



**BREMER
IMMOBILIEN
BEWERTUNG**

Bremer Immobilienbewertung · Scharnhorststr. 44 · 28211 Bremen

Amtsgericht Bremen-Blumenthal
Abt. für Zwangsverwaltungs- und
Zwangsversteigerungsangelegenheiten
Landrat-Christians-Straße 67
28779 Bremen

Sascha Gay

Geschäftsführer / Diplom-Sachverständiger (DIA)

bremerimmobilienbewertung@bremen.de

Bremen, 18.07.2021

**Wertanpassung: bebautes Grundstück, Mühlenstraße 128 in 28779 Bremen
K 8/2021**

Eigentümer: Jörg Thomas Brinkmann

Sehr geehrte Frau Rechtspflegerin Kermer,

im Zusammenhang mit dem uns erteilten Auftrag vom 29.01.2021 haben Sie uns mit einer aktualisierten
Werteinschätzung der o.g. Immobilie beauftragt.

Grundlagen der nachfolgenden Ausführungen sind:

- a) die zur vorliegenden Objektunterlagen – insbesondere aus unserem Vorgutachten vom 06.12.2017
- b) Unterlagenrecherche (Geodatenservice, Bebauungsplan usw.)
- c) Datenquellen des Sachverständigen: Grundstücksmarktbericht Bremen 2021, IVD Immobilienpreisspiegel Nord, eigene Kaufpreisdatenbank

Als Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag gilt der Tag dieser Wertaktualisierung (18.07.2021).

Aus dem Jahre 2006 liegt ein Vorgutachten zugrunde. Die bis dato unveränderten Wertparameter liegen dieser
Einschätzung zugrunde. Ansonsten werden naturgemäß die am Stichtag herrschenden Verhältnisse analysiert.

Bremer Immobilienbewertungsgesellschaft mbH / Scharnhorststraße 44 / 28211 Bremen
T: 0421 - 334 756 18 / M: 0172 - 45 23 218 / bremerimmobilienbewertung@bremen.de
Geschäftsführer: Sascha Gay / HRB 25586 / Steuer-Nr.: 7155704858
Bankverbindung: Volksbank Syke eG / BIC: GENODEF1SHR / DE34 2916 7624 2228 0570 00
www.bremerimmobilienbewertung.de





Das Baulastenverzeichnis wurde nicht erneut eingesehen.
Eine Altlastenauskunft wurde ebenfalls nicht erneut beantragt.

Wichtiger Hinweis:

Der verantwortliche Sachverständige hat mit Schreiben vom 11.05.2021 den Eigentümer um eine Terminabsprache zum Zwecke des Zugangs zur Besichtigung des Gebäudes und der Grundstücksflächen gebeten. Auf die dort enthaltene Fristsetzung (26.05.2021) wurde seitens des Eigentümers nicht reagiert. Ein Anruf oder sonstige Kontaktaufnahme zum Büro des Sachverständigen ist aus nicht nachvollziehbaren Gründen ausgeblieben. Zwei weitere Anrufversuche des Sachverständigen blieben ebenfalls erfolglos.

Üblicherweise ist in derartigen Fällen der Gerichtsauftrag unerledigt zurückzugeben. In derartigen Fällen hat der Sachverständige jedoch mit dem Gericht die ausdrückliche Absprache getroffen, dass bei Verweigerung des Ortstermins das Gutachten bzw. in diesem Fall die Wertanpassung in der Form zu erfolgen hat, wie es der Kenntnisstand zulässt.

Ein dafür angemessener Sicherheitsabschlag wird sachgerecht gewürdigt und angehalten.

