

# 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 8/23**

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, 14.12.2023

## Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

über den im Wohnungsgrundbuch von Rönnebeck, Blatt 1618 eingetragenen  
**1/2 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Doppelhaus bebauten Grundstück in 28777  
Bremen, Turnerstraße 28 A und 28 B, **verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung (Doppelhaushälfte), nebst Garage  
(Eingang Turnerstraße 28 A)**



Vorderansicht



Rückwärtige Gebäudeansicht

Gebäudeart: Freistehendes, eingeschossiges Doppelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Das Doppelhaus wurde in der Rechtsform des Wohnungseigentums in zwei Doppelhaushälften (WE 1 + WE 2), geteilt. Die Garagen sind Teileigentume (TE 1 + TE 2).

**Der Verkehrswert des Wohnungseigentums (Doppelhaushälfte)**  
wurde zum Stichtag 02.11.2023 ermittelt mit rd.

**121.000,00 €**

<p><u>Stadtteil/Ortsteil:</u> Blumenthal / Rönnebeck</p> <p><u>Grundstücksgröße:</u> 717 m<sup>2</sup></p> <p><u>Baujahr:</u> 1979 (gemäß Bauakte)</p> <p><u>Eingangsbereich:</u> Eingangstür aus Holz, mit einfachverglasten Lichtausschnitten (eine Scheibe ist defekt). Der Eingangsbereich ist überdacht und besitzt ein in gleicher Bauweise verglastes Seitenteil.</p> <p><u>Fenster:</u> Holzfenster mit Isolierverglasung (alt)</p> <p><u>Zimmertüren:</u> Holztürzargen und Türen aus Holzwerkstoffen, einfache Beschläge</p> <p><u>Treppen:</u> Geschlossene Holztreppe mit Holzgeländer</p> <p><u>Heizung/Warmwasser:</u> Gas-Kombitherme. überaltert und nach Auskunft des Eigentümers defekt. Ein Gaszähler ist nicht vorhanden. In den Wohnräumen Flachheizkörper mit Thermostatventilen; im Wohnzimmer ein in den Boden eingelassener Konvektor-Heizkörper.</p> <p><u>Dach:</u> Holz-Satteldach mit Dachgauben auf beiden Dachseiten, Dachpfanneneindeckung, unterseitig mit Putzverstrich</p> <p><u>Geschossdecke:</u> Stahlbetondecke mit baujahrstypischer Dämmung</p>	<p><u>Wohn- und Nutzflächen:</u> Wohnfläche: rd. 109,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche: rd. 20,00 m<sup>2</sup> - Siehe Aufstellungen auf den folgenden Seiten -</p> <p><u>Wände:</u> Tapetenbekleidungen, die Sanitärräume sind gefliest; die Dachschrägen sind mit Holz vertäfelt.</p> <p><u>Decken:</u> Erdgeschoss: Glatter Putz mit Farbanstrich, teilweise Holzvertäfelung, teilweise Sichtbalken. Dachgeschoss: Holzvertäfelungen</p> <p><u>Böden:</u> Das Erdgeschoss und das Badezimmer im Dachgeschoss sind gefliest. Im Dachgeschoss Laminat- und Teppichbodenbeläge.</p> <p><u>Küche:</u> Die Küche verfügt über Wasser-/Abwasserinstallationen und Starkstromanschluss. Der Boden ist gefliest. Die Einbauküche (bewegliche Güter) ist nicht in der Wertermittlung enthalten. Die Küche ist sehr stark verschmutzt</p> <p><u>Sanitäre Ausstattungen:</u> <u>Erdgeschoss:</u> Gäste-WC mit Fenster: Stand-WC mit Druckspülung, Handwaschbecken, 3/4 hoch gefliest, Bodenfliesen, Flachheizkörper.</p> <p><u>Dachgeschoss:</u> Vollbad mit Fenster: Stand-WC mit Druckspülung, Doppelwaschbecken mit Warm- und Kaltwasser, Badewanne, Duschwanne, deckenhoch gefliest, Dachschrägen mit Holz vertäfelt, Bodenfliesen.</p> <p>Die Sanitärräume befinden sich in überalterter Ausstattung und Qualität und sind zudem sehr stark verschmutzt.</p>
--	--

