

## 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 7/25**

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. November 2025

### Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

für das mit einem  
**Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück**  
**in 28777 Bremen, Helastraße 21**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
14.10.2025 ermittelt mit rd. **207.000,00 €**.

<p><u>Ort/Stadtteil/Ortsteil:</u> Bremen/Blumenthal/Farge</p> <p><u>Grundstücksgröße:</u> 823 m<sup>2</sup></p> <p><u>Baujahr:</u> 1967 (Anbau: 1991)</p> <p><u>Grundbuchlich gesicherte Belastungen:</u> Abt. II lfd. Nr. 1, 2 und 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, bestehend in dem Recht, auf dem Grundstück einen Mast für elektrische Starkstromleitungen aufzustellen, das Grundstück mit Leitungsseilen für elektrische Starkstromleitungen zu überspannen, Mast und Leitungsseile dauernd dort zu belassen und die nötigen Begehungen zu Kontrollzwecken und die erforderlichen Erhaltungs- oder Auswechslungsarbeiten durch ihre Beauftragten vorzunehmen</p> <p><u>Wohnfläche:</u> Ca. 150 m<sup>2</sup> <u>Nutzfläche:</u> Ca. 60,00 m<sup>2</sup> (vgl. Wohn- und Nutzflächenberechnung und Grundrisse in der <b>Anlage</b>)</p> <p><u>Derzeitige Nutzung/Vermietung:</u> Unvermietet – von einem Familienmitglied des Eigentümers genutzt</p> <p><u>Garage:</u> Vorhanden</p> <p><u>Heizung:</u> Wärmepumpe (Baujahr 2000), Fußbodenheizung, Kaminofen im Erdgeschoss</p> <p><u>Warmwasser:</u> Überwiegend über elektrische Durchlauferhitzer und elektrische Boiler</p> <p><u>Dach:</u> Satteldach (Holzdach mit Pfetten und Trägern aus Holz) mit Pfanneneindeckung. Die Dachflächen sind gedämmt. Die Dachrinnen und Regenfallrohre sind aus Zinkblech.</p> <p><u>Keller:</u> Vollkeller</p> <p><u>Eingangstür:</u> aus Kunststoff/Glas</p> <p><u>Fenster:</u> Im Erdgeschoss überwiegend Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung (Baujahr 2019/2020), im Dachgeschoss überwiegend ältere Holzfenster mit Isolierverglasung</p>	<p><u>Sanitäre Ausstattungen:</u></p> <p><u>Erdgeschoss:</u> Duschbad mit Fenster, bestehend aus einer Duschkabine mit Sitzmöglichkeit und Massagedüsen und einem Waschtisch mit Warm- und Kaltwasseranschluss sowie einem wandhängenden WC mit eingebautem Spülkasten. Das Duschbad befindet sich in durchschnittlicher Ausstattung und Qualität.</p> <p><u>Dachgeschoss:</u> Wannenbad mit Fenster, bestehend aus einer Badewanne und einem Handwaschbecken mit Warm-/Kaltwasseranschluss sowie einem Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten. Das Wannenbad ist halbhoch blau gefliest und hat helle Bodenfliesen. Die Sanitärobjekte sind weiß. Das Wannenbad ist von überalterter Ausstattung und Qualität.</p> <p><u>Bauschäden/Baumängel und Instandhaltungsstau/Modernisierungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fassadenanstrich im rückwärtigen Gebäudeteil erforderlich, Regenfallrohr fehlt</li> <li>• Putzabplatzungen an der Fassade im Anbau im Bereich des Balkons</li> <li>• Balkon der Dachgeschosswohnung ist nicht (vollständig) abgedichtet</li> <li>• Feuchtigkeitserscheinungen an der Decke im Erdgeschoss</li> <li>• Die Modernisierung des Innenausbau (Oberbeläge von Wänden, Decken und Fußböden) ist erforderlich (im Dachgeschoss nicht abgeschlossene Renovierungsarbeiten)</li> <li>• Das Wannenbad im Dachgeschoss ist überaltert.</li> <li>• Die Holzfenster im Erd-/Dachgeschoss sind überaltert</li> <li>• Aufsteigende Feuchtigkeit mit Putzabplatzungen im Kellergeschoss</li> <li>• Im Kellergeschoss lagert Sperrmüll – eine Räumung und Säuberung ist erforderlich.</li> <li>• Eine Holzeinfriedung ist zum Teil abgängig.</li> <li>• Gartenarbeiten wurden zum Teil seit längerem nicht mehr durchgeführt.</li> </ul>
---	---

