

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 3/23

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, 15.09.2023

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 28777 Bremen, Richard-Taylor-Str. 52, nebst zusätzlichem Bau- fenster auf dem rückwärtigen Bereich des Grundstücks



Vorderansicht



Rückwärtige Ansicht

Gebäudeart: Freistehendes Einfamilienhaus in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss und Teilkeller.

Die **Einzelwerte** der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstich-
tag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
A (Einfamilienhaus)	Einfamilienhaus	124.000,00 €
B Restfläche (unbebaut)	unbebaut (rückwärtiges Baufenster - ungeordnetes Rohbauland)	30.400,00 €
Summe		154.400,00 €

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
15.08.2023 ermittelt mit rd.

154.000,00 €

<p><u>Stadtteil/Ortsteil:</u> Blumenthal / Farge</p> <p><u>Grundstücksgröße:</u> 1.192 m²</p> <p><u>Baujahr:</u> 1920/30 (gemäß Angaben des ehemaligen Eigentümers; jetzt Wohnungsrecht-Berechtigter).</p> <p><u>Eingangstür:</u> Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt</p> <p><u>Fenster:</u> Fenster zumeist aus Holz mit Isolierverglasung (60er und 70er Jahre) überwiegend mit Außenrollläden.</p> <p><u>Zimmertüren:</u> Einfache Türen aus Holz sowie aus Holzwerkstoffen in zumeist Holzumfassungszargen mit einfachen Schlössern und Beschlägen.</p> <p><u>Treppen:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz.</p> <p><u>Heizung:</u> Gas-Zentralheizung (defekt und überaltert) Die Räume sind mit Fußleistenheizkörpern sowie mit Flachheizkörpern mit Thermostatventilen ausgestattet.</p> <p><u>Warmwasser:</u> Über elektrische Durchlauferhitzer (teilweise defekt).</p> <p><u>Energieausweis:</u> Ein Energieausweis liegt nicht vor.</p> <p><u>Dach:</u> Holz-Satteldach, Pfanneneindeckung (nach Auskunft des Wohnungs-Berechtigten wurde das Dach ca. in 1960er Jahren neu gedeckt). Die Dachflächen sind ungedämmt. Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech/Kunststoff</p> <p><u>Nebengebäude:</u> Garage in massiver Bauweise sowie Schuppen.</p>	<p><u>Wohn- und Nutzflächen:</u> Wohnfläche: rd. 75,00 m² Nutzfläche: rd. 23,00 m² - Siehe Aufstellung auf der nächsten Seite -</p> <p><u>Wände:</u> Glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten, vereinzelt Holzverkleidung.</p> <p><u>Decken:</u> Deckenputz mit überwiegend Farbanstrich, vereinzelt Styroporplatten und Holzpaneele.</p> <p><u>Böden:</u> Zumeist Teppichboden, vereinzelt PVC und Fliesenbelag</p> <p><u>Sanitäre Ausstattung:</u> Herkömmliche Wasser- und Abwasserinstallationen. Wannenbad – innenliegend: 1 eingebaute Wanne, 1 Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, 1 Waschtisch (farbige Sanitäröbekte), einfache Schachtlüftung. Das Wannenbad befindet sich in einfacher überalterter Ausstattung und Qualität.</p> <p><u>Elektroinstallation:</u> Durchschnittliche Ausstattung, Drehstromverteilung, Telefon- und Starkstromanschluss vorhanden. 2 und 3-adrige Verkabelung.</p> <p><u>Allgemeinbeurteilung:</u> Der bauliche Zustand ist unterdurchschnittlich. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf</p> <p><u>Außenanlagen:</u> Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken).</p>
--	--

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss (Lichte Höhe ca. 3,07 m; Stallanbau 2,12 m):

Flur: ca.	7,29 m ²
Wohnzimmer: ca.	14,09 m ²
Küche: ca.	10,59 m ²
Schlafzimmer: ca.	12,83 m ²
Flur: ca.	11,72 m ² – Stallanbau
Wannenbad: ca.	3,75 m ² – Stallanbau
Wohnfläche: ca.	60,27 m ²

Dachgeschoss (Lichte Höhe ca. 2,41 m):

Zimmer: ca.	10,22 m ²
Abstellraum: ca.	4,93 m ²
Wohnfläche: ca.	15,15 m ²

Bodenraum: ca. 9,56 m² Nfl.