Insofern erfolgt die nachfolgende

Gutachterliche Stellungnahme (Wertanpassung)

I. Wohn- und Werkstatt- bzw. Hallengebäude, Mühlenstraße 128 in 28779 Bremen

Daten der Immobilie

Grundbuch:	AG Bremen-Blumenthal, Bezirk Lüssum, Blatt 1990
Eigentümer Abt. I:	Jörg Thomas Brinkmann
Grundstücksgröße:	855 qm
Wohnfläche (WF):	ca. 192,50 qm
Nutzfläche (NF):	ca. 210,32 qm
BGF-Nebengebäude:	ca. 408 qm (Teilflächen sind nicht genehmigt)
Unterkellerung:	Vollkeller
Baujahr:	1958-2000 (diverse Erweiterungen und Umbauten)
Bauart:	massiv
Nutzungsart:	teilweise Eigennutzung
Bodenrichtwert (31.12.2020):	EUR 130,00/qm W (erschließungsbeitragsfrei)



Foto: Gebäudeansicht von der Straßenseite (historische Aufnahme aus dem Gutachten 2017)

Die Wertermittlungsverfahren (gem. ImmoWertV):

- a) §§ 15-16 Vergleichswertverfahren
- b) §§ 17-20 Ertragswertverfahren
- c) §§ 21-23 Sachwertverfahren

Gem. § 8 ImmoWertV sind ist das Ergebnis des Marktwertes unter der Berücksichtigung der Art des Wertermittlungsobjektes und unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfass zu wählen.

Das es sich im hier vorliegenden Beurteilungsfall um ein Sachwertobjekt handelt wird die Wertfindung in Anlehnung an das Ertragswertverfahren gem. §§ 21-23 ImmoWertV vorgenommen. Dort heißt es unter § 20 wie folgt:



§ 21 Ermittlung des Sachwerts

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.

(3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert mit erfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.

§ 22 Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

(2) Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

(3) Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

§ 23 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Ermittlung des Bodenwertes:

(1) Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Absatz 1 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs) sind bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

(3) Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.



Der Bodenrichtwert (BRW) für die relevante Bodenrichtzone wurde zum Stichtag mit EUR 130,00/qm. Dieser BRW bezieht sich auf ein lagetypisches Grundstück mit mittlerer Wertigkeit.

Aufgrund der Erfahrungen des Sachverständigen sind die amtlichen BRW i.d.R. zu niedrig. Im Falle des Bewertungsgrundstücks wird ein Zuschlag von +5% auf den BRW angehalten. Insofern beträgt der angepasste BRW EUR 136,50/qm.

Für das Gesamtgrundstück ergibt sich ein stichtagsbezogener Bodenwert von EUR 116.708.

Grundstückswert gerundet): EUR 117.000,00

Wirtschaftliche Eingangsdaten (Extrakt) im Sachwertverfahren:

Gebäudetyp gem. SW-RL:	1.01
Kostenkennwert per 2010:	EUR 728.00/qm/BGF
Indexierung zum Stichtag (2010=100)	1,39
In den NHK nicht erfasste Bauteile:	EUR 15.000,00
Alterswertminderung in % am Stichtag:	66%
Zeitwert baulicher Außenanlagen:	EUR 10.000,00
Zeitwert Nebengebäude (Stichtag):	EUR 7.798,00
Bodenwert (Stichtag):	117.000,00
Marktanpassungsfaktor:	0,90
bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale:	EUR 8.000,00

Erläuterung zur Marktanpassung (§ 14 ImmoWertV):

Aufgrund der am Stichtag vorherrschenden Marktverhältnisse sowie der Individualmerkmale des Bewertungsobjektes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird ein Marktanpassungsfaktor von 0,90 auf den vorläufigen Sachwert am Stichtag angehalten.

Risikoabschlag aufgrund verweigerter Objektbesichtigung:

Der Sachverständige hat per Gutachten vom 06.12.2018 zum Stichtag 28.08.2017 das Bewertungsobjekt geschätzt. Grundlage dessen war eine übliche Gebäudeinnenbesichtigung zur Feststellung des Ausstattungs-, Beschaffenheits- und Unterhaltungszustandes sowie der Grundstücksflächen.

Zum aktualisierten Stichtag dieser Wertanpassung sind ca. 4 Jahren vergangen. Eine Veränderung des Bewertungsobjektes ist unten den vorherrschenden Gegebenheiten anzunehmen. Diese Veränderung wird unter realistischen Annahmen und Erfahrungen gewisse negative – wenn auch nur geringe Ausstrahlungen haben. Eine derartige Einschätzung und Beurteilung kann jedoch nur theoretischer Natur sein und bezieht sich auf das zu



erwartenden Käuferverhalten unter gleichen Vorzeichen. Ein verständiger Erwerber oder Bietinteressent wird einen Objektkauf ohne die Gelegenheit einer Innenbesichtigung auch unter Würdigung von Risikoabzügen vornehmen.

