

Christian Rupprecht



Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
Grundstückssachverständiger BDGS

Amtsgericht Bremen-Blumenthal
-Zwangsversteigerung und Grundbuchamt-

Landrat-Christians-Str. 67
28779 Bremen

Scheemdaer Str. 10
27721 Ritterhude

Telefon: 04292-517384
Internet: www.gutachtenkanzlei.com
eMail: cr@gutachtenkanzlei.com

Datum: 29.01.2024
Az.: 6351/2023

Kurzexposé

Zum Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)
für das mit einem
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück
in 28719 Bremen, Grambkermoorer Landstr. 13



im Zwangsversteigerungsverfahren

Az. des Gerichts:

4 K 11/23

Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 10.11.2023 mit rd.

588.000 €

in Worten: fünfhundertachtundachtzigtausend Euro

geschätzt.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Objektadresse:	Grambkermoorer Landstr. 13 28719 Bremen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Vorstadt R 370, Blatt 950, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Vorstadt R 370, Flur 370, Flurstück 39/1, zu bewertende Fläche 3.744 m ²

1.2 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Eigentümer war nicht in der Lage zum Ortstermin zu erscheinen. Eine Innenbesichtigung konnte nur in Teilbereichen erfolgen.

Die Bewertung erfolgte nach dem äußeren Anschein und Aktenlage. Da keine vollständige Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte und daher auch mögliche Schäden oder Sanierungsbedarf nicht bekannt sind wird ein Sicherheitsabschlag wertmindernd berücksichtigt.

Die Unterlagen in der Bauakte waren unvollständig. Alle vorhandenen Unterlagen, Bauzeichnungen, Flächenberechnungen sind in der Anlage abgebildet. Das damals genehmigte Carport wurde nicht erstellt.

1.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist eigengenutzt.

1.4 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

1.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, insgesamt rd. 268 m ² Wohn- /Nutzfläche Vgl. Anlage 7. eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbau
Baujahr:	1926 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	2003 vollständig modernisiert und erweitert um einen Anbau (gemäß Bauakte)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt glatt verputzt und gestrichen

1.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Heizungsraum, Vorratsraum, Waschkeller, Treppenflur insgesamt rd. 49 m²

Wohnraum rd. 32 m²

Flur rd. 7 m²

Dusche rd. 3 m²

Erdgeschoss:

Wohnzimmer rd. 45 m²

Esszimmer rd. 16 m²

Küche rd. 10 m²

Stube rd. 8 m²

Diele rd. 8 m²

Windfang rd. 2 m²

Dachgeschoss:

Diele rd. 3 m²

Bad rd. 10 m²

Ankleide rd. 17 m²

Zimmer rd. 13 m²

Zimmer 30 m²

Dusche rd. 5 m²

1.4.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton

Geschosstreppe:

Holzkonstruktion

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Eingangstreppe

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten
Dachform:
Sattel- oder Giebeldach
Dacheindeckung:
Dachstein (Beton);
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

1.4.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung

1.4.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Balkone (Stahlkonstruktion), Terrasse, Kelleraußentreppe
Kaminofen

Besonnung und Belichtung: gut

wirtschaftliche Wertminderungen:

“gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)

Allgemeinbeurteilung:

Auf dem Grundstück Sperrmülllager und ungepflegter Garten.
Der bauliche Zustand ist normal.
Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

1.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Terrasse, Stützmauern, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

Weitere wichtige Informationen im Gutachten das beim Amtsgericht eingesehen werden kann



Bild 2: Rückansicht des Bewertungsobjekts