Kellergeschoss – Kappengewölbe (Lichte Höhe ca. 1,82 m):

Raum/Heizungsraum:	13,25 m ²
Nutzfläche:	13,35 m ²

Zusammenstellung:

Wohnfläche: ca.	75,42 m ² Wfl.
Wohnfläche gerundet: ca.	75,00 m² Wfl.
Nutzfläche:	22,91 m ² Nfl.
Nutzfläche gerundet: ca.	23,00 m² Nfl.

Bauschäden/Baumängel und Instandhaltungstau/Modernisierungsmaßnahmen

Auf Nachfolgendes wird hingewiesen:

- Die Holzfenster sind überaltert.
- An der Außenfassade sind vereinzelt Putzrisse sichtbar.
- Die gesamte Innenausstattung (Boden-, Wände-, Deckenbeläge) ist sanierungsbedürftig.
- Das Badezimmer ist sanierungsbedürftig.
- Die zentrale Heizungsanlage ist zu erneuern.
- Die Leitungssysteme sind zu modernisieren.
- Die oberste Geschossdecke und/oder die Dachflächen sind gem. GEG (Gebäudeenergiegesetz) zu dämmen.
- Es sind Feuchtigkeitsausblühungen im Kellergeschoss vorhanden.

Anlage 1: Flurkarte

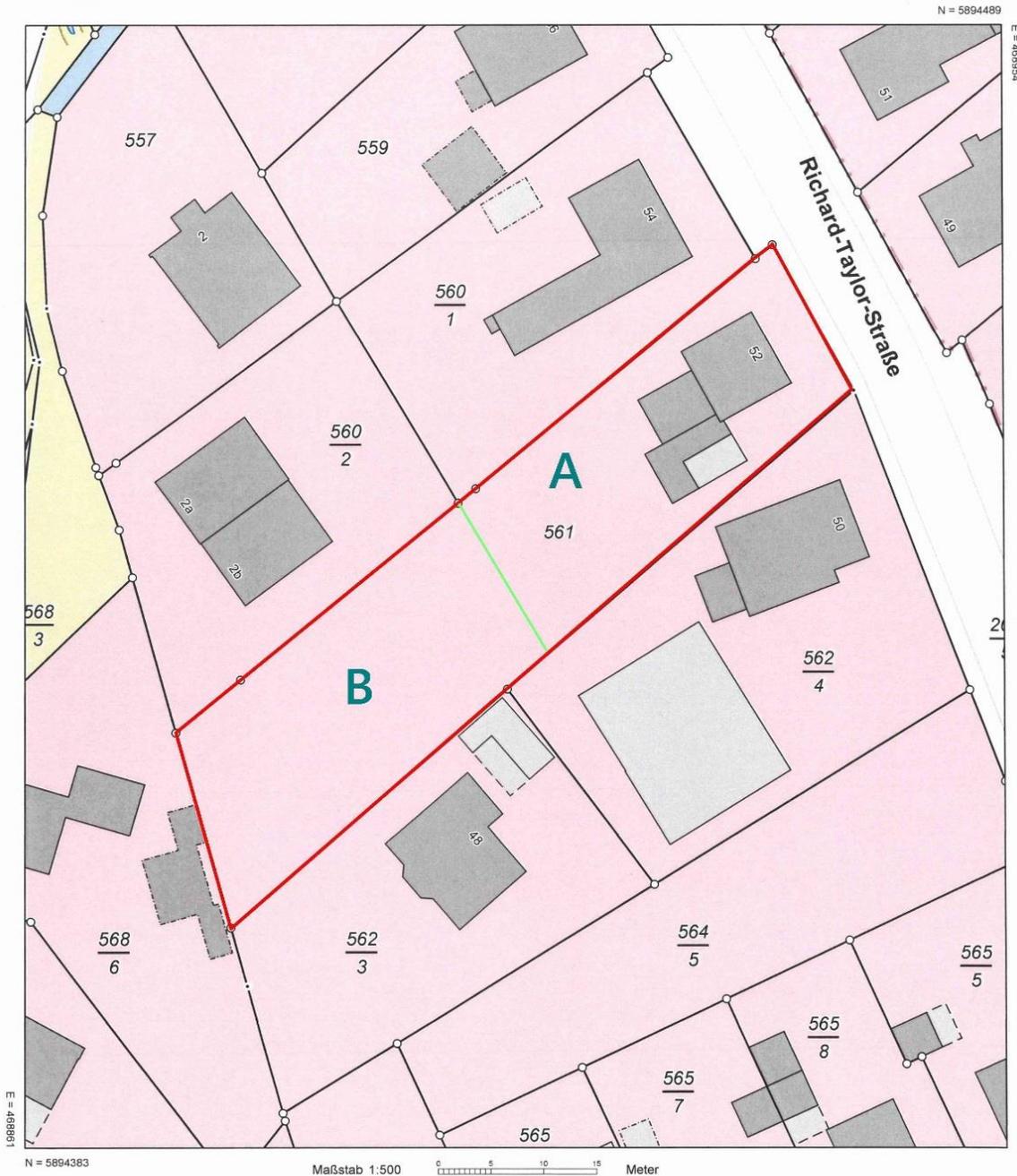


Freie Hansestadt Bremen

Stadtgemeinde Bremen
Gemarkung: VR 134
Flur: 134
Flurstück: 561

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Karte 1:500
Erstellt am: 06.06.2023



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

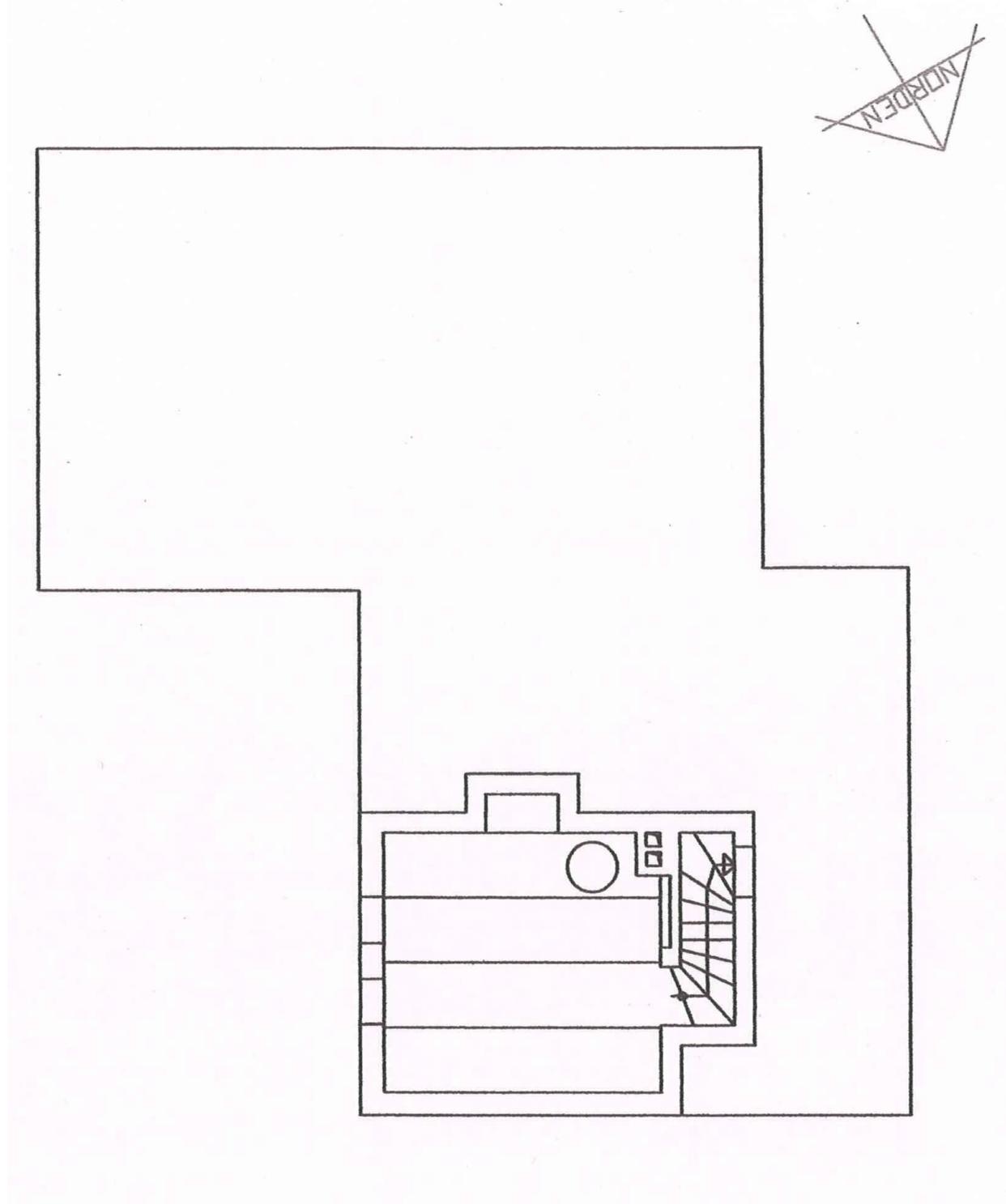
Bereitgestellt durch:
Landesamt GeoInformation Bremen
Lloydstraße 4
28217 Bremen
Antragsnummer: 23233114

