



# DIPL.-ING. WOLFGANG FIEBRANDT • ARCHITEKT

VON DER „INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ELBE-WESER“ ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN; MITGLIED  
IM VERBAND DER BAUSACHVERSTÄNDIGEN DEUTSCHLANDS E.V.

RÜBHOFSTRASSE 5  
27711 OSTERHOLZ-SCHARMBECK

TEL.: 04791/ 980200  
FAX: 04791/ 13464

## Kurzexposé zum **GUTACHTEN** 2024-054

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das bebaute Grundstück in  
28777 Bremen, An der Lehmkuhle 4  
Flur 145, Flurstück 31/25



Auftraggeber: Amtsgericht Bremen-Blumenthal  
Landrat-Christians-Straße 67  
28779 Bremen  
Geschäftszeichen: 4 K 12/24

Wertermittlungsstichtag: 19.12.2024

**Verkehrswert:** **163.000,00 €**  
(i.W.: einhundertdreißigtausend)

- Grundbuch:** Amtsgericht Bremen-Blumenthal, Grundbuch von VR 145, Blatt 840, Flur 145, Flurstück 31/25, Gebäude- und Freifläche, Größe 408 m<sup>2</sup>
- Lage:** Stadtteil Blumenthal, Ortsteil Lüssum, Bockhorn, Entfernung zur Stadtmitte ca. 21,00 km. Die Haltestelle einer Buslinie mit Anschluss bis zur Bremer Innenstadt ist in geringer Entfernung vorhanden.
- Angaben zum Objekt:** Eingeschossige Einfamilien-Doppelhaushälfte (DHH) mit Teilkeller, Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Bodenraum mit Satteldach (Baujahr 1920-1930, nicht genau feststellbar) sowie mit eingeschossigem rückseitigen Anbau (AB) mit Teilkeller und Erdgeschoss mit Flachdach (Baujahr 1970), jeweils konventionelle Mauerwerksbauweise, das Objekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung unbewohnt
- Freistehende Betonfertigteiltergarage (Baujahr 1984), nicht normal gepflegt und unterhalten, der Pkw-Einstellraum war nicht einsehbar, Sachwert der Garage 4.200,00 €
- Terrassenüberdachung rückseitig vom Anbau mit einer überdachten Fläche von ca. 3,50 m x 3,55 m, Konstruktion: Aluminiumstützen und -profile mit eingelagerter Verglasung, die Überdachung wird mit ¼ bei der Wohnfläche berücksichtigt
- Ein im rückseitigen Grundstücksbereich aufgestelltes Gartenhaus und ein rückseitig vom Anbau angefügter Holzschuppen bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt, ebenso wie der gemauerte „Kamin“ im Bereich der Terrasse

**Raumaufteilungen/  
Wohnfläche:**

- KG: DHH: 1 Kellerraum (Treppe zur Küche, Holzbohlen auf Stahlwinkel), AB: 2 Kellerräume und 1 Flur (AB)
- EG: DHH: Flur, Gäste-WC (ohne Sanitärobjekte), Küche und Esszimmer; AB: Flur mit Haustür und Treppe zum DG (Holztreppe mit Belag), Bad (Dusche, Waschbecken, WC, nach 2015 modernisiert) und Wohnzimmer
- DG: DHH: Flur mit Treppe zum EG und Einschubtreppe zum Bodenraum sowie 2 Schlafzimmer.
- |                   |  |
|-------------------|--|
| Wohnfläche EG-DHH | ca. 27,20 m <sup>2</sup>   |
| Wohnfläche DG-DHH | ca. 24,50 m <sup>2</sup>   |
|                   | ca. 51,70 m <sup>2</sup>   |
| Wohnfläche EG-AB  | ca. 46,90 m <sup>2</sup> + Terrasse 3,10 m <sup>2</sup> = 46,90 m <sup>2</sup> |
|                   | ca. 98,60 m <sup>2</sup>   |
| Nutzfläche KG-DHH | ca. 13,80 m <sup>2</sup>   |
| Nutzfläche KG-AB  | ca. 17,30 m <sup>2</sup>   |

**Wertminderung wegen  
Schäden:**

DHH: Der Schornsteinkopf ist mauerermäßig zu behandeln bzw. zu überprüfen und längerfristig gesehen zu verkleiden; die Dachrinnen sind bereichsweise leicht verbeult; Mauerwerks- und Putzrisse im straßenseitigen Giebel und der linksseitigen Trauffläche; verschmutzte Fassadenflächen; die Verfugung der aus Pressklinkern hergestellten äußeren Fensterbänke ist nachzuarbeiten; in der Küche und im straßenseitigen Esszimmer waren die Innenseiten der Außenwände wegen der nachträglich hergestellten Vorsatzschale aus Gipskartonplatten nicht einsehbar; im Gäste-WC sind keine Sanitärobjekte vorhanden, weiterhin fehlen mehrere Wandfliesen; im Keller sind Mauerwerks- und Putzrisse vorhanden; der Zustand der zur Küche führenden Kellertreppe ist als Provisorium anzusehen.

AB: Der Schornsteinkopf im Bereich der oberhalb vom Anbau noch vorhandenen hälftigen Satteldachfläche ist mauerermäßig zu behandeln bzw. gegebenenfalls abzubereiten; die Flachdachfläche ist stellenweise leicht verschmutzt; der Flachdach-Dacheinlauf für die Entwässerung ist zu überprüfen; die Holzprofile der umlaufenden Dachblende sind zimmermanns- und malermäßig zu behandeln; in den Kellerräumen sind Mauerwerks- und Putzschäden vorhanden.