Im hier vorliegenden Bewertungsfall wird dieser individuelle Risikoabschlag eine Größenordnung von -5% auf den marktangepassten Sachwert einnehmen. Diese Einstufung erfolgt unter freier sachverständiger Würdigung und ist als solche zu verstehen.

Sachwertberechnung nach §§ 21-23 ImmoWertV und SW-RL

POS	Prozess	Wertbezug	Ergebnis/€
1	Gebäudetyp gem. SW-RL	1,01	
2	gewogener Kostenkennwert per 2010	€/m ² BGF	728,00
3	Indexierung Basis (2010=100) zum Stichtag	1,3900	
4	Bruttogrundfläche (BGF)	626,00	
5	Herstellungskosten des Gebäudes		633.461,92
6	in den NHK nicht erfasste Bauteile	Ziff. 16.3	15.000,00
7	Herstellungskosten der baulichen Anlagen		648.461,92
8	Alterswertminderung in % von POS 7	0,660	427.984,87
9	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		220.477,05
10	Zeitwert baulicher Außenanlagen		10.000,00
11	Zeitwert sonstiger Anlagen (Nebengebäude hinten)		7.798,00
12	Zeitwert bisher nicht erfasster Bauteile		
13	Bodenwert		117.000,00
14	vorläufiger Sachwert zum Stichtag		355.275,05
15	Marktanpassung (Sachwertfaktor lt. GMB o.ä.)	0,90	
16	marktangepasster vorläufiger Sachwert		319.747,55
17	bes. objektspez. Grundstücksmerkmale (boG)	abzgl.	8.000,00
18	Sachwert		311.747,55



Marktwert zum Stichtag:

Im Hinblick auf die Rechtsdefinition des Verkehrswertes i.S.d. § 194 BauGB sowie der zuvor zusammengefassten Erklärungen und Festlegungen sowie dem Risikoabschlag von -5% wird der Marktwert (Market Value) mit

EUR 296.000,00

festgestellt.

Dieser Marktwert ist in Ergänzung des ausführlichen Verkehrswertgutachtens vom 06.12.2017 des hier unterzeichnenden Sachverständigen zu verstehen.

Schätzwerte sind mit einer üblichen Schwankungstoleranz von +/-5 bis 20% (Standardabweichung) zu verstehen. Durch sich verändernde Märkte können sich die festgestellten Marktwerte zukünftig erhöhen oder verringern (systematische Risiken).

Abschlussklärungen des Sachverständigen:

Diese Ausführungen sind allein für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte darf der ausdrücklichen Zustimmung des Sachverständigen.

Der Sachverständige steht in keinem verwandtschaftlichen Verhältnis zu dem Auftraggeber, ferner hat er selbst auch keine Absichten zum Kauf oder zur Beleihung des Objektes.

Diese Ausführungen wurden gewissenhaft und unter Beachtung der §§ 404 ff ZPO sowie § 8 SVO erstellt.

Es handelt sich hierbei um kein qualifiziertes Verkehrswertgutachten, sondern um eine Wertfortschreibung des bisher ermittelten Verkehrswertes vom 28.08.2017.

Bautechnische Mängel sowie Bauschäden wurden in diesem Zusammenhang nicht überprüft. Der Unterzeichner ist dafür auch nicht fachlich qualifiziert.

Weitere Erkenntnisse auch zum Thema von Bodenqualitäten liegen dem Sachverständigen nicht vor.



**BREMER
IMMOBILIEN
BEWERTUNG**

Diese Ausführungen werden in 3-facher Ausfertigung erstellt.

Mit freundlichen Grüßen


**BREMER Immobilien-
Bewertungsgesellschaft mbH**

digital gezeichnet

-Sascha Gay-

(Diplom-Sachverständiger DIAZert)