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 6/24

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, 29.10.2024

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

über den im Wohnungsgrundbuch von Bremen Vorstadt R 381, Blatt 2945 eingetragenen **378/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 28717 Bremen, Bremerhavener Heerstr. 36 d/e, **verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung, Eingang Nr. 36 d**

Rückwärtige Gebäudeansichten mit Parkplatzzufahrt und jeweiliger Kennzeichnung der Lage der Wohnung Nr. 2

Gebäudebeschreibung: Einseitig angebautes dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit zwei Hauseingängen, voll unterkellert (Unter- und Kellergeschoss), mit ausgebautem Dachgeschoss, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 13.08.2024 ermittelt mit rd.

64.300,00 €

Stadtteil/Ortsteil: Burglesum / Burgdamm

Grundstücksgröße: 2.366 m²

Aufteilung:
Insgesamt 22 Wohneinheiten, aufgeteilt in zwei Hauseingänge (Haus-Nrn. 36d und 36e). Zu 18 Wohnungen gehört ein Abstellraum im Untergeschoss. Im Kellergeschoss befinden sich im Gemeinschaftseigentum und zur Benutzung für sämtliche Bewohner: 2 Trockenräume, ein Fahrradkeller und ein Heizungsraum. Des Weiteren gehören die beiden Personenaufzüge, Geschosstreppen und Hausflure zum Gemeinschaftseigentum.

Baujahr: 1974 (gem. Energieausweis)

Besondere Einrichtungen: Personenaufzug

Heizung:
Öl-Zentralheizung Baujahr 1974 / 2002 (Angaben gem. Energieausweis)
Den letzten Protokollen der Eigentümerversammlungen ist zu entnehmen, dass sie Heizungsanlage sehr alt ist und mit einem Ausfall zu rechnen sei.

Energieeffizienz:
Ein Energieausweis vom 24.10.2017 liegt vor; dieser wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt;
Endenergieverbrauch: 92,44 kWh / (m² * a)

Dach:
Sattel- oder Giebeldach
Dachflächen mit bituminöser Bekleidung und baujahrstypischer Dämmung

Bauschäden/Baumängel und Instandhaltungsstau/Modernisierungsmaßnahmen das Gemeinschaftseigentum betreffend:

- Die Hauseingangstüren sind überaltert

Gem. Auskunft der Hausverwaltung sind Sonderumlagen zur Modernisierung nicht beschlossen oder geplant. Aufgrund der einfachen Dacheindeckung, einer möglichen Einbringung eines Wärmedämmverbundsystems sowie die erforderliche Erneuerung der Heizungsanlage, besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass in der nahen oder mittleren Zukunft eine Sonderumlage beschlossen werden könnte.

Wohnungseigentum: WE 2

Lage im Gebäude: Haus Nr. 36 d, Untergeschoss rechts

Miteigentumsanteil: 378/10.000

Wohnfläche: 69 m² - siehe nächste Seite -

Balkon: Der Balkon wurde über die ganze Breite mit Fensterelementen geschlossen.

Warmwassererzeugung:
Über elektrische Boiler/Durchlauferhitzer

Eingangs- und Zimmertüren:
Stahltürzargen mit Türen aus Holzwerkstoffen. Die Zimmertüren und -zargen sind stark verschmutzt und schadhaft.

Abstellraum:
Zur Wohnung gehört ein Kellerverschlag auf derselben Ebene

Hausgeld:
Hausgeld pro Monat: 361,00 €
Erhaltungsrücklage zum 31.12.2023: 83.936,47 €
Die Erhaltungsrücklage wird ab 01.01.2025 von 20.000,00 € auf 30.000,00 € p. a. erhöht.

Bauschäden/Baumängel und Instandhaltungsstau/Modernisierungsmaßnahmen:
Auf Nachfolgendes wird hingewiesen:
Es handelt sich bei der zu bewertenden Wohnung um eine sog. Messi-Wohnung. Müll bedeckt sämtliche Oberflächen. Wände sind dunkel verschmutzt. Es besteht eine starke Geruchsbelästigung. Es ist nicht auszuschließen, dass nach Räumung der Wohnung und Entfernung der Oberbeläge auch noch die Wände und Fußböden abgeschliffen werden müssen. Zudem besteht die Möglichkeit, dass die Fenster u. Heizkörper erneuert u. das Badezimmer saniert werden müssen.