## **Raumaufteilung/Wohnflächenberechnung:**

Das Wohnungseigentum Nr. 2 ist wie folgt aufgeteilt:

### Erdgeschoss:

Diele:	6,95 m <sup>2</sup>
Gäste-WC:	1,48 m <sup>2</sup>
Küche:	10,64 m <sup>2</sup>
Abstell-/Heizungsraum:	4,64 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer:	27,20 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer:	5,87 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	<u>6,38 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche Erdgeschoss:	63,16 m <sup>2</sup>

### Dachgeschoss:

Flur:	3,28 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	13,32 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer I:	10,08 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer II:	11,94 m <sup>2</sup>
Badezimmer:	<u>6,97 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche Dachgeschoss:	45,59 m <sup>2</sup>

Wohnfläche gesamt: 108,75 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche gerundet: 109,00 m<sup>2</sup>**

## **Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:**

Auf Nachfolgendes wird hingewiesen:

- Eine Räumung und Säuberung ist erforderlich.
- Die Hauseingangstür ist überaltert, eine Scheibe ist defekt.
- Die Fenster sind insgesamt überaltert.
- Die Sanitärräume sind überaltert.
- Sämtliche Oberbeläge von Decken, Wänden und Böden sind zu modernisieren.
- Die Gasversorgung wurde abgestellt. Ein Gaszähler ist zu installieren und die Gasversorgung wieder herzustellen.
- Die Gastherme ist überaltert (defekt) und zu erneuern.
- Die Dämmung der obersten Geschossdecke nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist zu überprüfen bzw. die Dachflächen zu dämmen.
- Die Regenrinnen sind zu reinigen und teilweise defekt.
- Die Außenwand zur ehemaligen Garage wurde geöffnet. Die Herstellung eines Abschlusses durch geeignete Maßnahmen (Mauerwerk oder Einbau einer Tür) ist erforderlich.

### **Außenanlagen:**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung durch Zäune.

Im rückwärtigen Garten hinter dem Wohnungseigentum Nr. 2 befindet sich ein Gerätehaus in Holzbauweise.

Die Gartenflächen wurden in den Aufteilungsplänen nicht mit "I oder II" bezeichnet. Des Weiteren wurden diese in der Teilungserklärung nicht im Wege des Sondernutzungsrechts den einzelnen Wohnungseigentümern zugewiesen und sind somit rechtlich als Gemeinschaftsfläche zu sehen. Im vorliegenden Bewertungsfall wurde von den jeweiligen Eigentümern entlang der Häusergrenze eine Trennung der rückwärtigen Gartenfläche vorgenommen.

### **Garage und Geräteraum:**

Das Nebengebäude mit Garage und dahinter liegendem Geräteraum wurde direkt an das Haupthaus angebaut. Am Tag der Ortsbegehung stellte sich die Situation so dar, dass kein Garagentor eingebaut war und der Garagenraum mit einer Hauseingangstür und einem bodentiefen Fenster ausgestattet wurde. Innen befindet sich der Raum im Rohbauzustand und ist direkt vom Haupthaus begehbar.

Bei der Garage handelt es sich um **Teileigentum**, welches gem. Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht zu Wohnzwecken nutzbar ist. In dieser Wertermittlung wird dieser Raum als Nutzfläche bezeichnet.

Außenmaße:

7,99 m x 3,24 m: 25,89 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche

Nutzfläche:

Garage: 13,83 m<sup>2</sup>

Geräteraum: 6,58 m<sup>2</sup>

Nutzfläche insgesamt: 20,41 m<sup>2</sup> Nfl.

### **Allgemeinbeurteilung:**

Der bauliche Zustand der rechten Doppelhaushälfte ist unterdurchschnittlich. Das Gebäude wirkt ungepflegt. Es besteht ein erheblicher Sanierungs- und allgemeiner Renovierungsbedarf.

