

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 5/23

Richtweg 14, 28195 Bremen

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

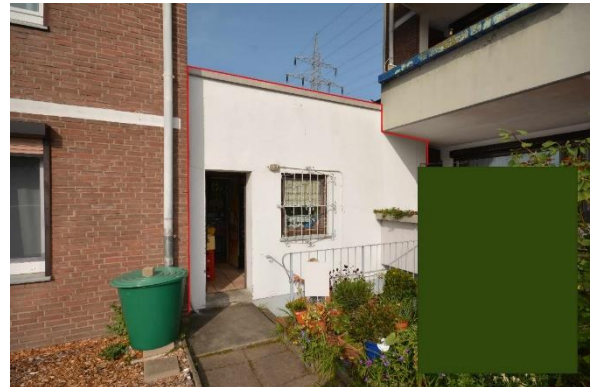
Bremen, 24.10.2023

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

über den im Teileigentumsgrundbuch von Lüssum, Blatt 3274 eingetragenen **488/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit Mehrfamilienhäusern und einer Gaststätte bebauten Grundstück in 28779 Bremen, Schwaneweder Straße 60, 60 A, Steenkampsweg 1 A, verbunden mit der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten **Gaststätte nebst 2 Kellerräumen**



Vorderansicht



Rückwärtige Ansicht

Gebäudebeschreibung:

Zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, mittig verbunden mit einem eingeschossigen Gaststättengebäude, vollständig unterkellert.

Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag
28.09.2023 ermittelt mit rd.

41.000,00 €

Aufteilung:

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit den Adressen Schwaneweder Straße 60 und Steenkampsweg 1 A. In jedem Gebäude befinden sich 6 Wohnungen. Zwischen den Gebäuden befindet sich die Gaststätte als Verbindungsglied der beiden Häuser. Die Gaststätte ist zur Schwaneweder Straße ausgerichtet.

<p><u>Stadtteil/Ortsteil:</u> Blumenthal/Lüsum-Bockhorn</p> <p><u>Grundstücksgröße:</u> 1.261 m²</p> <p><u>Baujahr:</u> 1969</p> <p><u>Modernisierung:</u> Allgemein befinden sich die Gebäude gem. äußerer Inaugenscheinnahme überwiegend im Zustand des Gebäudebaujahres.</p> <p><u>Wohnungseigentum:</u> TE 13</p> <p><u>Mietverhältnisse:</u> Verpachtet Nettopachtzins: 450,00 €/Monat Nebenkosten sind selbst zu tragen.</p> <p><u>Heizung:</u> Zentralheizung, welche ursprünglich alle Gebäudeteile versorgte. Aktuell wird die Gaststätte nicht über die Zentralheizung versorgt. Wärme wird über elektrische Heizgeräte erzeugt.</p> <p><u>Warmwasser:</u> Über elektrische Warmwassergeräte.</p> <p><u>Dach:</u> Flachdach</p> <p><u>Kelleraußentreppe:</u> Massive Außentreppe zu den Kellerräumen der Gaststätte. Betonstufen ohne Aufbelag, Metallhandlauf.</p> <p><u>Gaststätteneingangsbereich:</u> Der Haupteingang ist leicht nach innen versetzt und somit überdacht und mit Beleuchtung ausgestattete. Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt. Vor der Eingangstür im Bereich der Außenwände befindet sich ein abschließbares Metallgitter.</p> <p><u>Fenster:</u> Holzfenster mit Isolierverglasung. Eine Fensterscheibe ist schadhaft.</p>	<p><u>Miteigentumsanteil:</u> 488/10.000</p> <p><u>Hausgeld:</u> monatlich 203,00 €</p> <p><u>Haupt-Nutzfläche Gastronomie:</u> rd. 41,00 m² - siehe Aufstellung nächste Seite -</p> <p><u>Bodenbeläge:</u> Fliesen</p> <p><u>Wände:</u> Glatter Putz mit Farbanstrich, in der Küche mit Raufasertapetenbelag. Die Sanitärräume sind 3/4 hoch gefliest. In der Küche befindet sich ein Fliesenspiegel (alt).</p> <p><u>Deckenbekleidungen:</u> Glatte Decken mit Farbanstrich. Im Tresenbereich befindet sich eine partiell heruntergezogene Decke mit eingelassener Beleuchtung.</p> <p><u>Sanitärräume:</u> Vom Gastraum aus sind ein Damen-WC- und ein Herren-WC-Raum erreichbar. Die Ausstattung der Räume ist identisch. Im Herren-WC befindet sich zusätzlich ein Urinal.</p> <p>Ausstattung: Jeweils ein Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, je ein Handwaschbecken mit Kaltwasser, Urinal mit Druckspülung, Sanitärfarbe weiß, Flachheizkörper, Bodenfliesen, Wände 3/4 hoch gefliest (alt); einfache Schachtlüftungen. Die Sanitärräume sind von einfacher, überalterter Ausstattung und Qualität.</p> <p><u>Kellerräume:</u> Der Bierkeller und der Abstellraum im Kellergeschoss konnten nicht besichtigt werden, so dass eine Beschreibung nicht erfolgen kann.</p> <p>Gem. Angaben der Betreiberin wird der Bierkeller nicht mehr als solcher genutzt und dient als Abstellraum.</p>
---	---