Folgende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahme sind durchzuführen:

- Eine vollständige Räumung und Grundreinigung ist erforderlich.
- Ungezieferbefall ist möglich
- Eine Sanierung des gesamten Wohnungseigentums ist erforderlich.

Raumaufteilung

Diele:	5,91 m²
Abstellraum:	1,48 m²
Flur:	2,51 m²
WC:	1,48 m²
Badezimmer:	4,63 m²
Wohnzimmer:	28,57 m²
Küche:	3,29 m²
Schlafzimmer:	13,15 m²
Rohbaufläche gesamt:	61,02 m²
Putzabzug 3 %:	1,83 m²
Wohnfläche ohne Balkon:	59,19 m²
Verglaster Balkon (1/2 x 19,22 m²):	9,61 m² – geschlossener, verglaster Balkon, nicht beheizt
Wohnfläche gesamt:	68,80 m²
Wohnfläche gerundet	**69,00 m²**

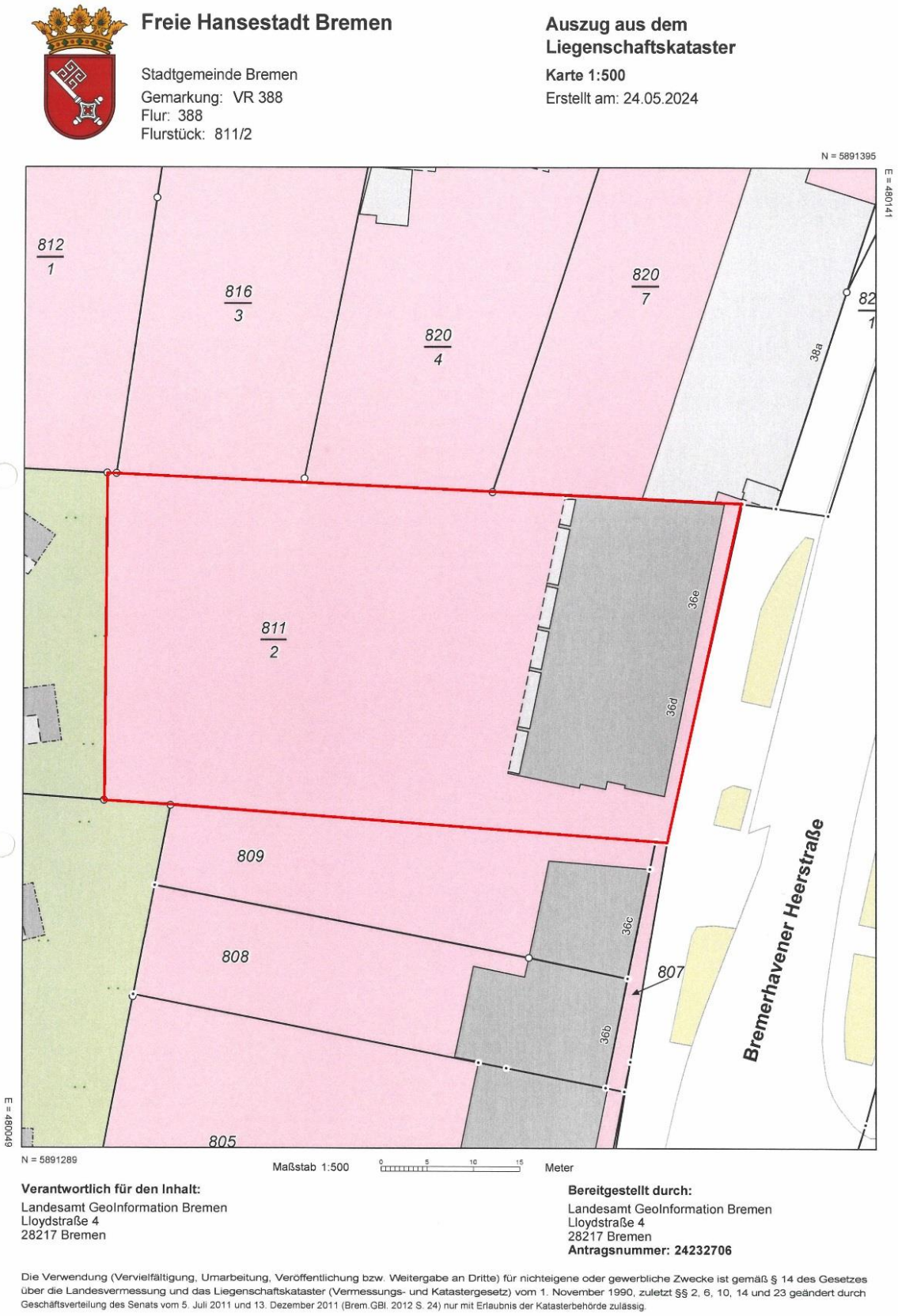
Nutzfläche des Kellerraums:	7,06 m².
Nutzfläche gerundet	**7,00 m²**

