

Architekt
Dipl.-Ing. Thomas Meyer-Holz

Am Badeteich 22
29664 Walsrode

Sachverständiger
für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Tel. 0 51 61 / 7 48 37

Kurzexposé
zum
Verkehrswertgutachten
029-09/2024

über
das Wohnungseigentum Nr.1
(nach Aktenlage: 6-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Küche, zwei Bädern,
Heizungsraum, Abstellraum, Diele und Flur;
geschätzte Wohnfläche nach DIN 283 ca. 151 m² sowie Kellerraum ca.10,5 m²)
verbunden
mit dem Sondernutzungsrecht an einer Garage und einem Geräteraum
am Grundstück

Im Kifkenbruch 12
(Gemarkung Vorstadt R 159, Flur 162, Flurstück 172)

28755 Bremen

Verkehrswert: € 187.000,--

für das



Amtsgericht Bremen-Blumenthal
Geschäfts - Nr. 4 K 11/24

Umfang des Kurzexposés 6 Seiten

Walsrode, den 04.02.2025

-1-



MITGLIED DER
ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN

Grundbuch: Amtsgericht Bremen-Blumenthal, Grundbuch von Hammersbeck Blatt 2419, Grundstück lfd. Nr.1, Wohnungseigentum Nr.1, 1/2 Miteigentumsanteil am Grundstück Vorstadt R 159, Flur 162, Flurstück 172, Gebäuderaum, Vorgarten, Hofraum und Hausgarten, Größe 919 m².

Objektyp/Daten: Nach Aktenlage eingeschossiges Wohngebäude mit Teilkeller, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss sowie eine solitäre Kleingarage. Abweichend von der Aktenlage ist auf dem vorderen Grundstück vor der Garage ein Doppelcarport errichtet.

Nach den örtlichen Feststellungen sind im Wohngebäude drei Wohnungen ausgebaut. Das Wohngebäude entspricht somit gemäß Normalherstellungskosten NHK 2010 dem Typ 4.1, Gebäudestandard ca. 3, die Garage dem Typ 14.1, Standardstufe ca. 4, der Carport dem Typ 14.1, Gebäudestandard ca. 3.

Nach Aktenlage der behördlichen Bauarchivakte und der Teilungserklärung ist das Wohnhaus wie folgt ausgebaut:
Im Vorderhaus befindet sich das als Maisonette-Wohnung ausgebauten Wohnungseigentum Nr.1 mit Räumlichkeiten im Erd- und Dachgeschoss sowie einem Einraum-Teilkeller.
Im angebauten Hinterhaus befindet sich das als Maisonette-Wohnung ausgebauten Wohnungseigentum Nr.2.

Nach den örtlichen Feststellungen ist das Wohnungseigentum Nr.1 abweichend von der Baugenehmigung und von der Teilungserklärung mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung wie folgt ausgebaut:

Im Erdgeschoss befindet sich eine 2-Zimmer-Wohnung mit eigenem Außeneingang, Küche, Bad, Diele, Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum und Kellerraum. Vom Wohnzimmer führt eine Fenstertür auf einen gedeckten Freisitz. Im Heizungsraum befindet sich eine offene Holzleitertreppe zum Dachgeschoss. Der Austritt im Dachgeschoss ist durch eine dortige Zimmertür verschlossen.

Im Dachgeschoss ist eine 3-Zimmer-Wohnung mit eigenem Außeneingang im Erdgeschoss und Treppenaufgang mit Flur, Wohnküche, Duschbad und Abstellraum ausgebaut.

Zum Abstellraum dieser Wohnung führt die Holzleitertreppe der Erdgeschosswohnung.

Die Wärmeversorgung beider Wohnungen des Wohnungseigentums Nr.1 erfolgt mittels eines im Heizungsraum der Erdgeschosswohnung aufgestellten Gasheizkessels.

Für den festgestellten Instandhaltungs- und Reparaturstau, die Abweichungen vom Baugenehmigungsstand, der Teilungserklärung und den baurechtlichen Bestimmungen ist zur Vermeidung von unzulässigen Doppelbewertungen insgesamt ein Risikoabschlag in Höhe von 20% 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 Gewerke am Gesamtbauwerk im Wohnungsbau“, Baukosteninformationszentrum BKI.

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

Die Daten sind nach Prüfung aus den eingesehenen Unterlagen des Bauamtes Bremen-Nord sowie des Grundbuchamtes übernommen bzw. vom Sachverständigen selbst errechnet und abgeleitet worden. Alle Angaben sind ca.-Werte.

