

## 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 6/25**

Richtweg 14, 28195 Bremen

Telefon: (0421) 34 16 39

Fax: (0421) 34 16 38

Email: [info@sv-jschmid.de](mailto:info@sv-jschmid.de)

Internet: [www.sv-jschmid.de](http://www.sv-jschmid.de)

Bremen, 26. Januar 2026

### Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

für das mit einem  
**Einfamilienhaus bebaute Grundstück**  
**in 28779 Bremen, Besanstraße 77**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
27.11.2025 ermittelt mit rd. **265.000,00 €**.

<p><u>Ort/Stadtteil/Ortsteil:</u> Bremen/Blumenthal/Blumenthal</p> <p><u>Grundstücksgröße:</u> 1.181 m<sup>2</sup></p> <p><u>Baujahr:</u> 1941</p> <p><u>Wohnfläche:</u> Ca. 108 m<sup>2</sup>  <u>Nutzfläche:</u> Ca. 61,00 m<sup>2</sup>                  (vgl. Wohn- und Nutzflächenberechnung und Grundrisse in der <b>Anlage</b>)</p> <p><u>Derzeitige Nutzung/Vermietung:</u>                  Unvermietet – von den Eltern des Eigentümers genutzt</p> <p><u>Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Fenster wurden in großen Teilen im Jahr 2021 erneuert (Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung)</li> <li>• Sämtliche Bäder wurden im Jahr 2021 modernisiert.</li> <li>• Die Leitungssysteme (Strom) wurde in großen Teilen im Jahr 2021 modernisiert.</li> <li>• Der Innenausbau (Wand- und Deckenbekleidungen, Fußbodenbeläge, Türen, Türzargen) wurde ca. 2021 in großen Teilen modernisiert.</li> </ul> <p><u>Garage:</u> Vorhanden</p> <p><u>Heizung:</u>                  Gas-Zentralheizung von Vaillant, Fußbodenheizung im Erdgeschoss, überwiegend Flachheizkörper im Dachgeschoss</p> <p><u>Warmwasser:</u>                  Überwiegend über den Warmwasserspeicher der Gas-Zentralheizung und elektrische Untertischgeräte</p> <p><u>Dach:</u>                  Krüppelwalmdach (Holzdach in üblicher Zimmermannskonstruktion mit Pfetten und Trägern aus Holz) mit einer Dacheindeckung aus alten Dachpfannen. Die Dachflächen sind gedämmt. Die Dachrinnen und Regenfallrohre sind aus Zinkblech/Kunststoff.</p> <p><u>Keller:</u> Vollkeller</p>	<p><u>Sanitäre Ausstattungen:</u>                  Duschbad mit Fenster im Erdgeschoss: Bodengleichen Dusche mit Glasabtrennung, Waschtisch mit Warm- und Kaltwasseranschluss, wandhängendes WC mit eingebautem Spülkasten, großformatige grau-braune Bodenfliesen, grau-marmorierte Wandfliesen, Fußbodenheizung.</p> <p>Gäste-WC mit Fenster im Dachgeschoss: Wandhängendes WC mit eingebautem Spülkasten, Handwaschbecken mit Warm- und Kaltwasseranschluss, großformatige grau-braune Bodenfliesen, weiße Wandfliesen, kein Heizkörper.</p> <p>Vollbad mit Fenster im Kellergeschoss: Eckbadewanne, bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung, Waschtisch mit Warm- und Kaltwasseranschluss, wandhängendes WC mit eingebautem Spülkasten, großformatige beige Wand- und Bodenfliesen</p> <p>Das Duschbad, das Gäste-WC und das Vollbad sind von guter Ausstattung und Qualität und zeitgemäß ausgestattet. Nach Auskunft des Eigentümers soll die Hebeanlage defekt sein.</p> <p><u>Bauschäden/Baumängel und Instandhaltungsstau/Modernisierungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Dachgeschoss bestehen in einigen Räumen leichte Rissbildungen.</li> <li>• Im Kellergeschoss bestehen in nahezu allen Räumen Feuchtigkeitsausblühungen mit Putzabplatzungen.</li> <li>• Nach Auskunft des Eigentümers soll die Hebeanlage defekt sein, so dass das Vollbad im Kellergeschoss nicht genutzt werden kann, da das Abwasser nicht abfließen kann.</li> <li>• Nach Auskunft des Eigentümers sind nahezu sämtliche Außenrollläden defekt und lassen sich nicht öffnen und schließen.</li> <li>• Ein Dachflächenfenster im Dachgeschoss ist überaltert.</li> <li>• Eine Bauerlaubnis für den Garagenanbau und die überdachte Terrasse liegt nicht vor; hier ist ggfls. eine Nachgenehmigung bzw. eine entsprechende bauliche Veränderung erforderlich.</li> </ul>
--	---

### Anlage 1: Flurkarte



Freie Hansestadt Bremen

Stadtgemeinde Bremen  
Gemarkung: VR 146  
Flur: 146  
Flurstück: 16/7

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster

Karte 1:500  
Erstellt am: 14.07.2025



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

Bereitgestellt durch:  
Landesamt Geoinformation Bremen  
Lloydstraße 4  
28217 Bremen  
Antragsnummer: 25233474

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 (Brem. GBl. 1990, S. 313) in der jeweils gültigen Fassung nur mit Erlaubnis der Katasterbehörde zulässig.