Sondernutzungsrechte an Pkw-Außenstellplätzen:

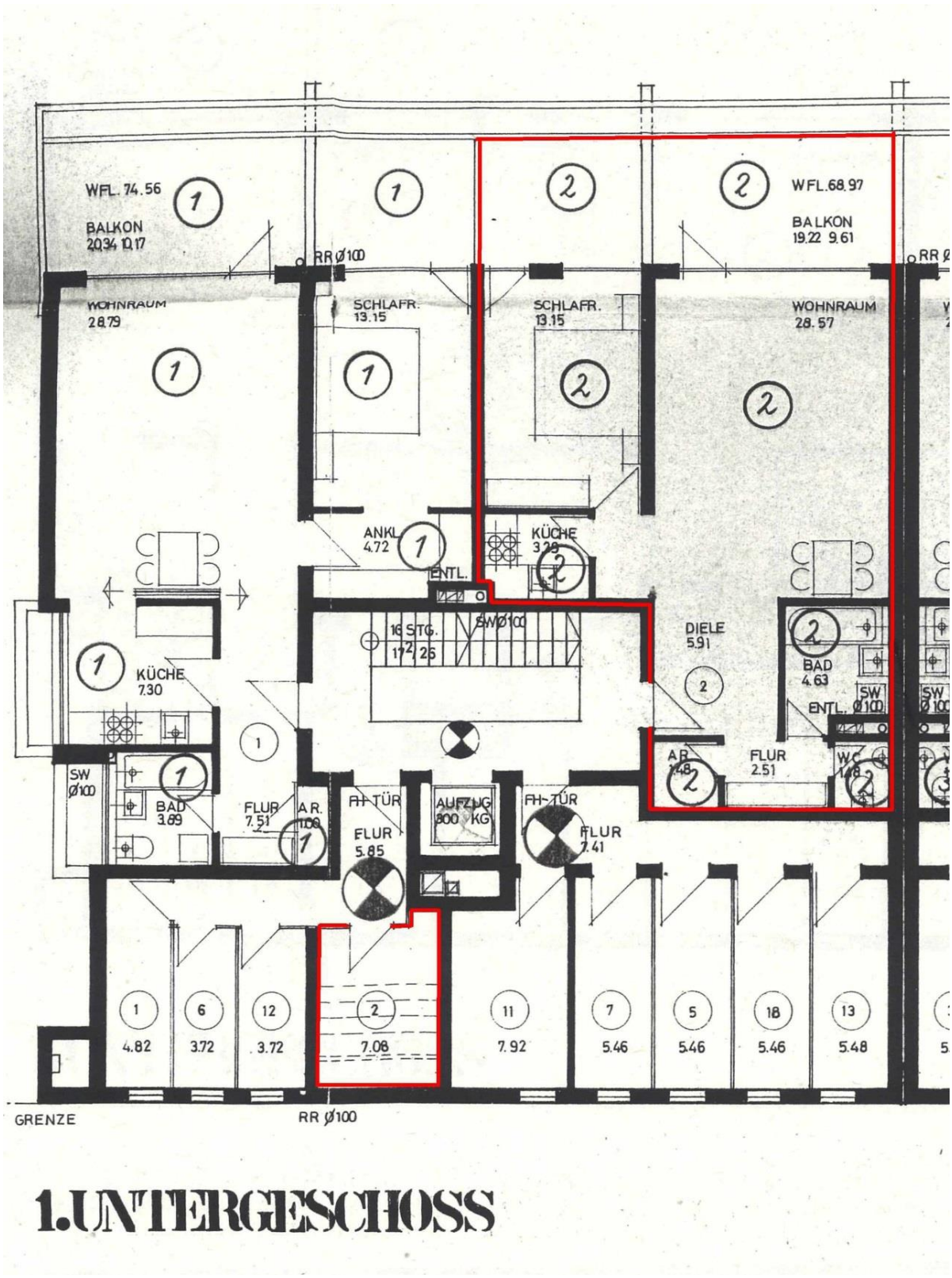
Gem. Teilungserklärung vom 29.06.1974 und der Ergänzungsurkunde vom 11.05.2004 wurden einzelne Außenstellplätze bestimmten Sondereigentumen zugeordnet. Die Außenstellplätze 7 und 10-13 dienen als Besucherparkplätze.

Für das Wohnungseigentum Nr. 2 besteht das Recht auf Nutzung an dem auf der Hoffläche befindlichen mit Nr. 2 bezeichneten Pkw-Abstellplatz.

Anlage 1: Flurkarte

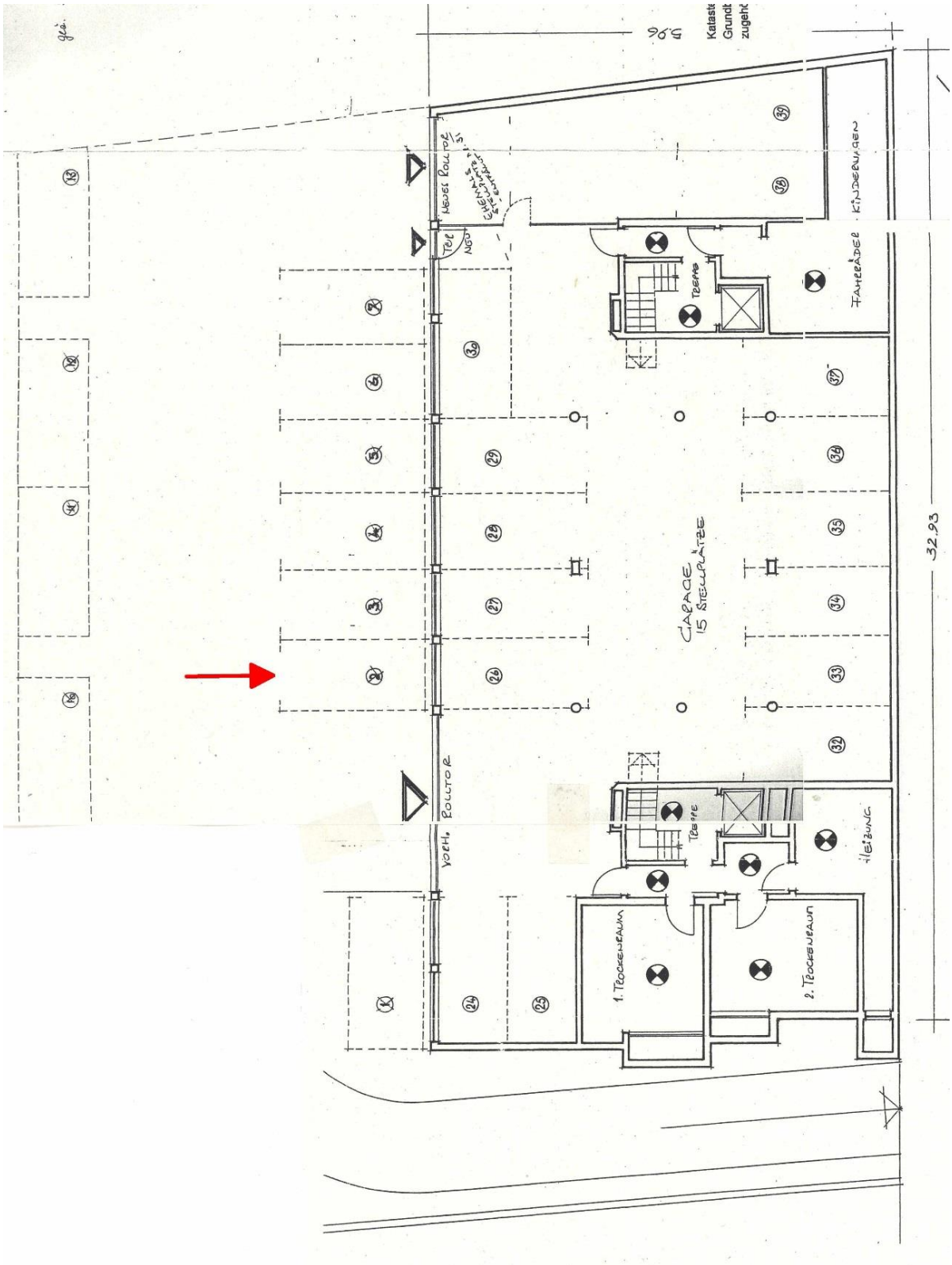


Anlage 2: Aufteilungsplan
Seite 1 von 2



Das Wohnungseigentum Nr. 2 nebst Abstellraum auf derselben Ebene sind rot gekennzeichnet.

