

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
035-12/2023

über
das Grundstück mit Doppelhaushälfte
(gemäß Bauakte geschätzte Wohnfläche ca. 108 m²
sowie Dachbodenfläche und Teilkeller)
und
Nebengebäude mit Garagentrakt

Koloniestraße 20
(Gemarkung Vorstadt R 133, Flur 134, Flurstück 296)

28777 Bremen

Verkehrswert: € 139.000,--

für das



Amtsgericht Bremen-Blumenthal
Geschäfts - Nr. 4 K 12/23

Umfang des Kurzexposés 5 Seiten

Walsrode, den 21.05.2024

-1-



MITGLIED DER

ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN

Grundbuch: Amtsgericht Bremen-Blumenthal, Grundbuch von Farge Blatt 700, Grundstück lfd. Nr. 2, Vorstadt R 133, Flur 134, Flurstück 296, Gebäude- und Hoffläche, Größe 918 m².

Objekttyp/Daten: Eingeschossige Doppelhaushälfte mit Einraum-Teilkeller, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.
Das Wohngebäude entspricht gemäß Normalherstellungskosten NHK 2010 ca. Typ 2.01 und Typ 2.21, geschätzter Gebäudestandard ca. 1 bis 2.

Nach Aktenlage der behördlichen Bauarchivakte und Objektbesichtigung ist die Doppelhaushälfte wie folgt ausgebaut: Einraum-Teilkeller, Erdgeschoss mit Hauseingang und Treppenhausflur, Bad, Küche und 6 Zimmern. Von diesen Zimmern sind 5 Zimmer als sogenannte gefangene Räume ausgeführt.

Das Dachgeschoss ist mit Treppenhausflur und zwei Zimmern ausgebaut und verfügt über einen ausgebauten, nicht als Aufenthaltsraum nutzbaren Bodenraum.

Die Wärmeversorgung des Wohnhauses erfolgt über eine Ölzentralheizungsanlage.

Das Nebengebäude ist eingeschossig, teils mit flachgeneigtem Satteldach, teils mit Flachdach und entspricht gemäß Normalherstellungskosten ca. Typ 14.1.

Das Nebengebäude ist mit Heizungsraum, Tanklager, WC und Garagentrakt ausgebaut.

Für den festgestellten Instandhaltungs- und Reparaturstau und die Risiken aufgrund der Besorgnis des Vorhandenseins heute gesetzlich nicht mehr zulässiger asbesthaltiger und / oder anderer gesundheitsgefährdender Baustoffe wird zur Vermeidung nicht zulässiger Doppelbewertungen ein Risikoabschlag in Höhe von 22% der Gebäudeherstellungskosten in die Wertermittlung eingestellt.

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

Grundstück VR 133, Flur 134,
Flurstück 296, Größe 918 m²

Baujahr Wohngebäude ca. 1933
Um- und Ausbauten ca. 1960 bis 1978
Anschluss an öffentliche Entwässerung ca. 1977 bis 1992

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

-2-

- 1) gemäß ImmoWertV 2021 Anlage 1 und 2
sowie Grundstücksmarktbericht Bremen 2023
- 2) unter Berücksichtigung des sichtbaren und geschätzten Bauzustands
und Annahme der Ausführung erforderlicher Instandsetzungs- bzw.
Reparaturarbeiten sowie unter der Annahme einer zukünftigen
verkehrsüblichen Instandsetzung

Bruttogrundfläche BGF Wohnhaus, ca. Typ 2.01	
Teilkeller	16 m ²
Erdgeschoss	16 m ²
Dachgeschoss	16 m ²
BGF, gesamt, gerundet	48 m ²

Bruttogrundfläche BGF Wohnhaus, ca. Typ 2.21	
Erdgeschoss	85 m ²
Dachgeschoss	85 m ²
BGF, gesamt, gerundet	170 m ²

vermietbare Wohnfläche nach WoFIV , geschätzt 108 m²

Bruttogrundfläche BGF Nebengebäude, ca. Typ 14.1	
Erdgeschoss	51 m ²

Lage im Ort: Stadtteil Blumenthal / Ortsteil Farge, Entfernung zum
Stadtteilzentrum ca. 1,2km und zum Stadtzentrum Bremen ca. 30km.

**Verkehrs-
anbindung:** gut; eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit
Haltestelle ist in ca. 200 m Entfernung vom Objekt gelegen. Der
Hauptbahnhof Bremen ist ca. 30km entfernt.

**Nutzer-/
Mietverhältnisse:** das Objekt wird zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht bewohnt.

PKW-Stellplätze: auf dem Grundstück ist ein Nebengebäude mit Garagentrakt
vorhanden. Die Garage ist zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht
bestimmungsgemäß nutzbar.

Wertzusammenstellung

Bodenwert	= € 84.800,--.
Vorläufiger Sachwert*, gerundet	= € 202.000,--.
Vorläufiger Allgemeiner Ertragswert**, gerundet	= € 205.000,--.

* 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 Grundstücksgröße und der sonstigen wertrelevanten allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale auf € 139.000,-- geschätzt.

Verkehrswert zum Stichtag 15.01.2024: € 139.000,--.

Auf das vollständige Verkehrswertgutachten 035-12/2023 wird Bezug genommen.

Fotoaufnahme des Objekts Koloniestraße 20, Bremen-Nord vom 15.01.2024



Südostansicht des Objekts, Doppelhaushälfte

-4-

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten
035-12/2023
Architekt Dipl.-Ing. Thomas Meyer-Holz
für das
Amtsgericht Bremen-Blumenthal
G. - Nr. 4 K 12/23

Fotoaufnahmen des Objekts Koloniestraße 20, Bremen-Nord vom 15.01.2024



Detailaufnahme Nordwestansicht des Objekts



Detailaufnahme Südwestansicht des Objekts

-5-

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten
035-12/2023
Architekt Dipl.-Ing. Thomas Meyer-Holz
für das
Amtsgericht Bremen-Blumenthal
G. - Nr. 4 K 12/23