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.

Die grüne Trennlinie markiert die Bewertungsteilbereiche A und B

Anlage 2: Grundrisse

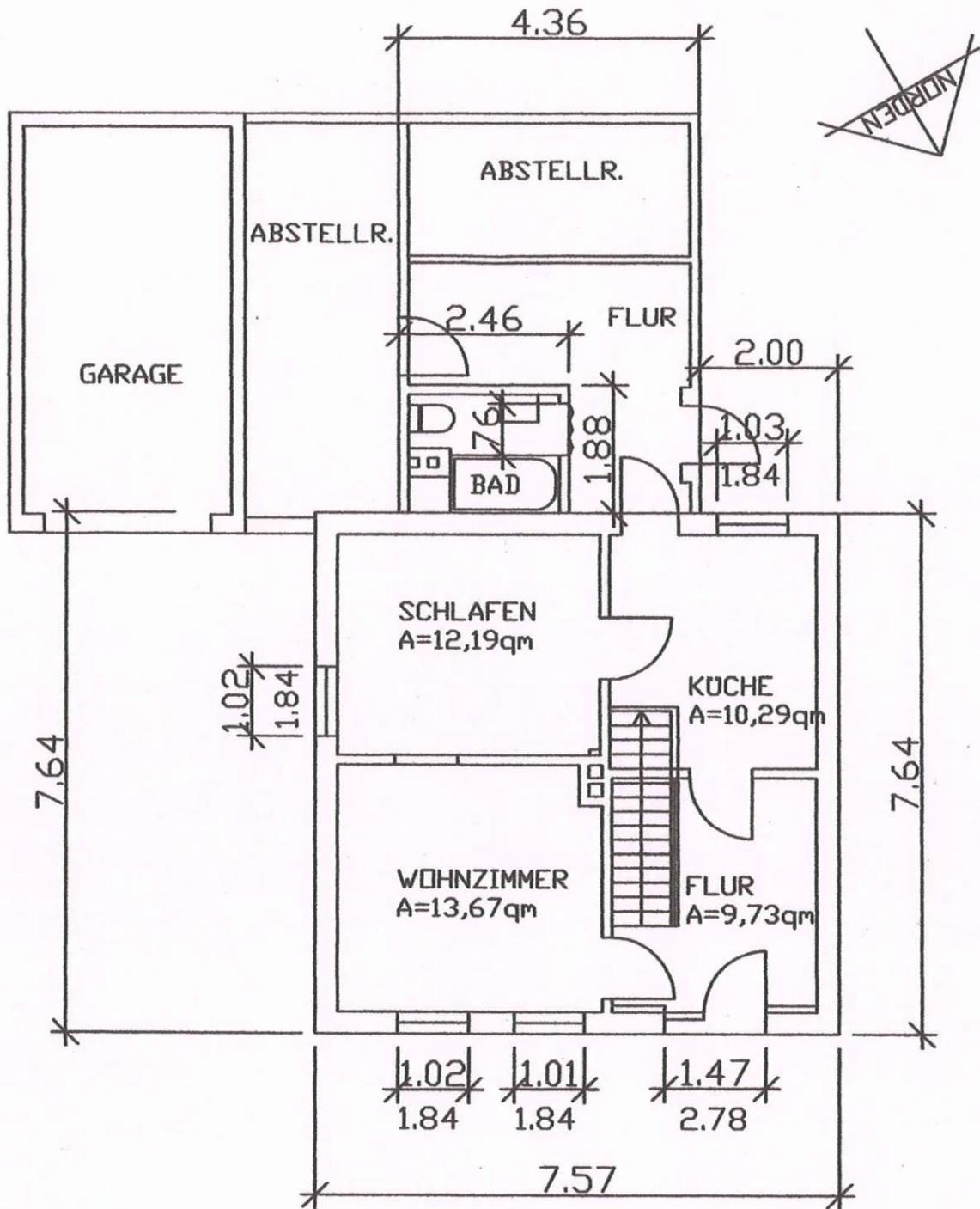
