

# 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 Grund-  
buchamt  
Landrat-Christians-Str. 67  
28779 Bremen

**4 K 7 + 8/2022**

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, 03.07.2023

## Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

für das mit einem  
**Einfamilienhaus bebaute Grundstück**  
in **28755 Bremen, Am Rivenkamp 16**



Vorderansicht



Rückwärtige Gebäudeansicht

### Gebäudeart:

Freistehendes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit Teilkeller und ausgebautem Dachgeschoss, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
05.04.2023 ermittelt mit

rd. **169.000,00 €**

<p><u>Stadtteil/Ortsteil:</u> Vege sack/Aumund-Hammersbeck</p> <p><u>Grundstücksgröße:</u> 840 m<sup>2</sup></p> <p><u>Baujahr:</u> 1939 (gemäß Bauakte)</p> <p><u>Modernisierungen:</u> 1966: Einbau eines Badezimmers Die Fenster sind durch Holzfenster mit Isolierverglasung modernisiert worden (mittlerweile überaltert). Es wurde eine Gas-Heizung (alt) eingebaut mit Rippenheizkörpern mit Thermostatventilen in den Räumen. Die elektrischen Leitungen wurden in Teilbereichen modernisiert (2- und 3adrig).</p> <p><u>Türen:</u> Eingangstür: Eingangstür aus Holz, mit einfachem Lichtausschnitt (alt). Hintereingangstür: Eingangstür zum Garten/Nebengebäude in einfacher Holzbauweise. Diese Tür wurde verschlossen durch von innen angebrachte fest verschraubte Bretter.  Zimmertüren: Holztürzarge und Holztüren mit Farbanstrich (alt), einfache Beschläge</p> <p><u>Fenster:</u> Holzfenster mit Isolierverglasung (alt)</p> <p><u>Geschosstreppe:</u> Geschlossene Holzstreppe mit Holzgeländer (überaltert)</p> <p><u>Heizung:</u> Defekte Gastherme (augenscheinlich Kombitherme) in der Küche. Das Gerät ist überaltert und wurde stillgelegt.</p> <p><u>Warmwasser:</u> Zentral über die Heizung. (Es handelt sich augenscheinlich um eine Gas-Kombitherme, Durchlauferhitzer sind im Gebäude nicht vorhanden.)</p> <p><u>Dach:</u> Holz-Satteldach mit Tondachpfannen (alt) mit Putzverstrich Dachflächen sind nicht gedämmt.</p>	<p><u>Wohn- und Nutzflächen:</u> Erdgeschoss: 54,95 m<sup>2</sup> Dachgeschoss: <u>35,08 m<sup>2</sup></u> Wohnfläche gesamt: rd. 90,00 m<sup>2</sup></p> <p>Kellerraum: rd. 9,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche</p> <p>- Siehe Berechnung auf Seite 4 -</p> <p><u>Wände:</u> Tapetenbekleidungen (alt)</p> <p><u>Decken:</u> Raufasertapeten mit Farbanstrich</p> <p><u>Böden:</u> Holzdielen, überwiegend ohne Aufbelag; das Badezimmer ist gefliest; in der Küche Estrichboden ohne Aufbelag. Die Bodendielen in einem Zimmer im Dachgeschoss sind teilweise mit Spanplatten bekleidet.</p> <p><u>Küche:</u> Die Küche verfügt über Wasser-/Abwasserinstallationen. Ein Fliesenspiegel ist vorhanden. Ein Küchenbodenbelag fehlt; in der Küche befindet sich eine defekte Gastherme und ein Warmwasser-Boiler. Die Küche verfügt über eine kleine Durchreiche zum Wohnraum.</p> <p><u>Sanitäre Ausstattungen:</u> <u>Erdgeschoss:</u> Wannenbad mit Fenster: Stand-WC mit Druckspülung, Badewanne, Waschbecken mit Warm- und Kaltwasser, 1/2 hoch blau gefliest, graue kleinformatige Bodenfliesen, Rippenheizkörper mit Thermostatventil. Die Ausstattung ist überaltert.</p> <p><u>Dachgeschoss:</u> WC, innenliegend (in einem Dachgeschoss-Zimmer): Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Handwaschbecken mit Warm- und Kaltwasser. Die Ausstattung ist einfach und überaltert.</p> <p><u>Allgemeinbeurteilung:</u> Der bauliche Zustand ist schlecht. Das Objekt ist kernsanierungsbedürftig.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## **Bauschäden / Baumängel und Instandhaltungsstau / Modernisierungsmaßnahmen:**

