

Architekt

Dipl.-Ing. Thomas Meyer-Holz

Sachverständiger

für die Bewertung

von bebauten und unbebauten Grundstücken

Am Badeteich 22

29664 Walsrode

Tel./Fax. 0 51 61 / 7 48 37

Kurzexposé
zum
Verkehrswertgutachten
025-07/2024

über
das Grundstück mit Einfamilienhaus
(gemäß Bauakte geschätzte Wohnfläche ca. 104 m²
sowie Dachbodenfläche und Teilkeller)
und
Garage

Aumunder Feldstraße 40
(Gemarkung Vorstadt R 170, Flur 172, Flurstück 75/3)

28757 Bremen

Verkehrswert: € 161.000,--

für das



Amtsgericht Bremen-Blumenthal
Geschäfts - Nr. 4 K 9/24

Umfang des Kurzexposés 5 Seiten

Walsrode, den 07.12.2024

-1-



MITGLIED DER

ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN

Grundbuch: Amtsgericht Bremen-Blumenthal, Grundbuch von Aumund Blatt 984, Grundstück lfd. Nr. 6, Vorstadt R 170, Flur 172, Flurstück 75/3, Gebäude- und Hoffläche, Größe 1.073 m².

Objekttyp/Daten: Nach Aktenlage eingeschossiges Wohnhaus mit Teilkeller, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss sowie mit Anbautrakt mit Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Nach den örtlichen Feststellungen erscheint das Dachgeschoss des Anbautrakts ausgebaut.

Das Wohngebäude entspricht somit gemäß Normalherstellungskosten NHK 2010 folgenden Typen:

Haupthaus ca. Typ 1.01 und ca. Typ 1.21, geschätzter Gebäudestandard ca. 2 bis 3;

Anbautrakt ca. Typ 1.21, geschätzter Gebäudestandard ca. 2 bis 3.

Nach Aktenlage der behördlichen Bauarchivakte ist das Wohnhaus wie folgt ausgebaut:

Der Teilkeller verfügt über zwei Kellerräume und Treppe zum Erdgeschoss.

Im Erdgeschoss befinden sich Windfang mit Hauseingang und Treppenflur, Küche, Wohn-/Esszimmer, zwei Zimmer, Kochnische, Waschküche und WC.

Das Dachgeschoss des Haupthauses ist mit Elternzimmer, Kinderzimmer, Bad und Treppenflur ausgebaut. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss des Anbautrakts ist als Bodenraum ausgewiesen.

Zur Wärmeversorgung des Wohnhauses sind in der Bauarchivakte keine Angaben vorhanden.

Abweichend vom Genehmigungsstand der Bauarchivakte erscheint der Dachbodenraum des Anbautrakts ausgebaut. Weiterhin sind abweichend vom Genehmigungsstand an die westliche Giebelseite des Wohnhauses ein Balkon in Holzbauweise sowie eine Außentreppe zum Dachgeschoss angebaut.

Die Garage ist eingeschossig mit Steildach und entspricht gemäß Normalherstellungskosten ca. Typ 14.1, geschätzter Gebäudestandard ca. 4.

Grundstück VR 170, Flur 172,
Flurstück 75/3, Größe 1.073 m²

Baujahr Wohngebäude ca. nicht bekannt
Um- und Ausbaut ca. 1958

durchschnittliche wirtschaftliche
Gesamtnutzungsdauer¹⁾ bis 80 Jahre
angesetzte Restnutzungsdauer RND²⁾ 30 Jahre

-2-

- ¹⁾ gemäß ImmoWertV 2021 Anlage 1 und 2
sowie Grundstücksmarktbericht Bremen 2024
- ²⁾ unter Berücksichtigung des sichtbaren und geschätzten Bauzustands
und Annahme der Ausführung erforderlicher Instandsetzungs- bzw.
Reparaturarbeiten sowie unter der Annahme einer zukünftigen
verkehrüblichen Instandsetzung

Bruttogrundfläche BGF Wohnhaus, ca. Typ 1.01	
Teilkeller	20 m ²
Erdgeschoss	20 m ²
Dachgeschoss	20 m ²
BGF, gesamt, gerundet	60 m ²

Bruttogrundfläche BGF Wohnhaus mit Anbautrakt, ca. Typ 1.21 ¹⁾	
Erdgeschoss	72 m ²
Dachgeschoss	67 m ²
BGF, gesamt, gerundet	139 m ²

¹⁾ gemäß Objektbesichtigung

vermietbare Wohnfläche ¹⁾ nach WoFIV, geschätzt 104 m²

¹⁾ gemäß Aktenlage

Bruttogrundfläche BGF Garage, ca. Typ 14.1	
Erdgeschoss	21 m ²

Für den festgestellten Instandhaltungs- und Reparaturstau, die Abweichungen vom Baugenehmigungsstand und die nicht ermöglichte Innenbesichtigung der Gebäudeanlage sowie des vollständigen Grundstücks wird zur Vermeidung von unzulässigen Doppelbewertungen insgesamt ein Risikoabschlag in Höhe von 15% der Gebäudeherstellungskosten in die Wertermittlung eingestellt. Der Risikoabschlag erfolgt unter Würdigung eines geschätzten Lohn- und Materialaufwandes und vorbehaltlich genauer Schadensfeststellung, Aufmaß, Kostenanschlag und Schlussrechnung sowie unter Berücksichtigung teilweiser Alterswertminderung in Anlehnung an die Tabelle „Wertanteile einzelner Bauteile am Gesamtbauwerk bei Geschossbauten“, Verordnung des Magistrats der Stadt Berlin.

Die Minderung berücksichtigt den geschätzten Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts, nicht jedoch etwaige tatsächliche Instandsetzungs- bzw. Aufwandskosten.

Lage im Ort: Stadtteil Vegesack / Ortsteil Aumund, Entfernung zum Stadtteilzentrum ca. 1km und zum Stadtzentrum Bremen ca. 25km.

**Verkehrs-
anbindung:** gut; eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit Haltestelle ist in ca. 300 m Entfernung vom Objekt gelegen. Ein Anschluss an die Autobahn A 270 befindet sich in ca. 200m Entfernung. Der Hauptbahnhof Bremen ist ca. 25 km entfernt.

**Nutzer-/
Mietverhältnisse:** das Objekt wird zum Zeitpunkt der Besichtigung von den Eigentümern bewohnt.

PKW-Stellplätze: auf dem Grundstück ist eine Garage vorhanden.

Wertzusammenstellung

Bodenwert	= € 122.000,--.
Vorläufiger Sachwert*, gerundet	= € 249.500,--.
Vorläufiger Allgemeiner Ertragswert**, gerundet	= € 210.500,--.

* ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften und eines Markt-/Sachwertanpassungsfaktors

** ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Würdigung des ermittelten Ertragswerts, des Sachwerts sowie der Lage, der Grundstückgröße und der sonstigen wertrelevanten allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale auf € 161.000,-- geschätzt.

Verkehrswert zum Stichtag 21.08.2024: € 161.000,--.

Auf das vollständige Verkehrswertgutachten 025-07/2024 wird Bezug genommen.

Fotoaufnahmen des Objekts Aumunder Feldstraße 40, Bremen-Nord vom 21.08.2024



Nordostansicht des Objekts



Südostansicht des Objekts

-5-

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten
025-07/2024
Architekt Dipl.-Ing. Thomas Meyer-Holz
für das
Amtsgericht Bremen-Blumenthal
G. - Nr. 4 K 9/24