## Anlage 2: Wohn- und Nutzflächenberechnung

### Wohnfläche

#### Erdgeschoss (lichte Höhe: 2,745 m)

Flur	7,64 m <sup>2</sup>
Bad	4,96 m <sup>2</sup>
Küche	11,39 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	21,36 m <sup>2</sup>
Esszimmer	15,32 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	60,67 m <sup>2</sup>

#### Dachgeschoss (lichte Höhe: 2,522 m)

Flur	3,01 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	11,86 m <sup>2</sup>
Ankleidezimmer	8,45 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	1,22 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	10,30 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	12,35 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	47,19 m <sup>2</sup>

#### Zusammenfassung der Wohnfläche

Erdgeschoss	60,67 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	47,19 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	107,86 m <sup>2</sup>

**Die Wohnfläche beträgt insgesamt gerundet 108,00 m<sup>2</sup>.**

### Nutzfläche

#### Kellergeschoss (lichte Höhe: 2,03 m)

2 Räume

Vollbad (auf Wohnflächenniveau ausgebaut)

Luftschutzraum mit Vorraum

Flur

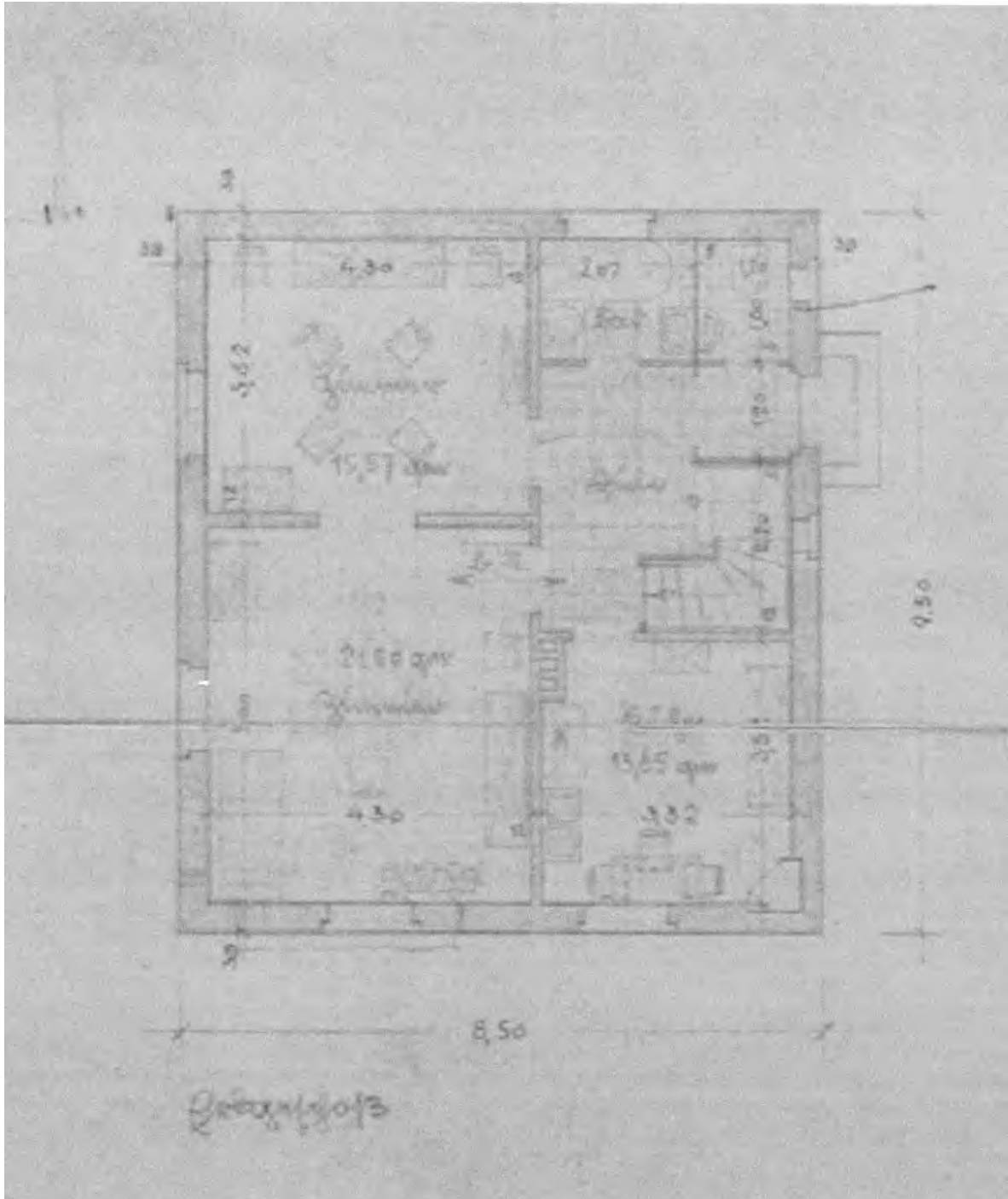
Nutzfläche insgesamt	<hr/> <hr/>
	ca. 61,00 m <sup>2</sup>