Auf Nachfolgendes wird hingewiesen:

- Die elektrische Verteilung ist von einfacher Qualität.
- Es besteht die Möglichkeit, dass teilweise noch Bleirohre vorhanden sind.
- Dacheindeckung mit Putzverstrich – überaltert.
- Dachflächen sind nicht gedämmt.
- Der Außenputz weist Rissbildungen auf – ein Außenanstrich ist erforderlich.
- Eine Modernisierung des Innenausbau (Oberbeläge von Wänden, Decken und Fußböden, Türen und Zargen) ist erforderlich.
- Die Heizungsanlage ist zu erneuern, die Gastherme ist überaltert und defekt (stillgelegt).
- Heizungsrohre verlaufen auf Putz.
- Die Sanitärräume sind überaltert und zu modernisieren.
- Die Holzfenster mit Isolierverglasung sind überaltert (marode) und zu erneuern.
- Die Hauseingangstür ist zu erneuern.
- Die Hintereingangstür ist von innen mit Holzwerkstoffen verschraubt (geschlossen) worden und zu erneuern.
- Im Flur vor der Küche löst sich die Deckenbekleidung durch einen Wasserschaden.
- Im Wohnzimmer befinden sich senkrechte Rissbildungen an den Wänden.
- Im Kellerraum sind starke Feuchtigkeitsausblühungen vorhanden.
- Die Geschosstreppe ist zu sanieren.
- Im Dachgeschoss befinden sich starke Rissbildungen im Übergang zu den Dachschrägen.
- Im Dachgeschoss sind große Wasserschäden an Decken und Fußböden im Bereich der Dachgaube und des eingebauten WCs sichtbar.
- Im Dachgeschoss sind größere Schimmelflecken vorhanden.
- Die Bodendielen und Verlege-Spanplatten wurden in einem Dachgeschosszimmer teilweise entfernt. Der Versorgungsschacht ist geöffnet (Wandöffnung).
- Die Wand ist im Bereich des Heizkörpers im Kinderzimmer defekt (offen).

## **Außenanlagen:**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wege- und Hofbefestigung mit Betonplatten, Rasenflächen, Bäume und Sträucher. Das Grundstück ist eingefriedet durch Heckenpflanzen, Strauchwerk, seitlich teilweise durch Holz- und Maschendrahtzäune, rückwärtig verläuft ein kleiner Graben. Hinter dem Schuppengebäude befindet sich ein einfacher Schuppen in Holzbauweise. An der hinteren Grundstücksgrenze befindet sich ein Beton-Fundament.

### **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung:**

#### Erdgeschoss:

Flur:	6,34 m <sup>2</sup>
Zimmer:	13,53 m <sup>2</sup>
Wohn-/Esszimmer:	20,91 m <sup>2</sup>
Küche:	8,57 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	1,06 m <sup>2</sup>
Wannenbad:	<u>4,54 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche:	54,95 m <sup>2</sup>

#### Dachgeschoss:

Flur:	0,90 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	18,58 m <sup>2</sup>
Durchgangsraum:	4,82 m <sup>2</sup>
Zimmer:	9,57 m <sup>2</sup>
WC:	<u>1,21 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche:	35,08 m <sup>2</sup>

Kellerraum: 9,10 m<sup>2</sup> Nutzfläche

#### **Zusammenstellung:**

Wohnfläche gesamt: 90,03 m<sup>2</sup> Wfl.;

**Wohnfläche gerundet: 90,00 m<sup>2</sup> Wfl.**

Nutzfläche Kellerraum: 9,10 m<sup>2</sup> Nfl.