Nutzflächen/Raumaufteilung:

Die Gaststätte ist wie folgt aufgeteilt:

Erdgeschoss:

Gastraum:	29,46 m ²
Küche:	9,43 m ²
Herren-WC:	2,19 m ²
Damen-WC:	<u>1,31 m²</u>
Gesamt:	42,39 m ²
./ 3 % Putzabzug:	<u>1,27 m²</u>
Nutzfläche Erdgeschoss:	41,12 m ²

Terrasse: Vor der Gaststätte befindet sich eine befestigte Terrassenfläche. Diese wird von der Betreiberin genutzt. Ein Sondernutzungsrecht ist diesbezüglich nicht in der Teilungserklärung verzeichnet.

Außenmaße: ca. 3 x 4 m: 12,00 m²

Kellerräume:

Abstellraum:	3,82 m ²
Bierkeller:	<u>6,35 m²</u>
Nutzfläche:	10,17 m ²

Nutzfläche insgesamt: 51,29 m²

Bauschäden/Baumängel/Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Auf Nachfolgendes wird hingewiesen:

- Die Leitungssysteme (Wasser, Strom) sind überaltert.
- Die Innenausstattung ist überaltert; es besteht ein Instandhaltungsstau bezüglich der Oberbeläge.
- Die Türen und Zargen zu den WC-Räumen sind beschädigt.
- Die Sanitärräume sind überaltert; eine Modernisierung ist zu empfehlen.
- Die Fenster sind schadhafte und überaltert.
- Innenanstrich ist erforderlich.