**Die Nutzfläche beträgt insgesamt gerundet ca. 61,00 m<sup>2</sup>.**

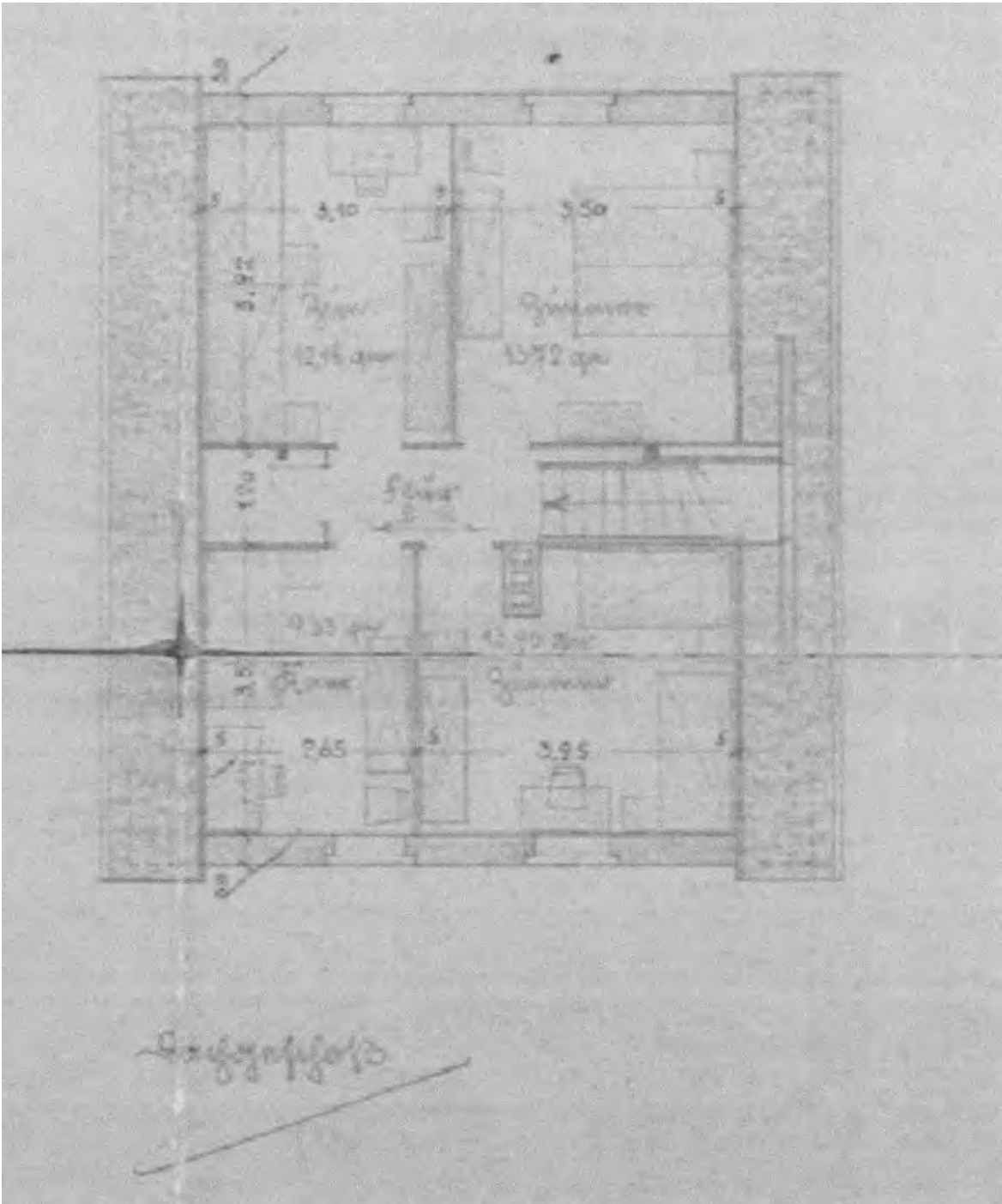
**Anmerkung:**

Die Wohnfläche von Erd- und Dachgeschoss wurde vom Sachverständigen per Aufmaß ermittelt. Die