Anlage 1: Flurkarte

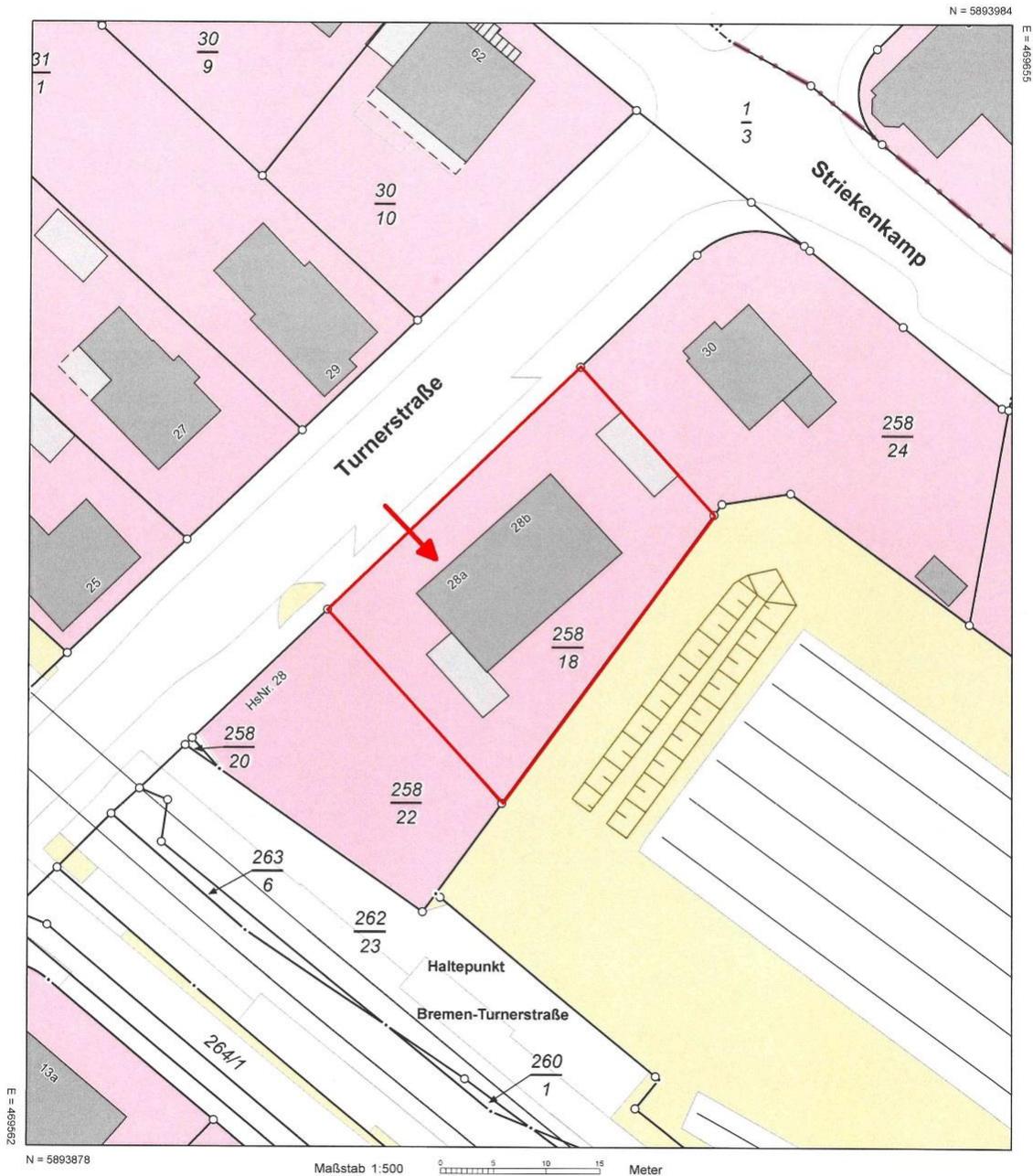


Freie Hansestadt Bremen

Stadtgemeinde Bremen  
Gemarkung: VR 136  
Flur: 136  
Flurstück: 258/18

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster

Karte 1:500  
Erstellt am: 20.09.2023