**Nutzfläche gerundet: 9,00 m<sup>2</sup> Nfl.**

### **Schuppen:**

Baujahr: 1955 (gem. Baugenehmigung)

Bauweise: massiv

Außenmaße: 4,30 m x 6,40 m = 27,52 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)

**Die BGF beträgt gerundet: 28,00 m<sup>2</sup>**

#### Nutzflächen:

Abstellraum I:	11,61 m <sup>2</sup>
Abstellraum II:	<u>12,91 m<sup>2</sup></u>
Nutzfläche gesamt:	24,52 m <sup>2</sup>

Außenwände:	Verputzt und gestrichen
Dach:	Satteldach mit Pfanneneindeckung
Fenster:	Einfach verglaste Holzfenster (alt)
Tür:	Einfache Holztür

Anlage 1: Flurkarte

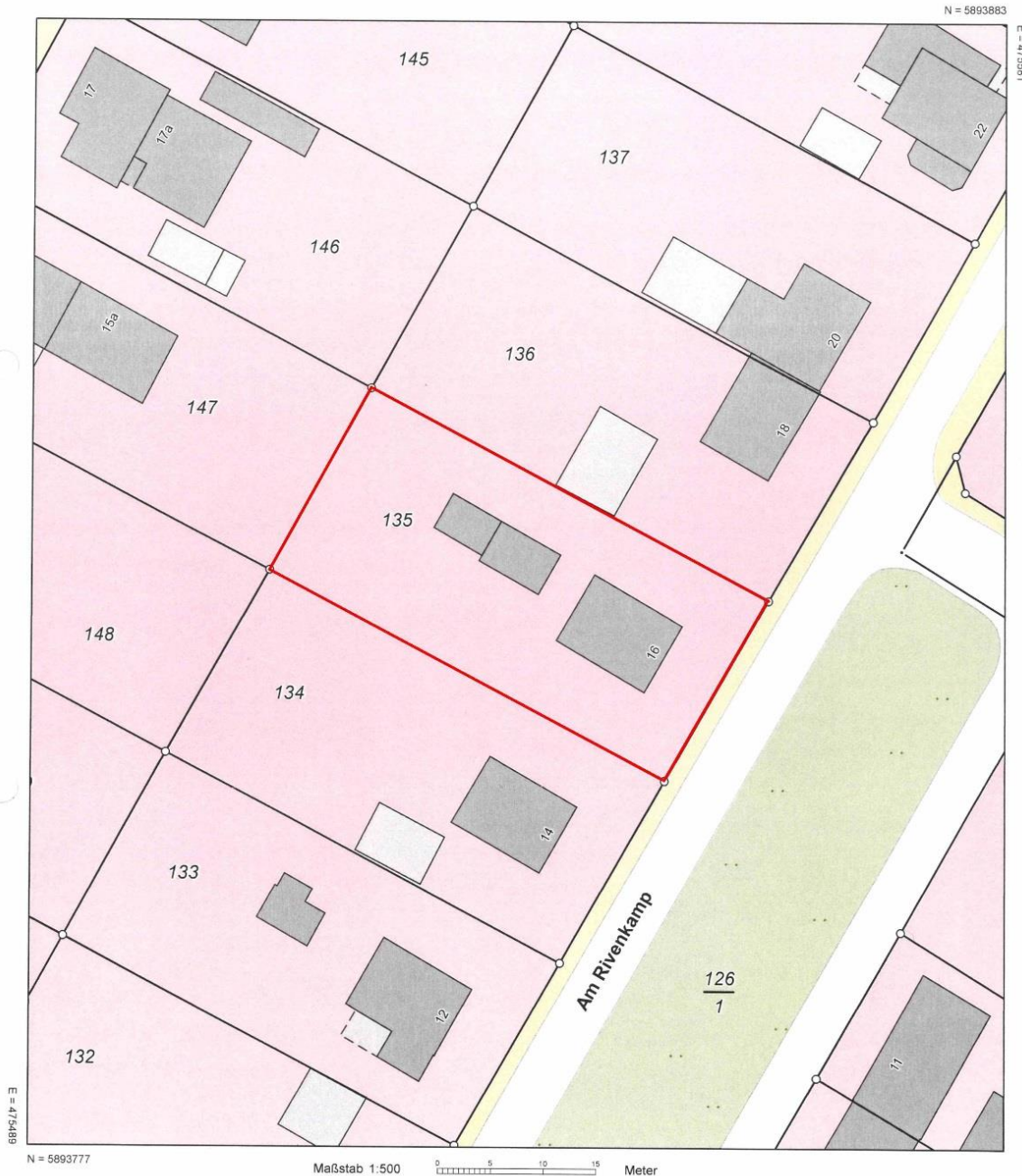


**Freie Hansestadt Bremen**

Stadtgemeinde Bremen  
Gemarkung: VR 173  
Flur: 173  
Flurstück: 135

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Karte 1:500  
Erstellt am: 23.11.2022