Anlage 1: Flurkarte

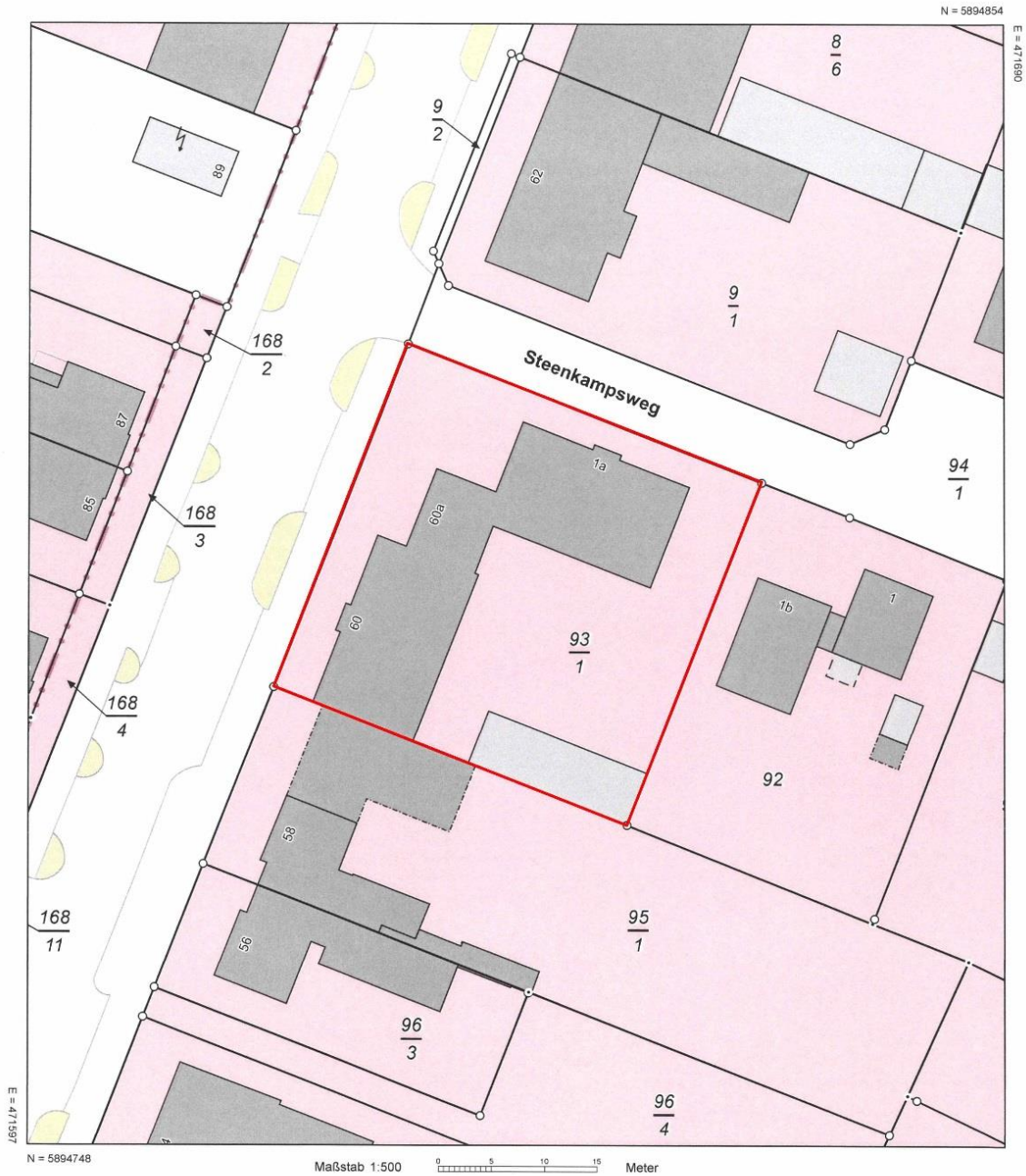


Freie Hansestadt Bremen

Stadtgemeinde Bremen
Gemarkung: VR 149
Flur: 149
Flurstück: 93/1

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Karte 1:500