Grundstück VR 159, Flur 162, Flurstück 172, Größe	919 m ²
Baujahr Wohngebäude ca. Um- und Ausbaut ca.	nicht bekannt 1955/58, 1968/73 und 1976/78
durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ¹⁾ angesetzte Restnutzungsdauer RND ²⁾	bis 80 Jahre 30 Jahre

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
verkehrsüblichen Instandsetzung

Miteigentumsanteile Wohnungseigentum Nr.1	1/2
anteilige Grundstücksfläche Wohnungseigentum Nr.1	459,5 m ²
Wohnfläche ¹⁾ Wohnungseigentum Nr.1 nach DIN 283 gemäß Teilungserklärung, gerundet	151 m ²

-3-

davon	
Wohnfläche im EG, gerundet	76 m ²
Wohnfläche im DG, gerundet	75 m ²

¹⁾ gemäß Aktenlage

Bruttogrundfläche BGF Wohnhaus, ca. Typ 4.1	
Teilkeller	18,0 m ²
Erdgeschoss	222,8 m ²
Dachgeschoss	222,8 m ²
BGF, gesamt, gerundet	464 m ²

BGF-Faktor für Wohnungseigentum Nr.1	
464 m ² x 1/2 // 151m ² , gerundet	1,5

Bruttogrundfläche BGF Garage, ca. Typ 14.1/4	21 m ²
Bruttogrundfläche BGF Carport, ca. Typ 14.1/3	54 m ²

Lage im Ort: Stadtteil Vegesack / Ortsteil Aumund-Hammersbeck, Entfernung zum Stadtteilzentrum Bremen-Nord ca. 2km und zum Stadtzentrum Bremen ca. 25km.

**Verkehrs-
anbindung:** gut; eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit Haltestelle ist in ca. 200 m Entfernung vom Objekt gelegen. Ein Anschluss an die Autobahn A 270 befindet sich in ca. 1 km Entfernung. Der Hauptbahnhof Bremen ist ca. 25 km entfernt.

**Nutzer-/
Mietverhältnisse:** das Objekt ist zum Zeitpunkt der Besichtigung vermietet.

PKW-Stellplätze: es besteht ein Sondernutzungsrecht an einer Garage auf dem Gemeinschaftsgrundstück.

Wertzusammenstellung Wohnungseigentum Nr.1

anteiliger Bodenwert	= € 60.200,--.
Vorläufiger Sachwert*, gerundet	= € 198.000,--.
Vorläufiger Allgemeiner Ertragswert**, gerundet	= € 255.500,--.

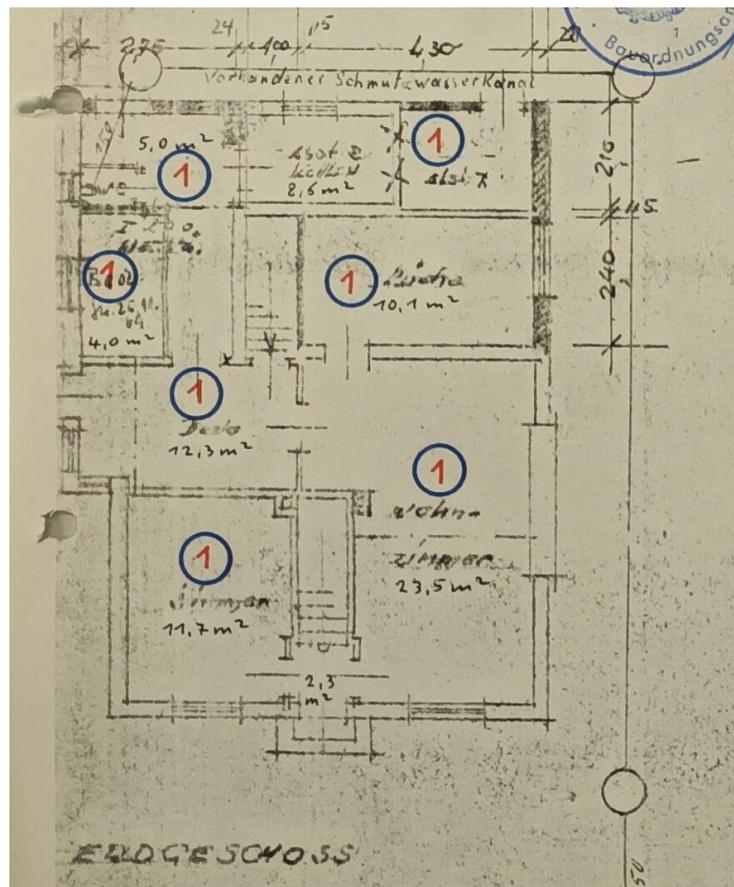
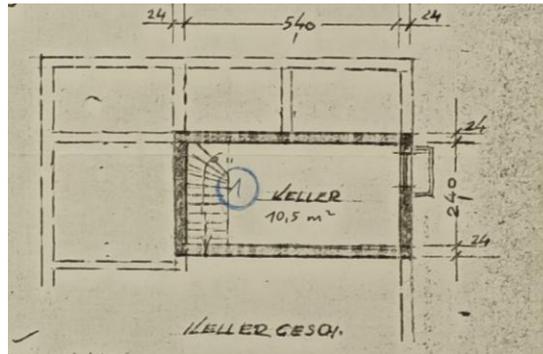
* ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und eines Markt-/Sachwertanpassungsfaktors

** ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Würdigung des ermittelten Ertragswerts, des Sachwerts sowie der Lage, der Grundstücksgröße und der sonstigen wertrelevanten allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale auf € 187.000,- geschätzt.