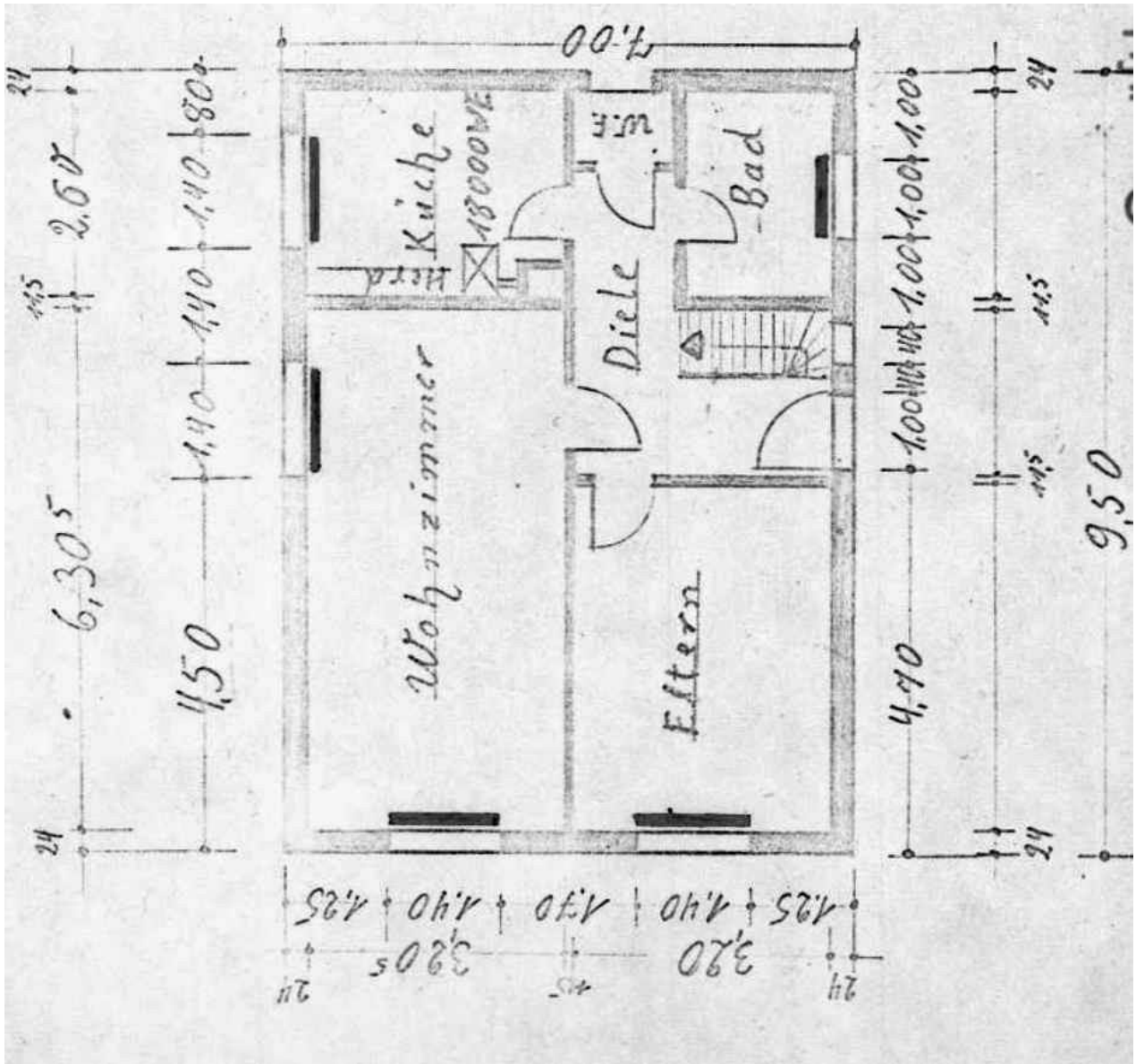
**Verantwortlich für den Inhalt:**  
Landesamt GeoInformation Bremen  
Lloydstraße 4  
28217 Bremen