Nutzfläche des Kellergeschosses wurde anhand der Grundrisspläne aus den Bauakten rechnerisch ermittelt.

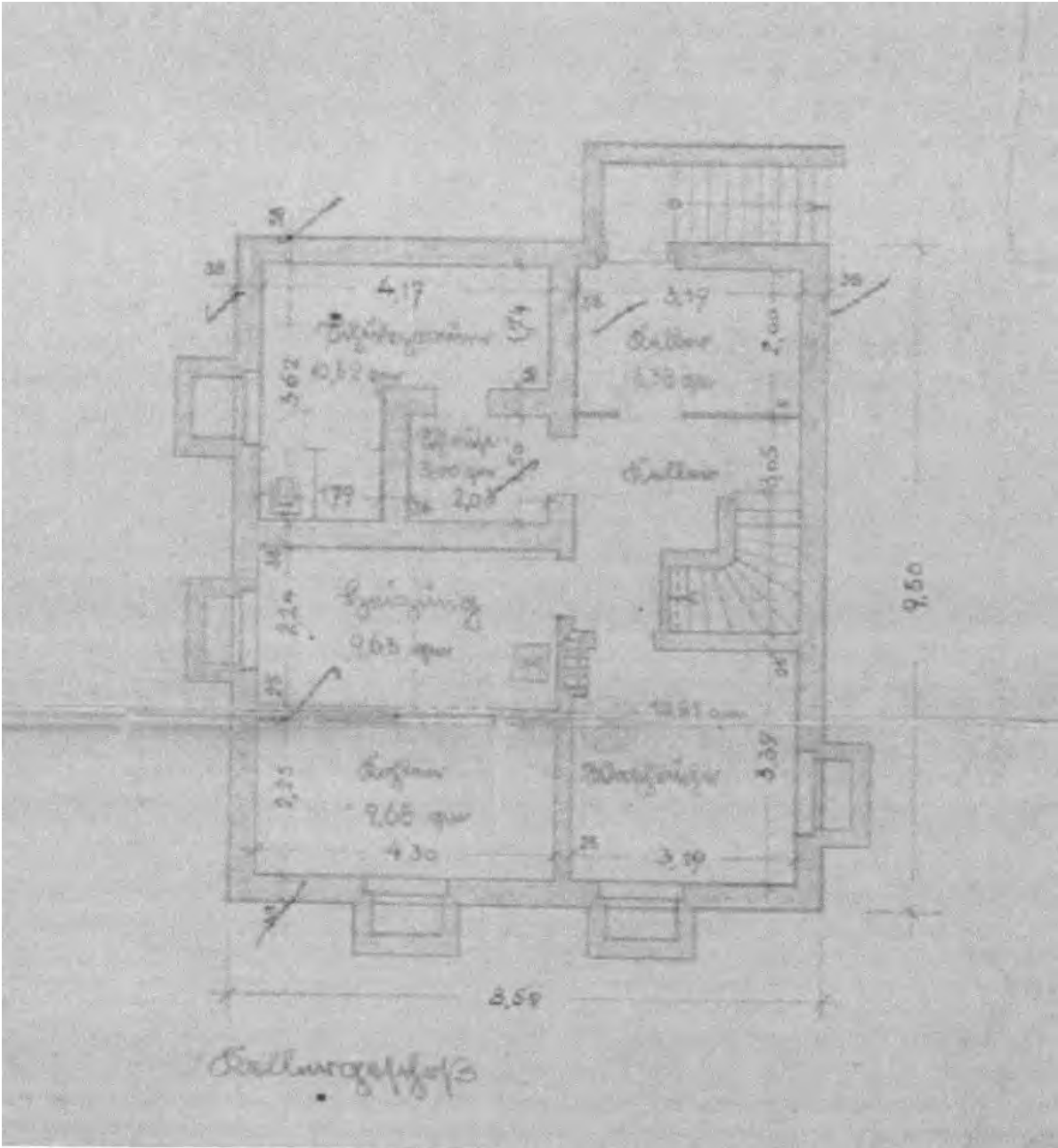
Anlage 3: Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss