

Architekt
Dipl.-Ing. Thomas Meyer-Holz

Sachverständiger
für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Am Badeteich 22
29664 Walsrode

Tel./Fax. 0 51 61 / 7 48 37

Kurzexposé
zum
Verkehrswertgutachten
021-04/2023

über
das Grundstück mit Einfamilienhaus
(gemäß Bauakte geschätzte Wohnfläche insgesamt ca. 118 m²)
und
Garage

Eylmannstraße 5
(Gemarkung Vorstadt R 133, Flur 133, Flurstück 203)

28777 Bremen

Verkehrswert: € 164.500,-

für das



Amtsgericht Bremen-Blumenthal
Geschäfts - Nr. 4 K 2/23

Umfang des Kurzexposés 5 Seiten

Walsrode, den 11.08.2023

-1-



MITGLIED DER
ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN

Grundbuch: Amtsgericht Bremen-Blumenthal, Grundbuch von Farge Blatt 764, Grundstück lfd. Nr. 2, Gemarkung Vorstadt R 133, Flur 133, Flurstück 203, Größe 1.052m².

Objekttyp/Daten: Eingeschossiges Einfamilienhaus mit Teilkeller, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, gemäß Normalherstellungskosten NHK Typ 1.01 und 1.21 sowie eingeschossige Garage, gemäß Normalherstellungskosten NHK Typ 14.1.

Gemäß Aktenlage verfügt das Wohngebäude über folgenden Ausbauzustand:

Der Teilkeller ist mit Heizungsraum nebst Treppe zum Erdgeschoss und einem Kellerraum ausgebaut.

Im Erdgeschoss befinden sich der Hauseingang mit Treppenhausflur, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Küche, Waschküche bzw. Hauswirtschaftsraum und Gäste-WC. Eine angebaute eingeschossige Werkstatt ist nach Aktenlage nicht genehmigt.

Das Dachgeschoss ist mit Treppenhausflur, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Vorraum und Bad ausgebaut.

Nach Aktenlage erfolgt die Beheizung des Objekts mittels Zentralheizungsanlage mit Ölheizungskessel aus dem Jahr 2001 nebst zentraler Warmwasserbereitung.

Die Garage ist nach den Feststellungen der Außenbesichtigung umgenutzt. Die Umnutzung der Garage sowie der Flachdachverbindungsanbau sind nach Aktenlage nicht genehmigt.

Für den festgestellten Instandhaltungs- und Reparaturstau, die Risiken aufgrund der behördlich nicht genehmigten baulichen Anlagen auf dem Grundstück und der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Objekts wird zur Vermeidung nicht zulässiger Doppelbewertungen zusammen ein Risikoabschlag in die Wertermittlung eingestellt.

Baujahr Wohngebäude, ca.	1937
Um- und Ausbau, ca.	1957
Baujahr Garage, ca.	1958

durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ¹⁾	80 Jahre
angesetzte Restnutzungsdauer RND ²⁾	30 Jahre

¹⁾ gemäß ImmoWertV 2021 Anlage 1 und 2 sowie Grundstücksmarktbericht Bremen 2023

²⁾ unter Berücksichtigung des sichtbaren und geschätzten Bauzustands und Annahme der Ausführung erforderlicher Instandsetzungs- bzw. Reparaturarbeiten sowie unter der Annahme einer zukünftigen verkehrüblichen Instandsetzung

Bruttogrundfläche BGF Wohnhaus, NHK-Typ 1.01	
Teilkellergeschoss	27 m ²
Erdgeschoss	27 m ²
Dachgeschoss	27 m ²
BGF, gesamt, gerundet	81 m ²

Bruttogrundfläche BGF Wohnhaus, NHK-Typ 1.21	
Erdgeschoss	55 m ²
Dachgeschoss	54 m ²
BGF, gesamt, gerundet	109 m ²

Bruttogrundfläche BGF Wohnhaus, NHK-Typ 1.01 und NHK-Typ 1.21, gerundet	
	190 m ²

Wohnfläche*, nach DIN 277, geschätzt	121,33 m ²
vermietbare Wohnfläche*, geschätzt	118 m ²

* Wohnflächenangabe gemäß Aktenlage

Bruttogrundfläche BGF Garage, NHK-Typ 14.1, gerundet	16 m ²
---	-------------------

Lage im Ort: Stadtteil Blumenthal / Ortsteil Farge, Entfernung zum Stadtteilzentrum ca. 1,2km und zum Stadtzentrum Bremen ca. 30km.

**Verkehrs-
anbindung:** eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit Stadtteilbahnhof-Haltestelle ist in ca. 1,2km vom Objekt gelegen, der Hauptbahnhof Bremen befindet sich in ca. 30 km Entfernung. Ein Autobahnanschluss an die A 270 ist in ca. 2km vorhanden.

**Nutzer-/
Mietverhältnisse:** Von der Eigentümerin wurden zu eventuellen Miet- und Nutzungsverhältnissen keine Angaben gemacht. Nach den Feststellungen im Besichtigungstermin wird das Objekt von der Eigentümerin und deren Bruder bewohnt. Es besteht ein Wohnrecht gemäß § 1090 BGB.

PKW-Stellplätze: es ist eine Garage vorhanden, die nach den Feststellungen ohne behördliche Genehmigung zu Wohnzwecken umgenutzt wurde.

Wertzusammenstellung

Bodenwert	= € 94.500,--.
Vorläufiger Sachwert*, gerundet	= € 218.500,--.
Vorläufiger Allgemeiner Ertragswert**, gerundet	= € 227.500,--.

* ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und eines Markt-/Sachwertanpassungsfaktors

** ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Würdigung des ermittelten Ertragswerts, des Sachwerts sowie der Lage, der Grundstücksgröße und der sonstigen wertrelevanten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale auf € 164.500,-- geschätzt.

Verkehrswert zum Stichtag 11.05.2023: € 164.500,--.

Fotoaufnahme des Objekts Eylmannstraße 5, Bremen; 11.05.2023



Nordwestansicht des Objekts

-4-

Fotoaufnahmen des Objekts Eylmannstraße 5, Bremen; 11.05.2023



Südwestansicht des Objekts



Detailaufnahme Südostansicht mit baufälligen, nicht genehmigten Bauten im Vordergrund

-5-

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten
21-04/2023
Architekt Dipl.-Ing. Thomas Meyer-Holz
für das
Amtsgericht Bremen-Blumenthal
G. - Nr. 4 K 2/23