**Bereitgestellt durch:**  
Landesamt GeoInformation Bremen  
Lloydstraße 4  
28217 Bremen  
**Antragsnummer: 22237307**

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 und Schnitte

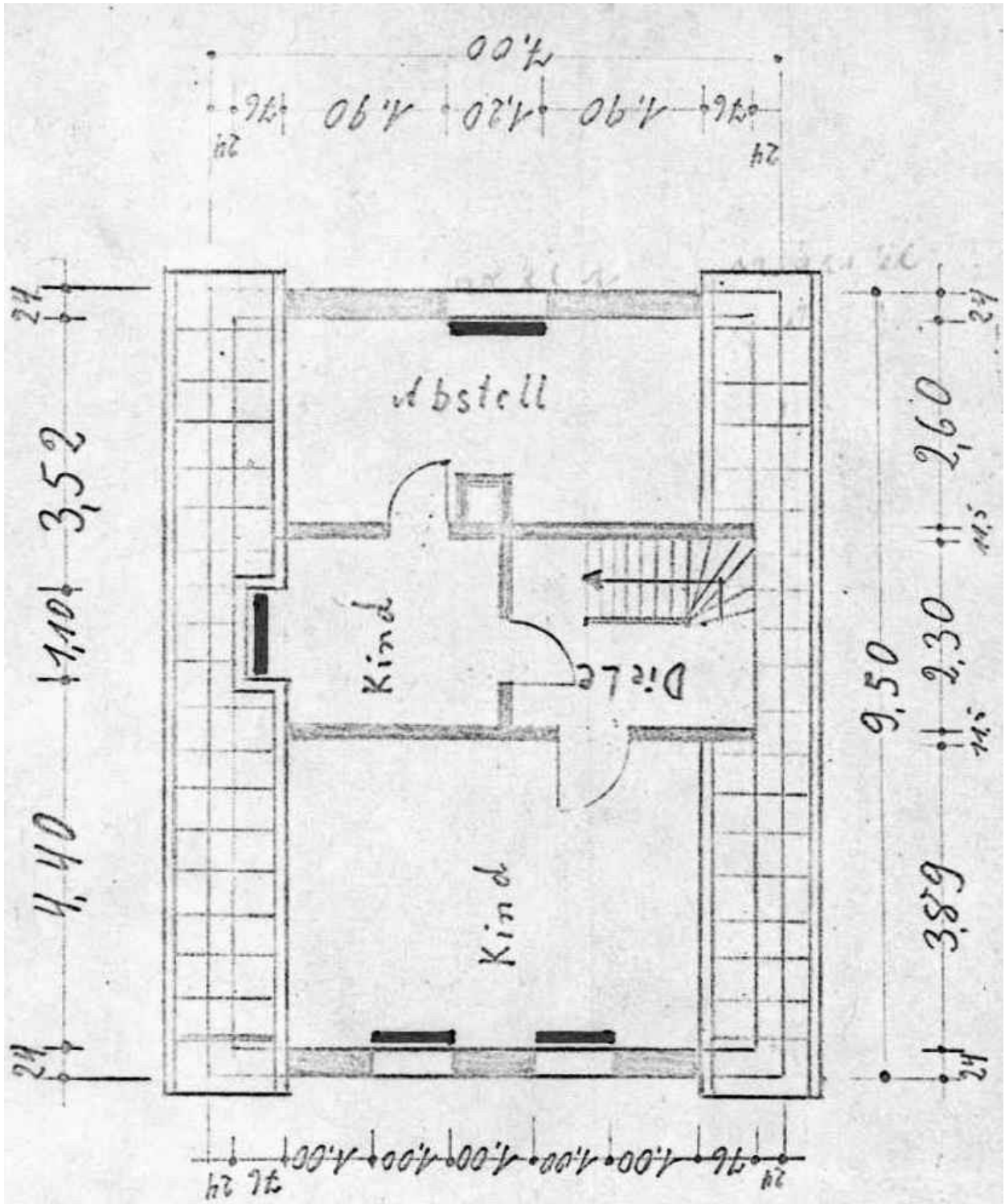
Seite 1 von 5



Erdgeschoss

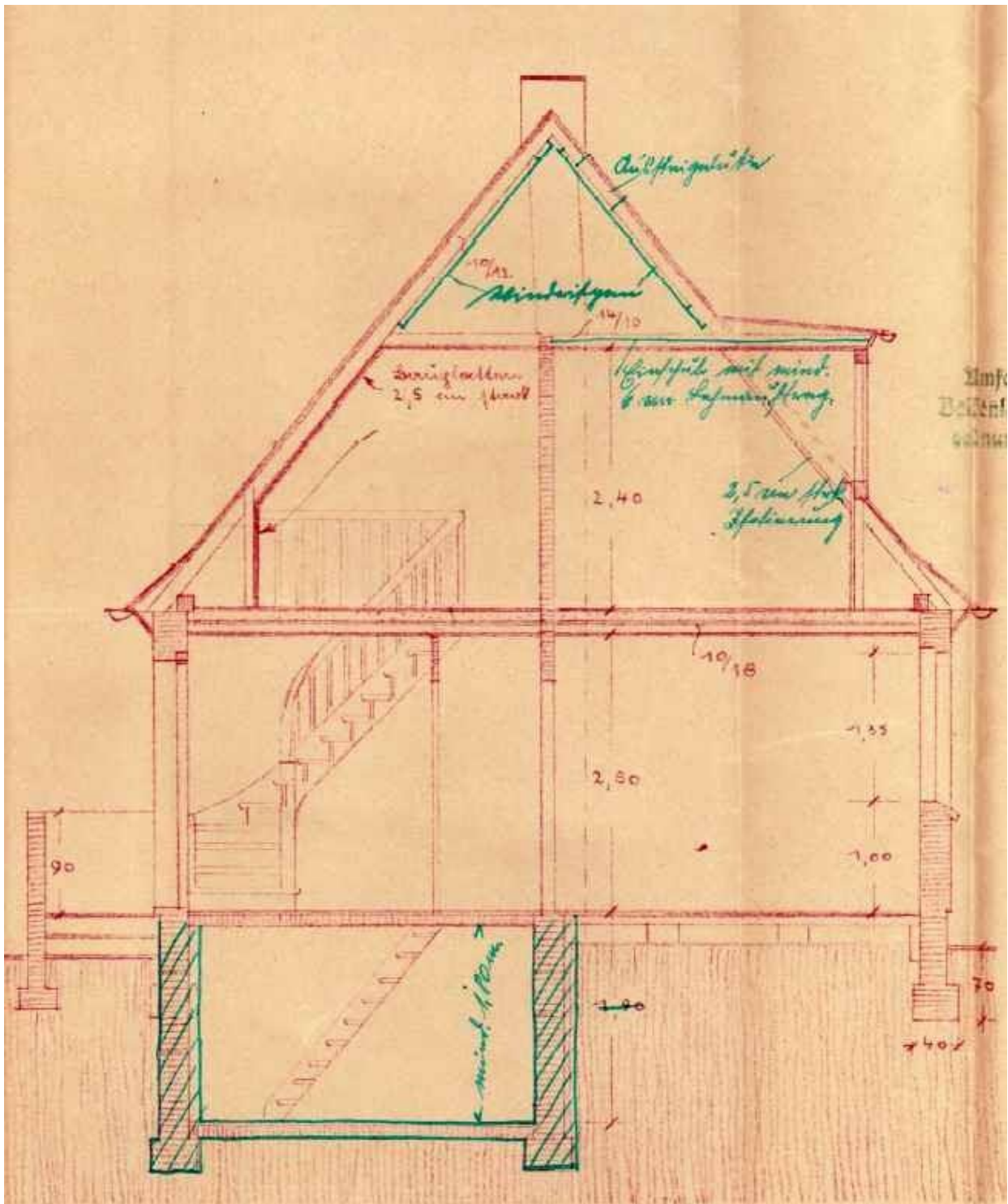