Erstellt am: 21.07.2023



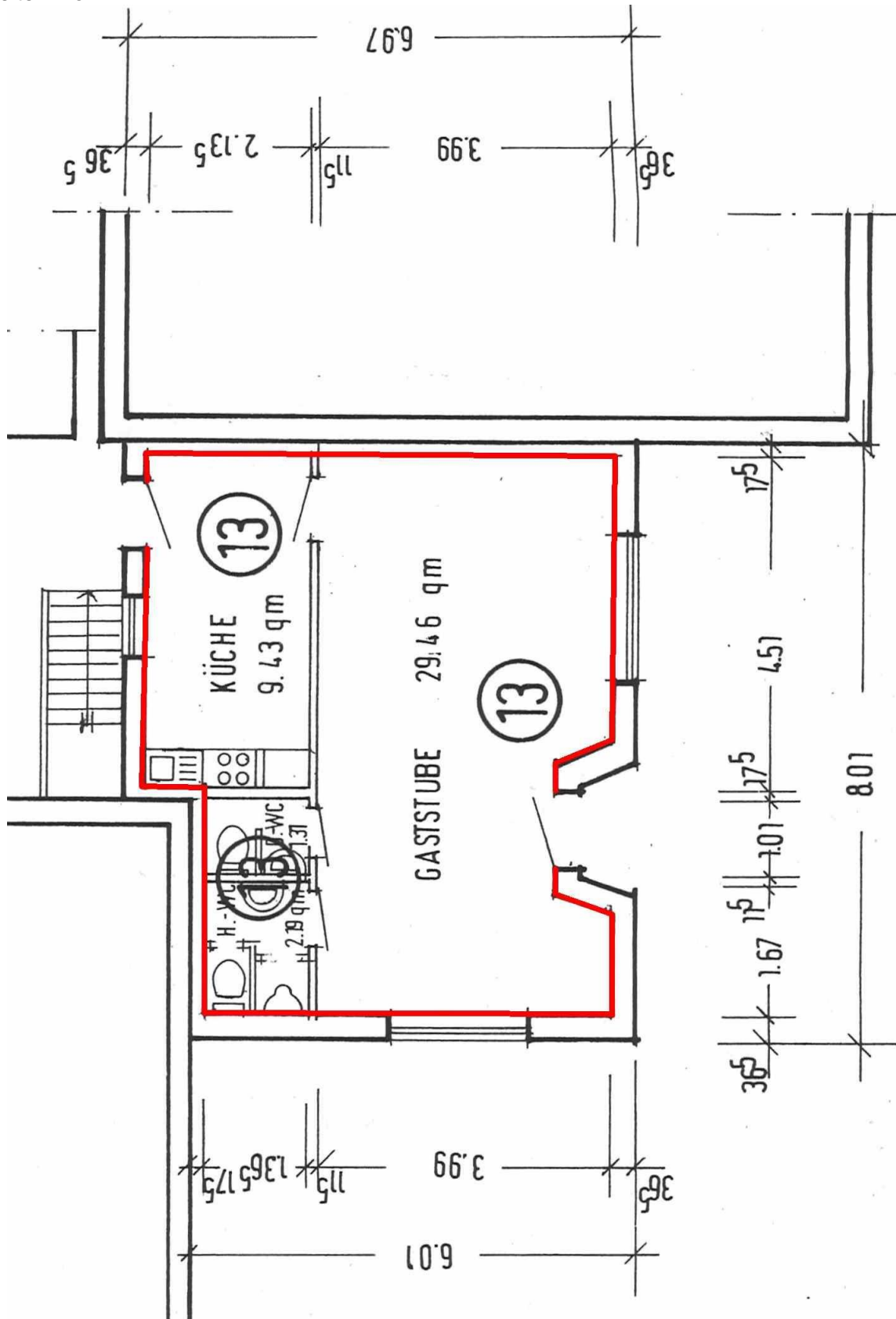
Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt GeoInformation Bremen
Lloydstraße 4
28217 Bremen

Bereitgestellt durch:
Landesamt GeoInformation Bremen
Lloydstraße 4
28217 Bremen
Antragsnummer: 23233929

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/Aufteilungspläne

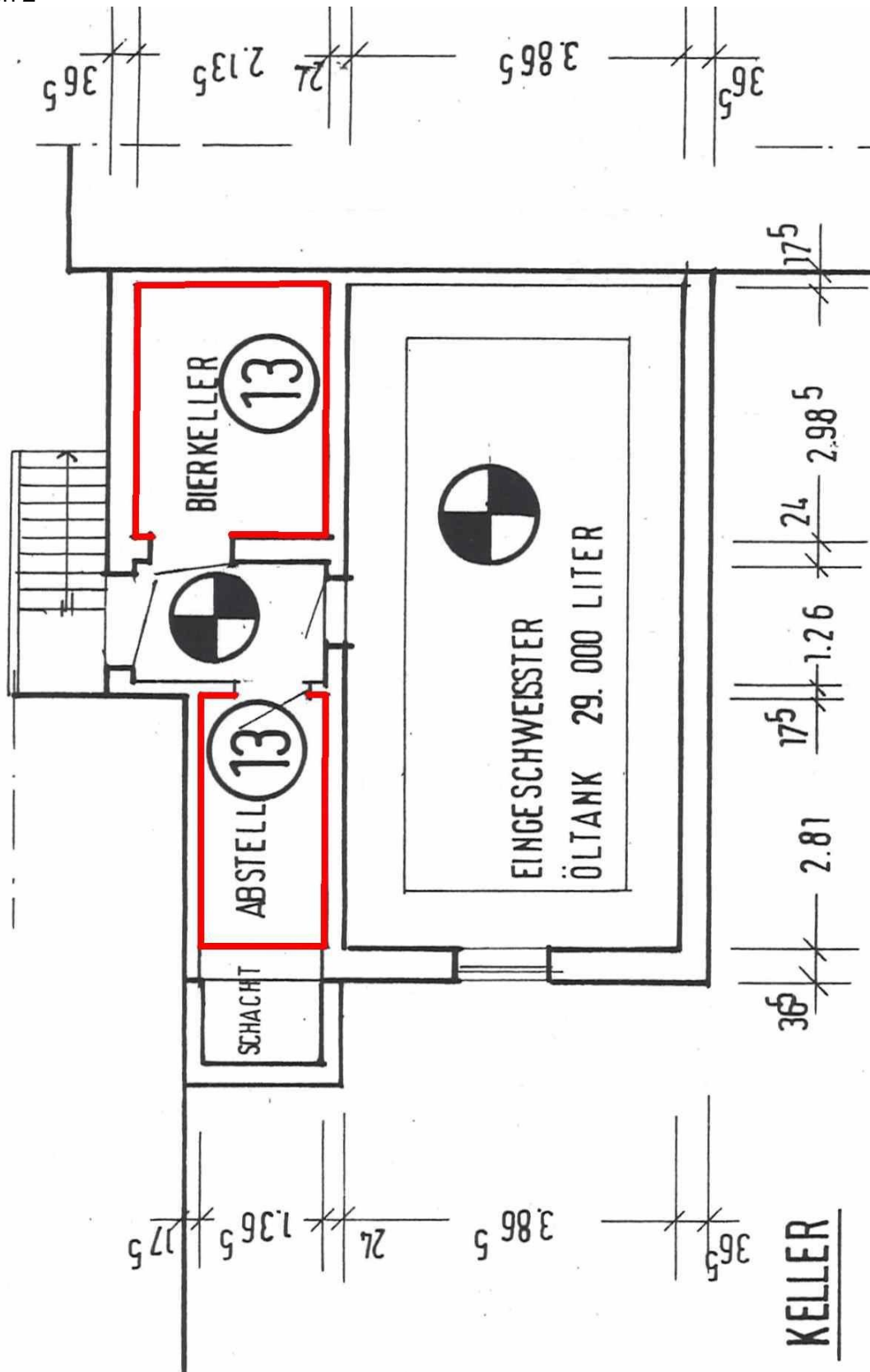
Seite 1 von 2



Aufteilungsplan der Gaststätte

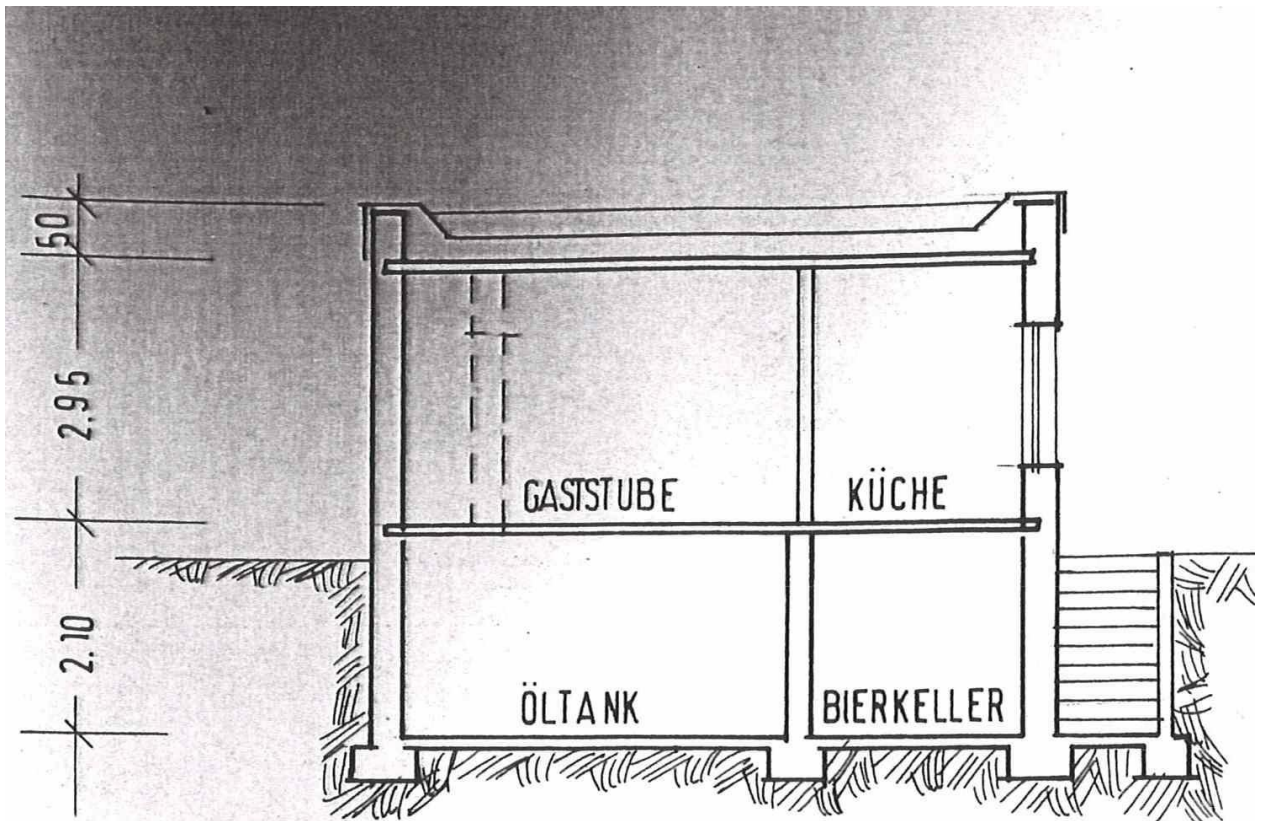
Anlage 2: Grundrisse/Aufteilungspläne

Seite 2 von 2



Aufteilungsplan der Kellerräume unterhalb der Gaststätte

Anlage 3: Schnittzeichnung



SCHNITT

Anlage 4: Einzelwirtschaftsplan 2023

Wirtschaftsplan 2023

Schwanewede, den 15.08.2023

für den Zeitraum vom 01.01.2023 - 31.12.2023 (365 Tage)
Wirtschaftseinheit: WEG Schwaneweder Str. 60 / Steenka, 28779 Bremen

Gastronomie-Nr.: 0004400130

Nummern lt. Teilungserklärung:

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
Ausgaben umlagefähig			
Heiz-/Wasserkosten	Heizkosten W-Plan	17.000,00-	315,15-
Strom	488/9256-stel WE + GEW	300,00-	15,82-
Versicherungen	488/9256-stel WE + GEW	2.300,00-	121,26-
Risiko Gewerbe Versicherung	488/488-stel Gewerbe	700,00-	700,00-
Hausreinigung	488/9256-stel WE + GEW	3.850,00-	202,98-
Lohnnebenkosten	488/9256-stel WE + GEW	1.500,00-	79,08-
Wartung Feuerlöscher	488/10.000-stel gesamt	70,00-	3,42-
Winterdienst	488/10.000-stel gesamt	380,00-	18,54-
Summe Ausgaben umlagefähig		26.100,00-	1.456,25-
Ausgaben nicht umlagefähig			
Lfd. Instandhaltungen	488/10.000-stel gesamt	1.000,00-	48,80-
Verwaltergebühren WE+Gewerbe	1/13 Einheiten WE + GEW	4.455,36-	342,72-
Verwaltergebühren GA	0/6 Garagen	428,40-	0,00
Raummiete/Kosten ETV	488/10.000-stel gesamt	70,00-	3,42-
Rechts- u. Beratungskosten	488/10.000-stel gesamt	300,00-	14,64-
Kontoführungsgebühren	488/10.000-stel gesamt	300,00-	14,64-
Sonstige Betriebs-/Direktkosten	488/10.000-stel gesamt	100,00-	4,88-
Summe Ausgaben nicht umlagefähig		6.653,76-	429,10-
Erhaltungsrücklage			
Erhaltungsrücklage allgemein	488/10.000-stel gesamt	1.000,00-	48,80-
Erhaltungsrücklage Schwaneweder Str.	0/4396-stel Schwaneweder	2.500,00-	0,00
Erhaltungsrücklage Steenkampsweg	0/4372-stel Steenkampsweg	2.500,00-	0,00
Erhaltungsrücklage Gaststätte	488/488-stel Gewerbe	500,00-	500,00-
Erhaltungsrücklage Garagen	0/744-stel Garage	850,00-	0,00
Summe Erhaltungsrücklage		7.350,00-	548,80-
	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
Zusammenfassung			
		26.100,00-	1.456,25-
		6.653,76-	429,10-
		7.350,00-	548,80-
Gesamtsumme		40.103,76+	2.434,15+
		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

EUR

Ihre Hausgeldvorauszahlung ab 01.01.2023 errechnet sich wie folgt:

Veranschlagter anteiliger Betrag jährlich	2.434,15
:12 = monatlich	202,85
Neues Hausgeld monatlich	203,00