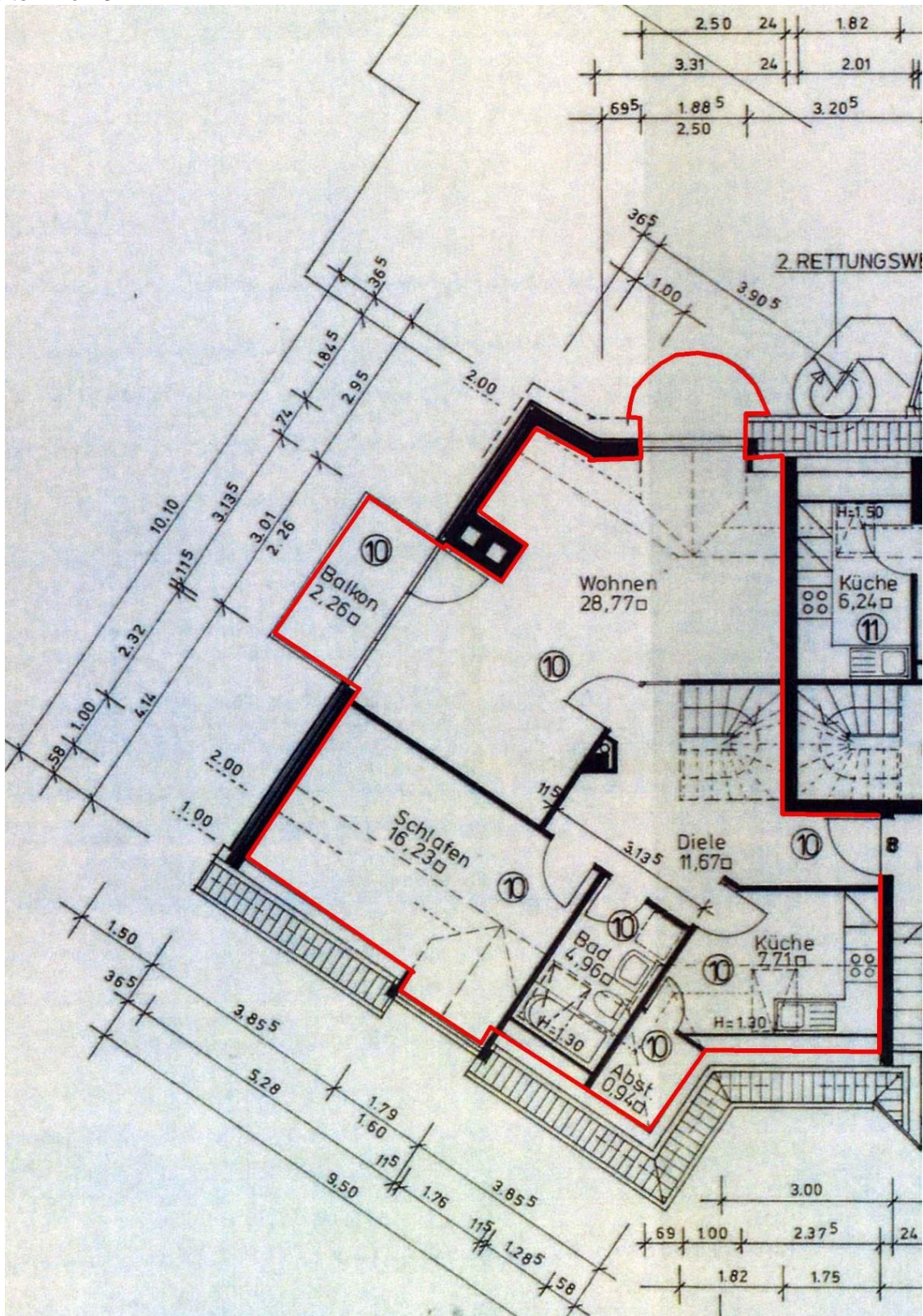
Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt GeoInformation Bremen
Lloydstraße 4
28217 Bremen

Bereitgestellt durch:
Landesamt GeoInformation Bremen
Lloydstraße 4
28217 Bremen
Antragsnummer: 22236382