**Anlage 2: Grundrisse und Schnitte**  
Seite 2 von 5



Dachgeschoss

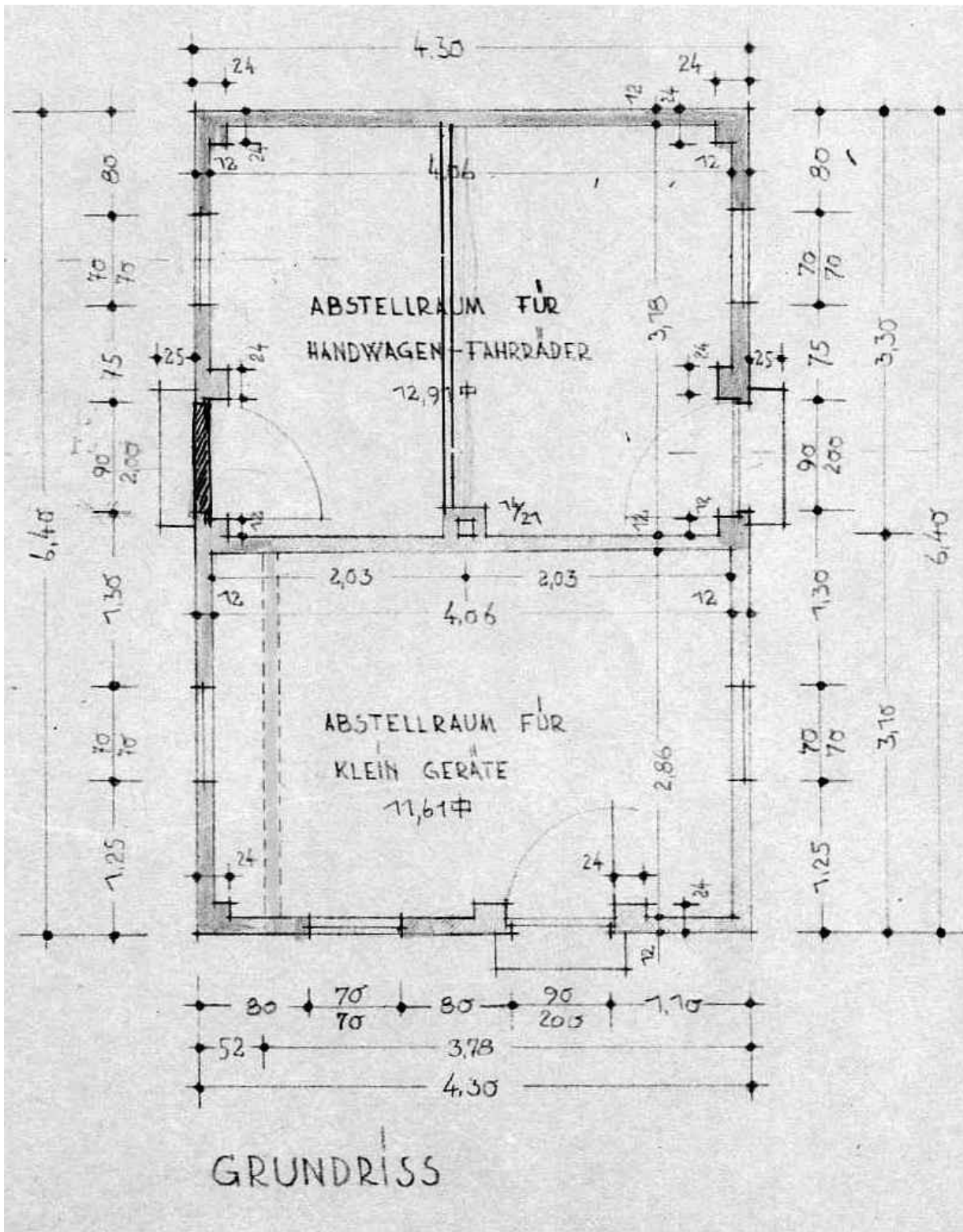
**Anlage 2: Grundrisse und Schnitte**  
Seite 3 von 5