Anlage 1: Flurkarte

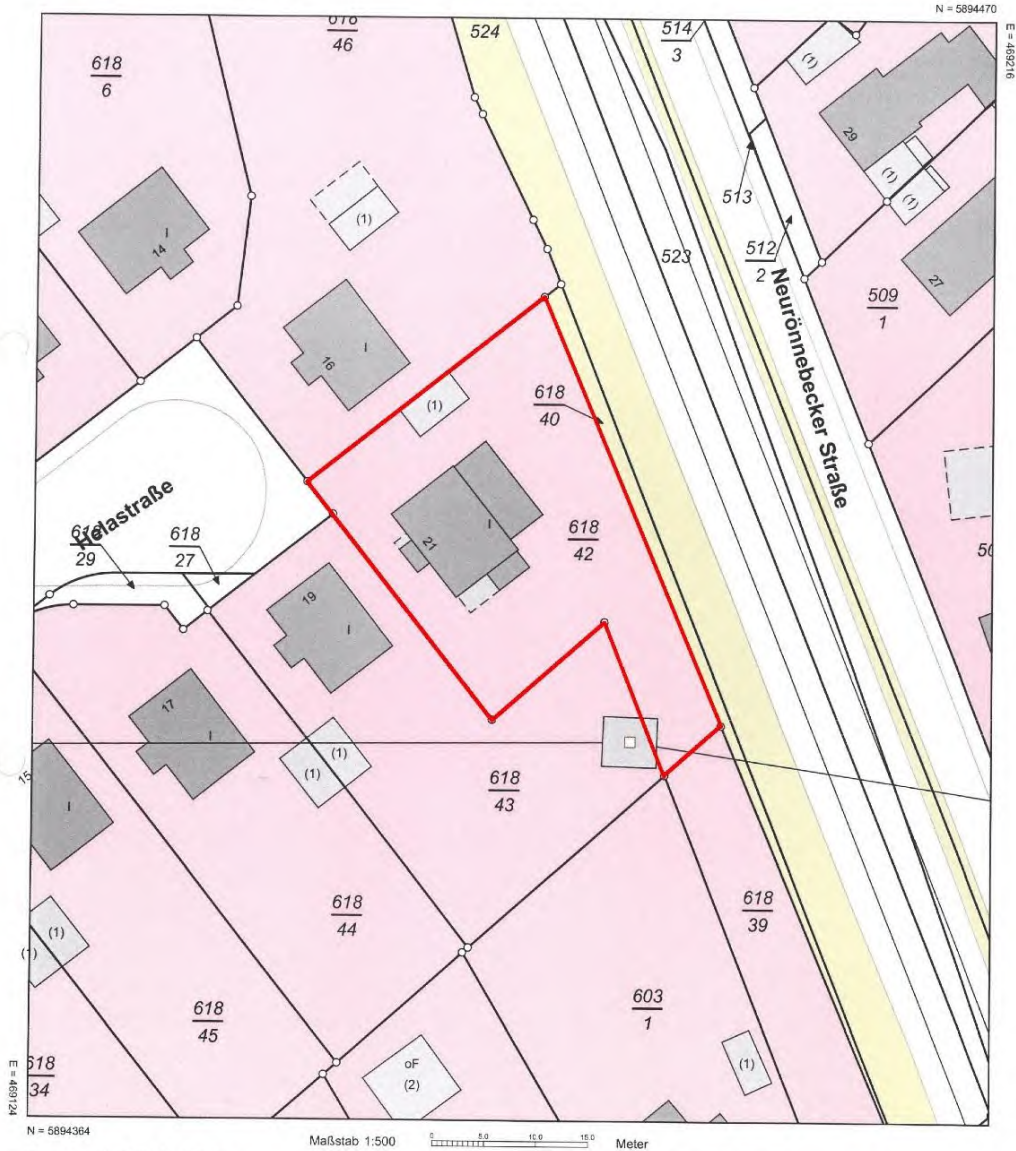


Freie Hansestadt Bremen

Stadtgemeinde Bremen  
Gemarkung: VR 133  
Flur: 133  
Flurstück: 618/42

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster

Karte 1:500  
Erstellt am: 03.06.2025



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

**Bereitgestellt durch:**  
Landesamt GeoInformation Bremen  
Lloydstraße 4  
28217 Bremen  
Antragsnummer: 25232823

Die Verwendung (Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung bzw. Weitergabe an Dritte) für nichtlegene 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:

#### Wohnung im Erdgeschoss:

Wohnzimmer	ca. 30,92 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 22,38 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 8,78 m <sup>2</sup>
WC	ca. 1,08 m <sup>2</sup>
Garderobe	ca. 2,31 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 3,49 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	ca. 14,39 m <sup>2</sup>
Loggia (1/2 von ca. 6 m <sup>2</sup> )	ca. 3,00 m <sup>2</sup>
	<u>ca. 86,35 m<sup>2</sup></u>