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

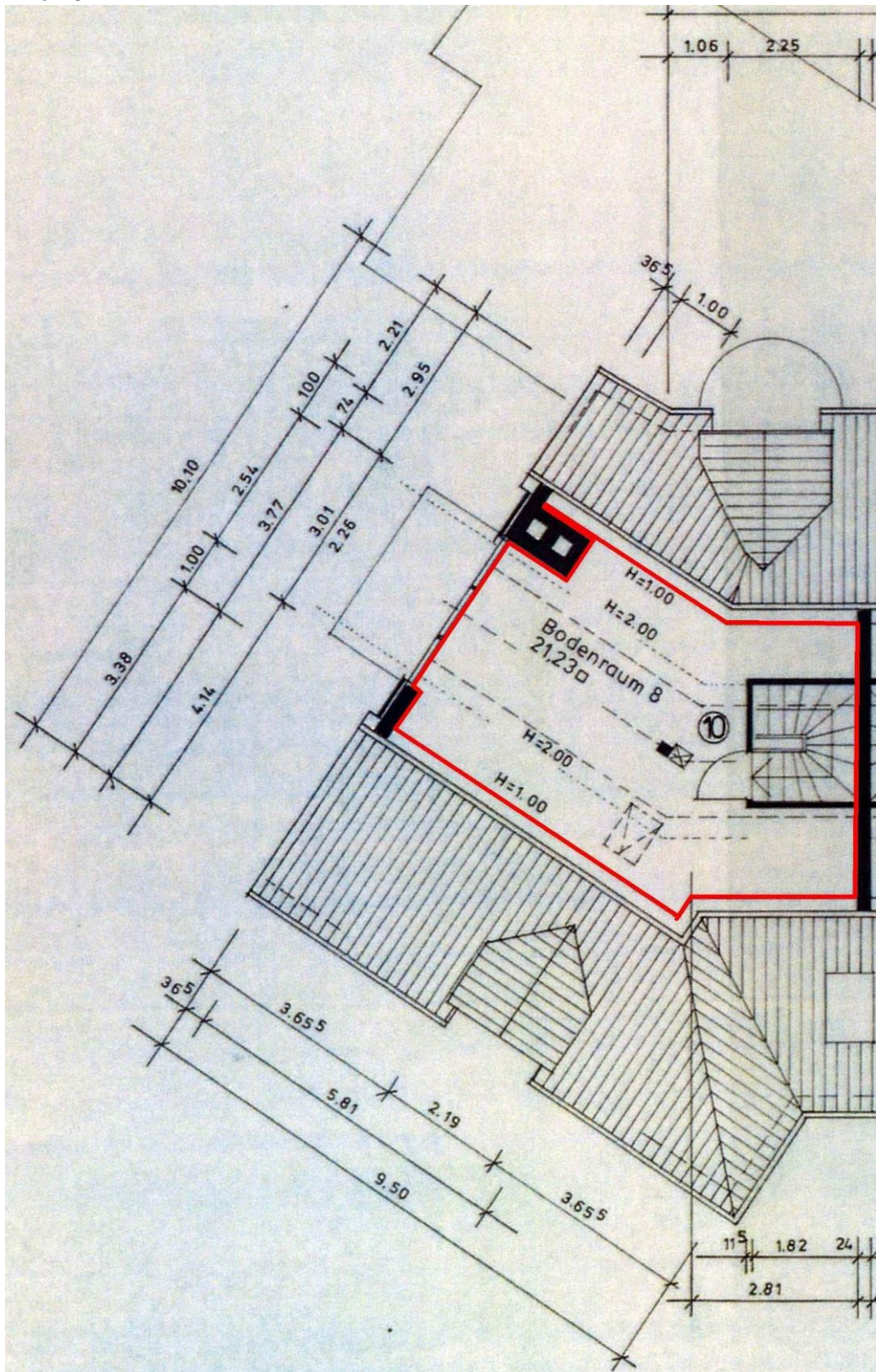
Seite 1 von 3



Aufteilungsplan der Wohnung Nr. 10
Vor dem Erker im Wohnzimmer befindet sich ein weiterer Balkon.