Seite 1 von 3



Kellerraum

Anlage 2: Grundrisse

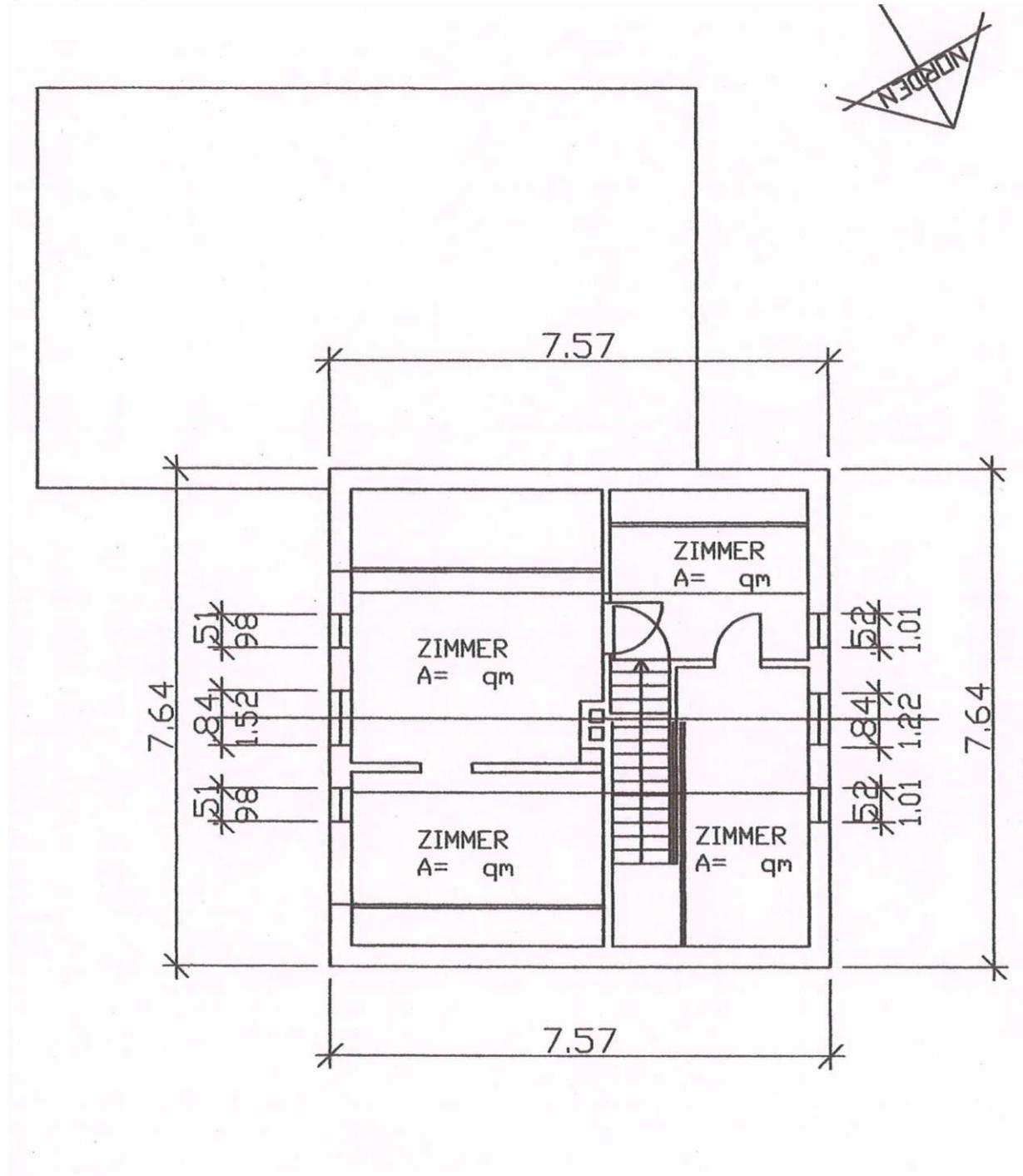
Anlage 2 von 3



Erdgeschoss

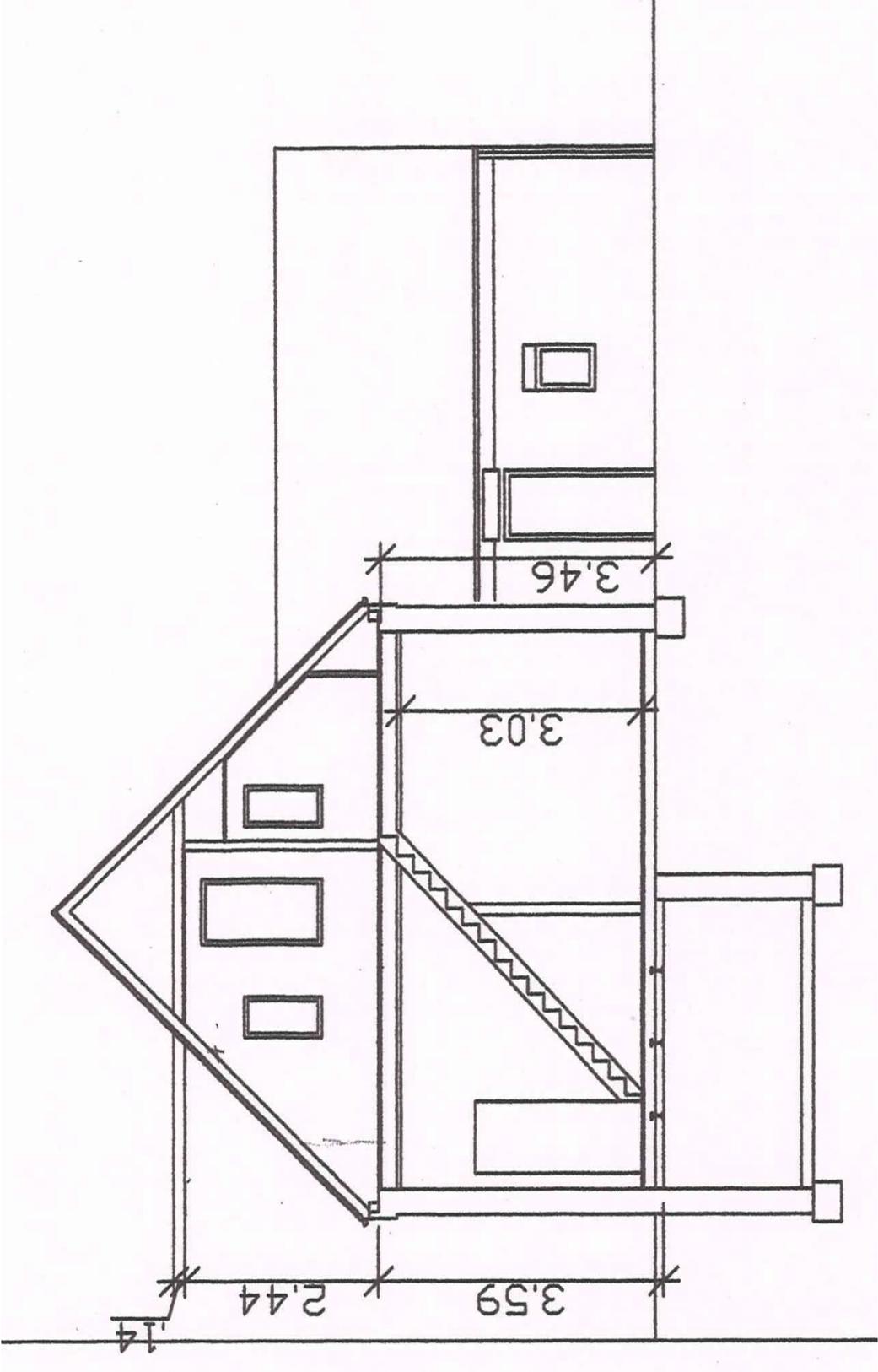
Anlage 2: Grundrisse

Seite 3 von 3



Dachgeschoss

Anlage 3: Schnittzeichnung



Anlage 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 919