#### Wohnung im Dachgeschoss:

Wohnzimmer	ca. 25,74 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 3,49 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 5,99 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 14,39 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 9,91 m <sup>2</sup>
Balkon (1/4 von 15,22 m <sup>2</sup> )	ca. 3,81 m <sup>2</sup>
	<u>ca. 63,33 m<sup>2</sup></u>

### Zusammenfassung der Wohnfläche:

Wohnung im Erdgeschoss	ca. 86,35 m <sup>2</sup>
Wohnung im Dachgeschoss	ca. 63,33 m <sup>2</sup>
	<u>ca. 149,68 m<sup>2</sup></u>

**Die Wohnfläche beträgt gerundet 150,00 m<sup>2</sup>.**

### Nutzfläche:

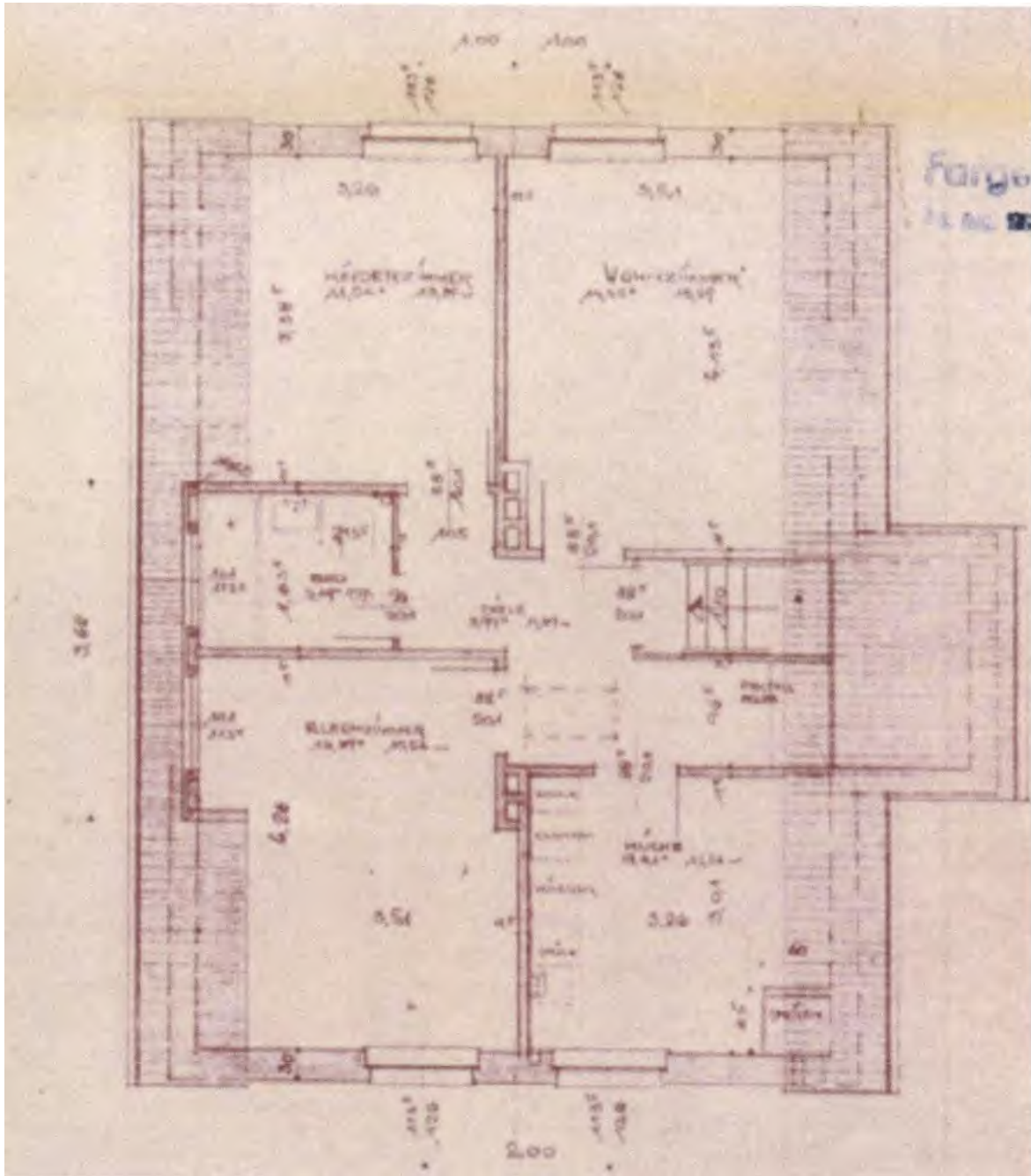
Kellergeschoss	ca. 60,40 m <sup>2</sup>
----------------	--------------------------