Schnittzeichnung des Haupthauses



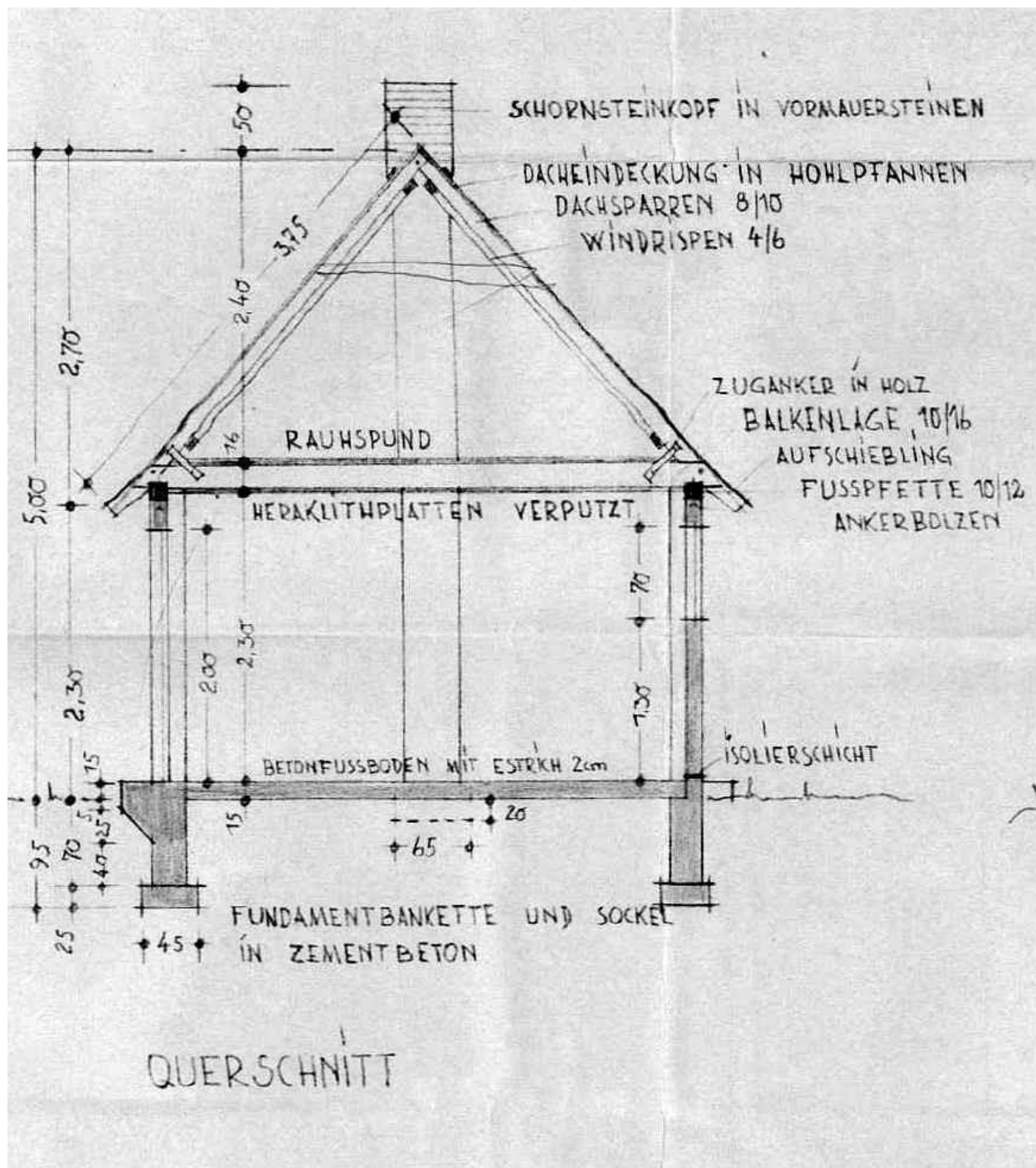
Anlage 2: Grundrisse und Schnitte  
Seite 4 von 5



Schuppengebäude

Anlage 2: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 5



Schnittzeichnung des Schuppens