Anlage 2: Aufteilungsplan
Seite 2 von 2



Kellergeschoss und Pkw-Stellplatzplan mit Kennzeichnung des Außenstellplatzes Nr. 2 (Sondernutzungsrecht)

Anlage 3: Einzelwirtschaftsplan

für den Zeitraum vom 01.01.2024 - 31.12.2024 (366 Tage)
Wirtschaftseinheit: WEG Bremerhavener Heerstr. 36 d/e, 28717 Bremen

Nummern lt. Teilungserklärung:

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
Umlagefähige Kosten			
Heiz-/Wasserkosten	Heizkosten laut WP	33.000,00-	1.438,21-
Allgemeinstrom	378/MEA Gesamt	1.500,00-	56,70-
Gebäudeversicherung	378/MEA Gesamt	4.800,00-	181,44-
Haftpflichtversicherung	378/MEA Gesamt	220,00-	8,32-
Gewässerschadenhaftpflichtversicherung	378/MEA Gesamt	400,00-	15,12-
Glasversicherung	378/MEA Gesamt	200,00-	7,56-
Hausmeister	378/MEA Gesamt	3.500,00-	132,30-
Hausreinigung 36D	378/MEA Haus 36D	3.800,00-	295,49-
Lohnnebenkosten	378/MEA Gesamt	1.300,00-	49,14-
Prüfung RWM	2/Anzahl RWM	250,00-	7,58-
Wartung Feuerlöscher	378/MEA Gesamt	150,00-	5,67-
Wartung Rauchabzug	378/MEA o. Garagen	450,00-	17,59-
Kabelgebühren	1/17 Kabelnutzer	2.200,00-	129,41-
Liftkosten	378/MEA o. Garagen	13.000,00-	508,27-
Dachwartung	378/MEA Gesamt	1.800,00-	68,04-
Wartung Pumpe Parkplatz	378/MEA Gesamt	350,00-	13,23-
Gehwegreinigung	378/MEA Gesamt	1.100,00-	41,58-
Gartenpflege	378/MEA Gesamt	3.800,00-	143,64-
Schädlingsbekämpfung	378/MEA Gesamt	280,00-	10,58-
Summe umlagefähige Kosten		72.100,00-	3.129,87-
Nicht umlagefähige Kosten			
Lfd. Instandhaltung	378/MEA Gesamt	2.500,00-	94,50-
Verwaltergebühren WE	1/22 Wohnungen	5.808,00-	264,00-
Verwaltergebühren GA	0/15 Garagen	540,00-	0,00
Raummiete/Kosten ETV	378/MEA Gesamt	100,00-	3,78-
Rechts- u. Beratungskosten	378/MEA Gesamt	1.500,00-	56,70-
Kontoführungsgebühren	378/MEA Gesamt	310,00-	11,72-

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
Putzmaterial und Geräte	378/MEA Gesamt	140,00-	5,29-
Sonstige Betriebs-/Direktkosten	378/MEA Gesamt	100,00-	3,78-
Summe nicht umlagefähige Kosten		10.998,00-	439,77-
Erhaltungsrücklage			
Zuführung Rücklage	378/MEA Gesamt	20.000,00-	756,00-
Summe Erhaltungsrücklage		20.000,00-	756,00-
Zusammenfassung			
Summe umlagefähige Kosten		72.100,00-	3.129,87-
Summe nicht umlagefähige Kosten		10.998,00-	439,77-
Summe Erhaltungsrücklage		20.000,00-	756,00-
Gesamtsumme		103.098,00+	4.325,64+
		0,00	0,00

	EUR
Ihre Wohnlastvorauszahlung ab 01.01.2024 errechnet sich wie folgt:	
Veranschlagter anteiliger Betrag jährlich	4.325,64
:12 = monatlich	360,47
Neue Wohnlast monatlich	361,00