**Bodenwertermittlung:**

Im vorliegenden Fall ist eine im Geltungsbereich von einem Bebauungsplan gelegene Baulandfläche zu bewerten.

In Anlehnung an den in der Richtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024 für den Bereich der Wohnbebauung nördlich der A 270 angegebenen Richtwert von 130,00 €/m² sowie unter Berücksichtigung von Lage, Zuschnitt und Größe (das Richtwertgrundstück hat eine Fläche von 650 m²) des Grundstücks wird für die Bewertung des Grund und Bodens ein m²-Preis von 139,00 €<sup>1</sup> in Ansatz gebracht.

Bezeichnung	Größe	Wert €/m²	Wert €
Gebäude- und Freifläche	408 m²	139,00 €	56.712,00 €

**Ertragswertberechnung:**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Doppelhaushälfte mit Anbau und Terrassenüberdachung	EG und DG	98,60	1,00	7,20	709,92	8.519,04
Garage				65,00	65,00	780,00
Summe		98,60	1,00		774,92	9.299,04

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>9.299,04 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)	–	<b>2.047,66 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>7.251,38 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>		
<b>2,70 %</b> von <b>56.712,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	<b>1.531,22 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>5.720,16 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>2,70 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>25</b> Jahren Restnutzungsdauer <sup>2</sup>	×	<b>18,010</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>103.020,08 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>56.712,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>159.732,08 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>159.732,08 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<sup>3</sup></b>	–	<b>19.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>140.732,08 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>141.000,00 €</b>

<sup>1</sup> Korrekturfaktor bei 650 m² Grundstücksgröße = 108,65 und bei 408 m² = 115,8  
Dies ergibt einen Bodenrichtwert von 130,00 €/108,65 x 115,8 = 138,55 €, gerundet 139,00 €/m²

<sup>2</sup> Unter Berücksichtigung der durchgeführten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen wird bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren in Ansatz gebracht

<sup>3</sup> Wertminderung wegen Schäden 17.500,00 € für Arbeiten an der Doppelhaushälfte mit dem Anbau + 1.500,00 € für Arbeiten an der Garage

### Marktanpassung:

Für in Bremen gelegene Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen in Ansatz zu bringende Sachwertfaktoren nicht vor, auf eine Sachwertermittlung muss daher verzichtet werden. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt deshalb in Anlehnung an das nachstehend durchgeführte Vergleichswertverfahren.

### Vergleichswertfaktoren:

Gemäß den Angaben im Bremer Grundstücksmarktbericht 2024 sind im Bereich „Stadtlage Nord“, Stadtteil Blumenthal gelegene Doppelhaushälften bei Weiterverkäufen bei folgenden Durchschnittswerten bzw. Faktoren wie folgt gehandelt worden:

mittleres Baujahr	1946
mittlere Grundstücksgröße	466 m <sup>2</sup>
mittlere Wohnfläche	114 m <sup>2</sup>
mittlerer Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.715,00 €
mittlerer Kaufpreis je Objekt (Auswertungen aus 18 Verkaufsfällen)	186.000,00 €

und werden bezogen auf das zu bewertende Objekt mit

einem mittleren Baujahr von	1969 <sup>4</sup>
einer Grundstücksgröße von	408 m <sup>2</sup>
und einer Wohnfläche von	ca. 98,60 m <sup>2</sup>

die Umrechnungsfaktoren wegen abweichendem Baujahr, abweichender Grundstücksgröße und abweichender Wohnfläche zu den vorstehend angegebenen Vergleichsobjekten in Relation gesetzt, ergibt sich für das zu bewertende Objekt,

d. h. die Doppelhaushälfte mit dem Anbau ein angepasster mittlerer Kaufpreis in Höhe von gerundet	176.000,00 €
zuzüglich Sachwert für die Garage	+ 4.200,00 €
	= 180.200,00 €
- Kosten für die Mängelbeseitigung	- 17.500,00 €
	162.700,00 €
gerundet	163.000,00 €

**Verkehrswert zum Stichtag 19.12.2024: 163.000,00 €**

(gemäß Gutachten vom 20.01.2025)

Die vorhandene Kücheneinrichtung und alle noch vorhandenen Gegenstände (wie z. B. im Bodenraum und in den Kellerräumen), die nicht fest mit den Gebäuden verbunden sind, sind im Verkehrswert nicht enthalten.

**Das komplette Gutachten kann beim Amtsgericht Bremen-Blumenthal, Abt. Zwangsversteigerungen eingesehen werden.**

**Wolfgang Fiebrandt**  
**vereidigter Sachverständiger**

<sup>4</sup> Wegen der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen



## Freie Hansestadt Bremen

Stadtgemeinde Bremen  
Gemarkung: VR 145  
Flur: 145  
Flurstück: 31/25

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Karte 1:1000  
Erstellt am: 15.10.2024



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

Bereitgestellt durch:  
Landesamt GeoInformation Bremen  
Lloydstraße 4  
28217 Bremen  
Antragsnummer: 24235452

Die Verwendung (Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung bzw. Weitergabe an Dritte) für nichtelgene 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.