Anlage 2: Grundrisse

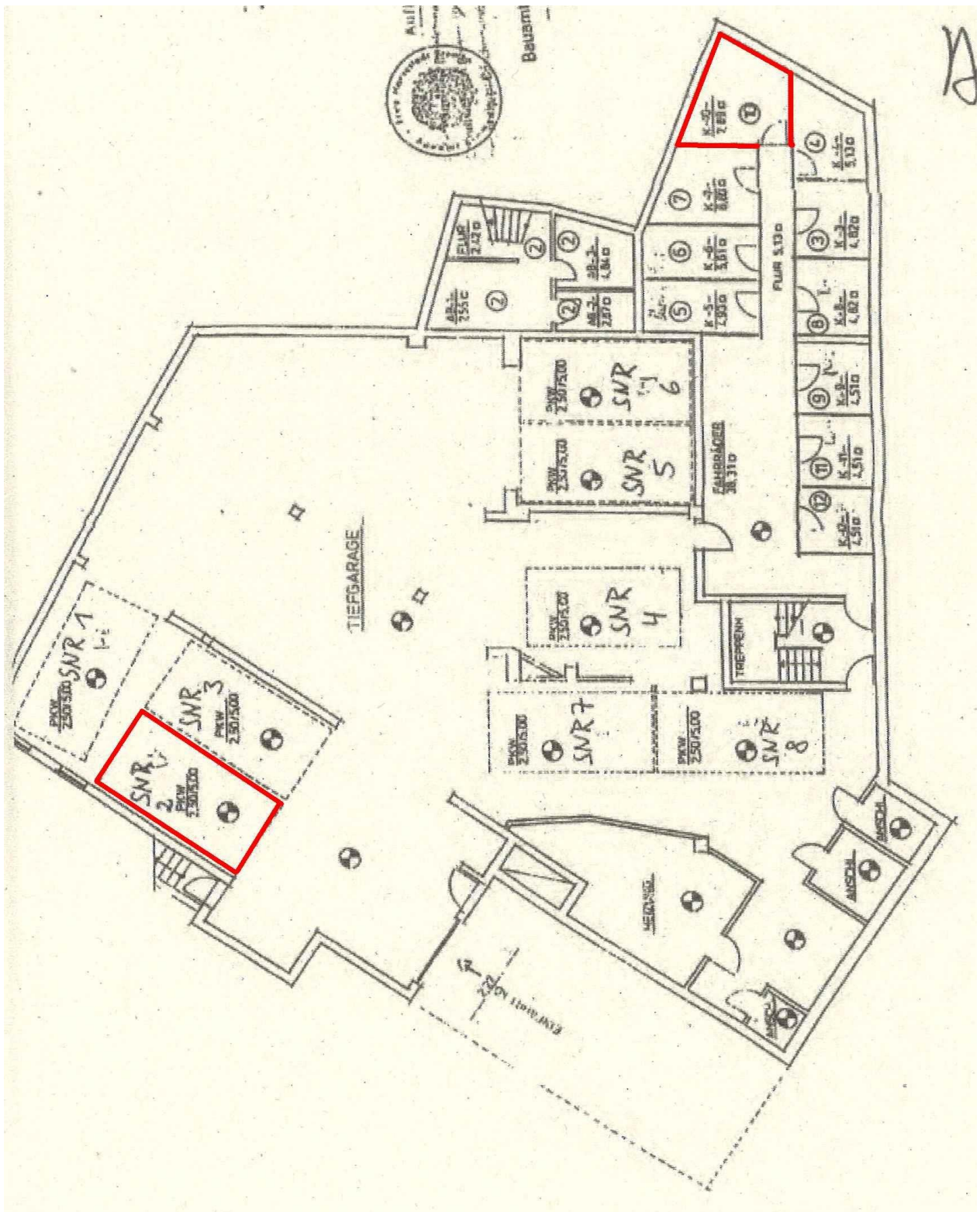
Seite 2 von 3



Aufteilungsplan des Spitzbodens zur Wohnung Nr. 10
(Bodenraum, auf Wohnflächenniveau ausgebaut)