**Die Nutzfläche beträgt gerundet 60,00 m<sup>2</sup>.**

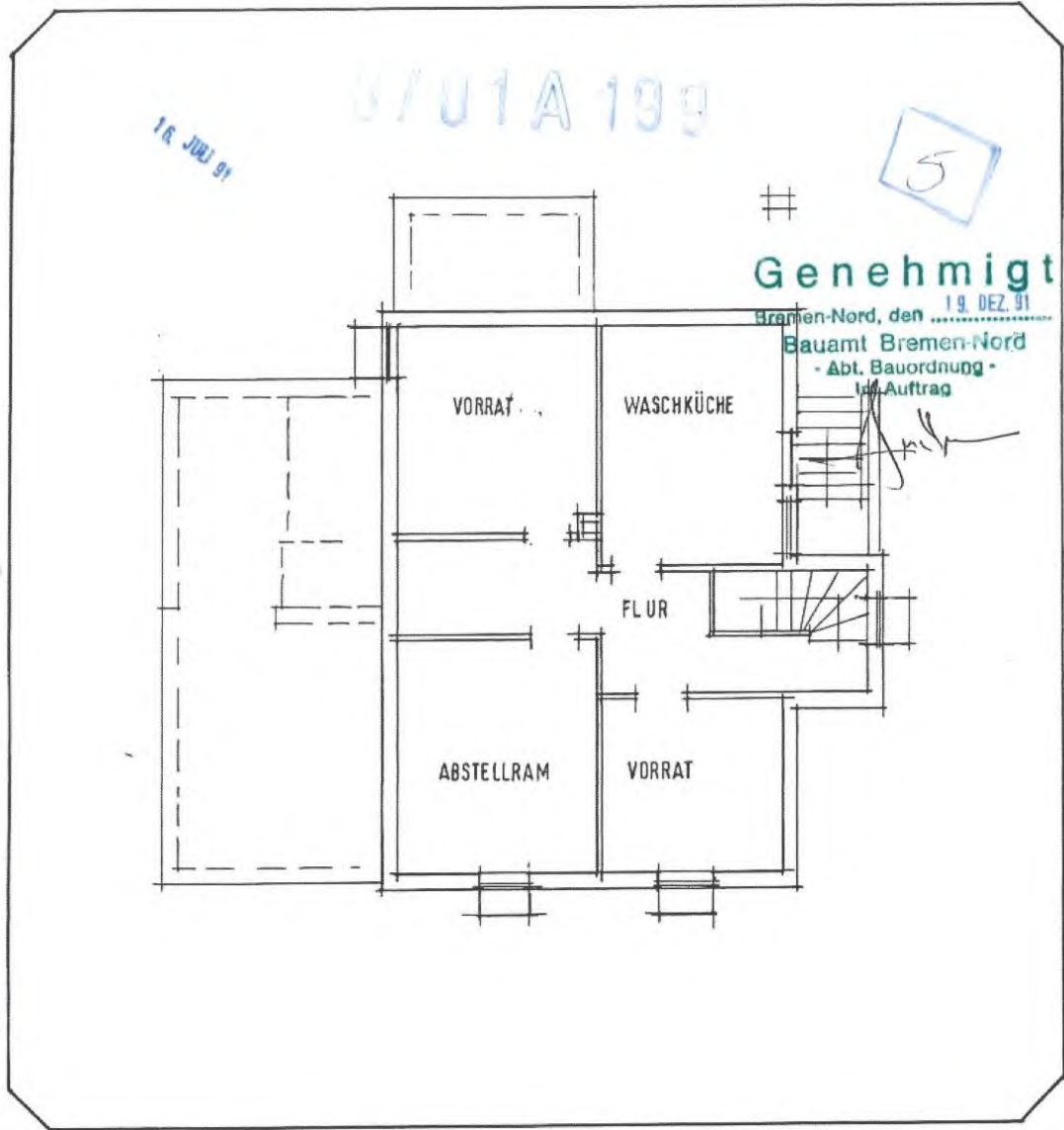
### Anmerkung:

Die Wohn- und Nutzfläche (gem. Wohnflächenverordnung) von Keller-, Erd- und Dachgeschoss wurde den Grundrissplänen sowie den Berechnungen der Wohn- und Nutzfläche aus der Bauakte entnommen. Da diese nicht vom Sachverständigen angefertigt wurden, übernimmt er für die Richtigkeit der Angaben keine Gewähr. Die anteilig zur Wohnfläche gehörenden Flächen der Terrasse sowie des Balkons wurden per Aufmaß ermittelt. Die Fläche der dreiseitig umschlossenen Terrasse wurde gem. Wohnflächenverordnung zu 1/2 hinzugerechnet, da diese durch die Überdachung besonders gut nutzbar ist. Die Fläche des nicht überdachten Balkons wurde zu 1/4 hinzugerechnet.





Dachgeschoss



Kellergeschoss