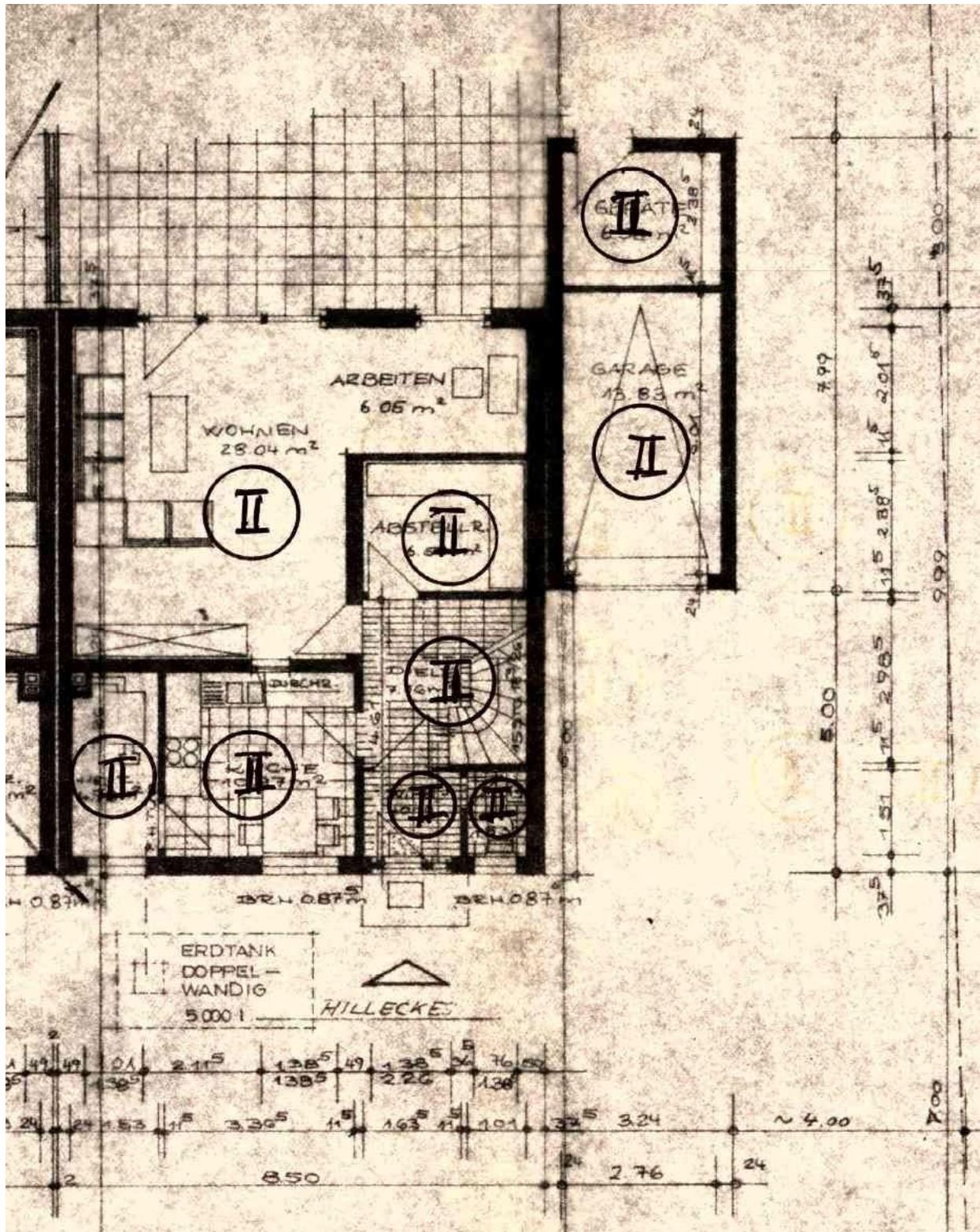
Verantwortlich für den Inhalt:  
Landesamt GeoInformation Bremen  
Lloydstraße 4  
28217 Bremen

Bereitgestellt durch:  
Landesamt GeoInformation Bremen  
Lloydstraße 4  
28217 Bremen  
Antragsnummer: 23235054