Anlage 2: Grundrisse

Seite 3 von 3



Aufteilungsplan des Kellergeschosses und Sondernutzungsplan mit Kennzeichnung des Kellerraums zur Wohnung Nr. 10 und des Kfz-Abstellplatzes Nr. 2 (Sondernutzungsrecht)

Anlage 3: Wirtschaftsplan 2022

Eigentümergeinschaft Bremen-Blumenthal, Kapitän-Dallmann-Straße 1

Wirtschaftsplan 2022	2021	2022
1. Hausmeister	0,00	0,00
2. Wasser/Kanal	-3.216,86	-3.410,00
Wasser	-1.441,84	-1.530,00
Kanal	-1.597,66	-1.700,00
Verbrauchserfassung	-177,36	-180,00
3. Gebühren und Abgaben	-4.602,58	-4.780,00
Müllgebühren nach Auslage	-1.539,86	-1.720,00
Grundsteuer nach Auslage	-3.062,72	-3.060,00
4. Allgemeine Kosten	-4.556,37	-4.990,00
TH-Reinigung Lohn e ₁	-2.460,00	-2.620,00
TH-Reinigung Material e ₁	0,00	0,00
Gehwegreinigung Lohn e	-1.020,16	-1.070,00
Wartung Feuerlöscher Lo e	0,00	-190,00
Wartung Feuerlöscher Mz e	0,00	-50,00
Strom e ₁	-1.076,21	-1.060,00
5. Heizung	-12.347,42	-15.770,00
Gas	-10.592,81	-13.750,00
Strom	-317,78	-410,00
Schornsteinfeger	-107,42	-110,00
Wartung Heizung Lohn	-166,90	-150,00
Wartung Heizung Material	0,00	0,00
Verbrauchserfassung	-1.162,51	-1.350,00
6. Versicherung	-3.160,01	-3.330,00
Wohngebäude e	-2.940,18	-3.100,00
Haftpflicht e	-219,83	-230,00
7. Sonstige Kosten	-544,08	-600,00
Bankgebühren a	-93,52	-100,00
Kleinreparaturen Lohn a	-396,31	-300,00
Kleinreparaturen Material e	-54,25	-200,00
8. Verwaltung	-3.939,00	-3.950,00
Verwaltung e	-3.939,00	-3.950,00
9. Instandhaltungsrücklage	-7.454,24	-7.450,00
Instandhaltungskosten a	-7.454,24	-7.450,00
Sonderkosten	-107,91	0,00
Auslagen für einzelne Eigentümer	-107,91	0,00
Kosten gesamt	-39.928,47	-44.280,00

Verteilerschlüssel

- Miteigentumsanteil a
- Wohn-/Gewerbseinheiten e
- Wohneinheiten Treppenh: e₁
- Stellplätze f

Nach Ablauf eines Wirtschaftsjahres werden die endgültigen Kosten nach den angegebenen Verteilerschlüsseln auf die einzelnen Eigentümer umgelegt. Bei der Festsetzung der Vorauszahlung wird jedoch nur nach dem Prozentanteil der Gesamtkosten des Abrechnungsjahres pro GE/WE aufgeteilt.

Aufteilung

Eigentümer	Kostenanteil 2021	monatl.	jährlich
GE 1	14,89%	549,00	6.588,00
GE 13	4,12%	152,00	1.824,00
GE 2	6,76%	249,00	2.988,00
WE 3	8,52%	314,00	3.768,00
WE 4	4,92%	182,00	2.184,00
WE 5	6,19%	229,00	2.748,00
WE 6	9,36%	345,00	4.140,00
WE 7	7,92%	292,00	3.504,00
WE 8	7,12%	263,00	3.156,00
WE 9	7,46%	275,00	3.300,00
WE 10	8,31%	307,00	3.684,00
WE 11	8,11%	300,00	3.600,00
WE 12	6,32%	233,00	2.796,00
	100,00%	3.690,00	44.280,00

Lilienthal, den 01.10.2022