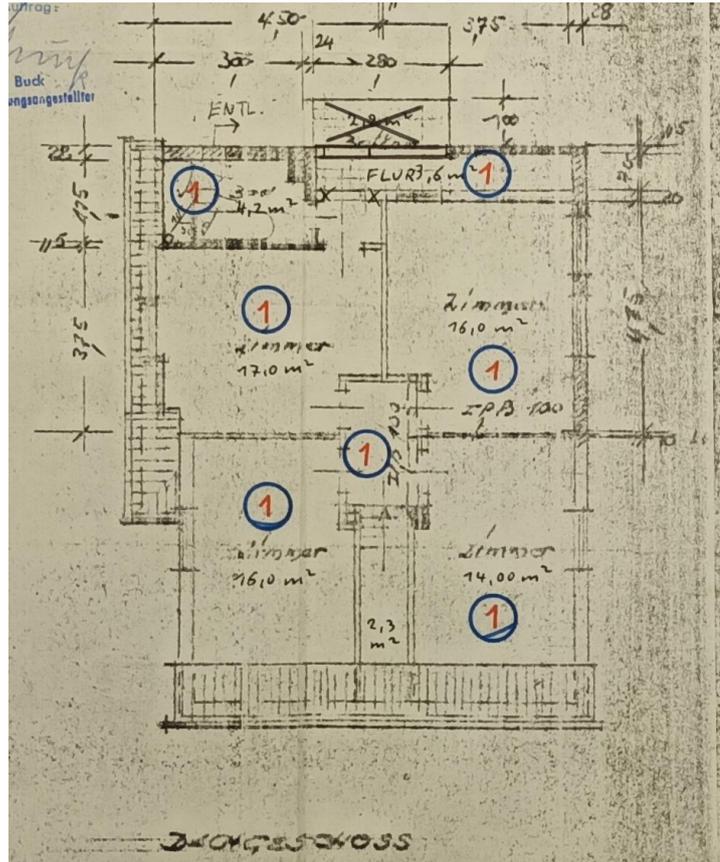
VERKEHRSWERT Wohnungseigentum Nr.1,
Grundstück lfd. Nr.1, Grundbuch von Hammersbeck, Grundbuchblatt 2419
zum Stichtag 16.10.2024 = € 187.000,-.

Auf das vollständige Verkehrswertgutachten 029-09/2024 wird Bezug genommen.

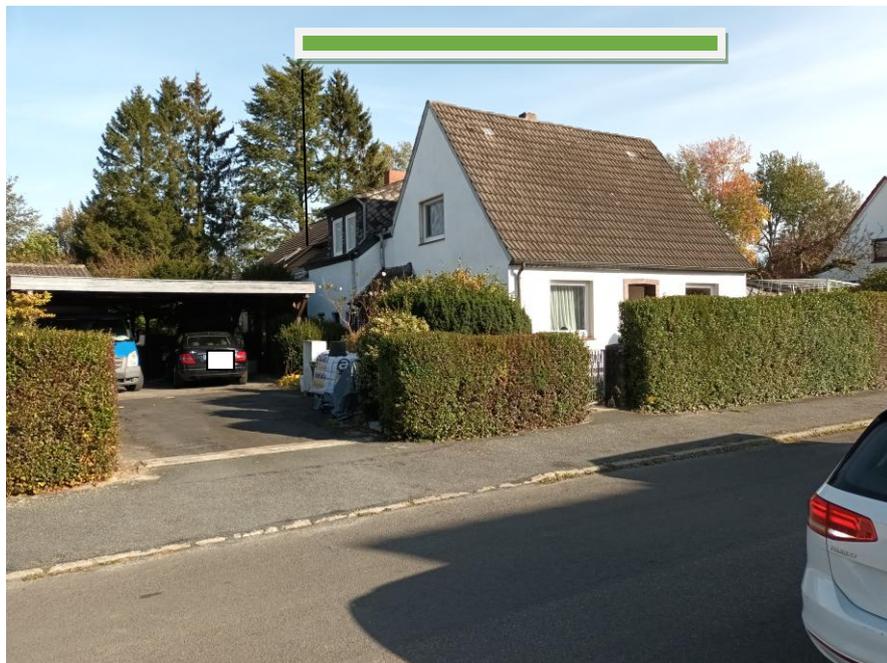


-5-

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten
029-09/2024
Architekt Dipl.-Ing. Thomas Meyer-Holz
für das
Amtsgericht Bremen-Blumenthal
G. - Nr. 4 K 11/24



**Fotoaufnahme des Objekts Im Kifkenbruch 12, Wohnungseigentum Nr.1
im Vorderhaus, Bremen-Nord; 16.10.2024**



Südwestansicht des Objekts mit dem Wohnungseigentum Nr.1 im Vorderhaus

-6-

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten
029-09/2024
Architekt Dipl.-Ing. Thomas Meyer-Holz
für das
Amtsgericht Bremen-Blumenthal
G. - Nr. 4 K 11/24