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: Aufteilungspläne

Seite 1 von 3

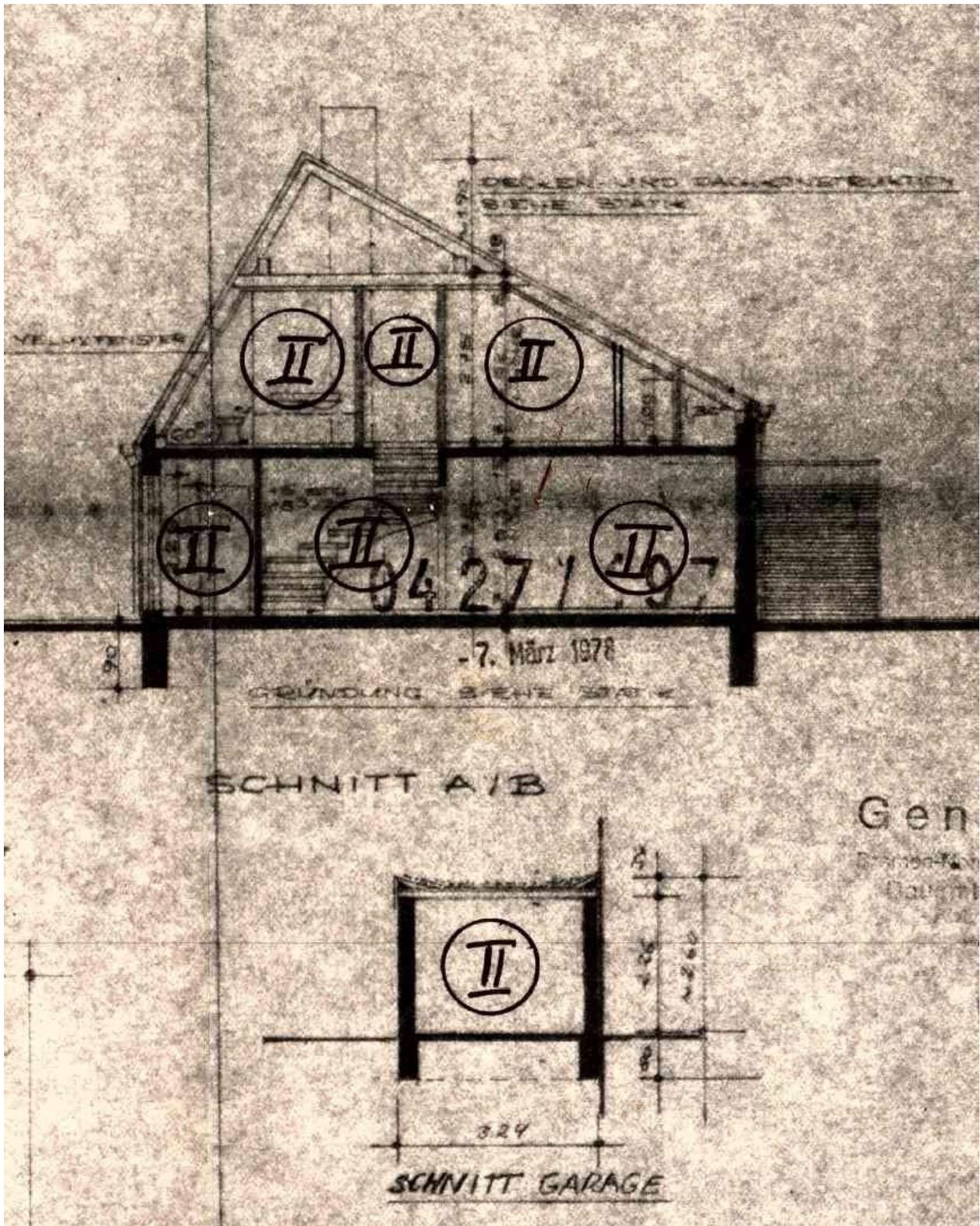


Aufteilungsplan des Erdgeschosses und des Nebengebäudes



**Anlage 2: Aufteilungspläne**

Seite 3 von 3



Schnittzeichnung