

Jörg Schmid

Von der Handelskammer Bremen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten

Amtsgericht Bremen-Blumenthal
Zwangsversteigerung und Grundbuchamt
Landrat-Christians-Str. 67

28779 Bremen

4 K 15/24

Richtweg 14, 28195 Bremen

Telefon: (0421) 34 16 39

Fax: (0421) 34 16 38

Email: info@sv-jschmid.de

Internet: www.sv-jschmid.de

Bremen, 10.06.2025

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

des im Wohnungsgrundbuch von Rönnebeck, Blatt 1301 eingetragenen **1.130/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 28777 Bremen, Dillener Str. 86, **verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung**



Gebäudebeschreibung:

Zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus, voll unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
09.04.2025 ermittelt mit rd.

85.000,00 €.

<u>Stadtteil/Ortsteil:</u> Blumenthal/Rönnebeck <u>Mietverhältnisse:</u> Unvermietet/vom Eigentümer selbst genutzt <u>Zwangsverwaltung:</u> nein <u>Grundstücksgröße:</u> 528 m² <u>Aufteilung/Gemeinschaftseigentum:</u> Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut, welches in 9 Wohneinheiten aufgeteilt wurde. Im Kellergeschoss befinden sich 6 Garagen, eine Waschküche, ein Heizungsraum und ein Fahrradabstellraum im Gemeinschaftseigentum sowie 9 Kellerräume (zu jedem Sondereigentum gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss). <u>Baujahr:</u> Ca. 1965 (gem. Bauakte) <u>Dach:</u> Satteldach <u>Heizung:</u> Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1991 <u>Bauschäden und Baumängel am Gemeinschaftseigentum:</u> An der Gebäuderückseite sind im unteren Bereich zwischen den Garagen Feuchtigkeitsausblühungen und Putzabplatzungen sichtbar. <u>Lage im Gebäude:</u> Erdgeschoss Mitte <u>Miteigentumsanteil WE 2:</u> 1.130/10.000 <u>Wohnfläche:</u> rd. 57 m²	<u>Raumaufteilung/Orientierung:</u> <table> <tr> <td>Wohnzimmer</td><td>25,29 m²</td></tr> <tr> <td>Küche</td><td>8,22 m²</td></tr> <tr> <td>Schlafzimmer</td><td>15,31 m²</td></tr> <tr> <td>Abstellraum</td><td>1,51 m²</td></tr> <tr> <td>Flur</td><td>2,26 m²</td></tr> <tr> <td>Bad</td><td>4,73 m²</td></tr> <tr> <td></td><td>57,32 m²</td></tr> <tr> <td>./. 3 % Putzabzug</td><td>1,72 m²</td></tr> <tr> <td></td><td>55,60 m²</td></tr> <tr> <td>Balkon (50 % von 2,01 m²)</td><td>1,00 m²</td></tr> <tr> <td>Wohnfläche gesamt:</td><td><u>56,60 m²</u></td></tr> </table> Wohnfläche gerundet: 57,00 m² Anmerkung: Die Flächen wurden im Aufteilungsplan als Bruttomaße dargestellt, so dass ein 3%iger Putzabzug zur Berechnung der Netto-Nutzfläche in Ansatz zu bringen ist. Da die Aufteilungspläne (Anlage) nicht vom Sachverständigen angefertigt wurden, übernimmt er für die Richtigkeit der Angaben keine Gewähr. Einzelkeller Nr. 2 im Kellergeschoss Nutzfläche: 2,02 m² Nutzfläche gerundet: 2,00 m² <u>Einzelkellerraum:</u> Vorhanden <u>Hausverwaltung/Hausgeld:</u> Mit der Hausverwaltung wurde eine Verwaltungsfirma beauftragt. Das zu zahlende Hausgeld beträgt gemäß Einzelwirtschaftsplan 2024 monatlich als Vorauszahlung € 572,92 – siehe Anlage – Einzelwirtschaftsplan. <u>Beschreibung des Sondereigentums:</u> Angaben zur Ausstattung der zu bewertenden Wohnung und zu evtl. vorhandenen Bauschäden und Baumängeln können nicht gemacht werden, da dem Sachverständigen eine Besichtigung der Wohnung nicht ermöglicht wurde.	Wohnzimmer	25,29 m ²	Küche	8,22 m ²	Schlafzimmer	15,31 m ²	Abstellraum	1,51 m ²	Flur	2,26 m ²	Bad	4,73 m ²		57,32 m ²	./. 3 % Putzabzug	1,72 m ²		55,60 m ²	Balkon (50 % von 2,01 m ²)	1,00 m ²	Wohnfläche gesamt:	<u>56,60 m²</u>
Wohnzimmer	25,29 m ²																						
Küche	8,22 m ²																						
Schlafzimmer	15,31 m ²																						
Abstellraum	1,51 m ²																						
Flur	2,26 m ²																						
Bad	4,73 m ²																						
	57,32 m ²																						
./. 3 % Putzabzug	1,72 m ²																						
	55,60 m ²																						
Balkon (50 % von 2,01 m ²)	1,00 m ²																						
Wohnfläche gesamt:	<u>56,60 m²</u>																						

Anlage 1: Flurkarte

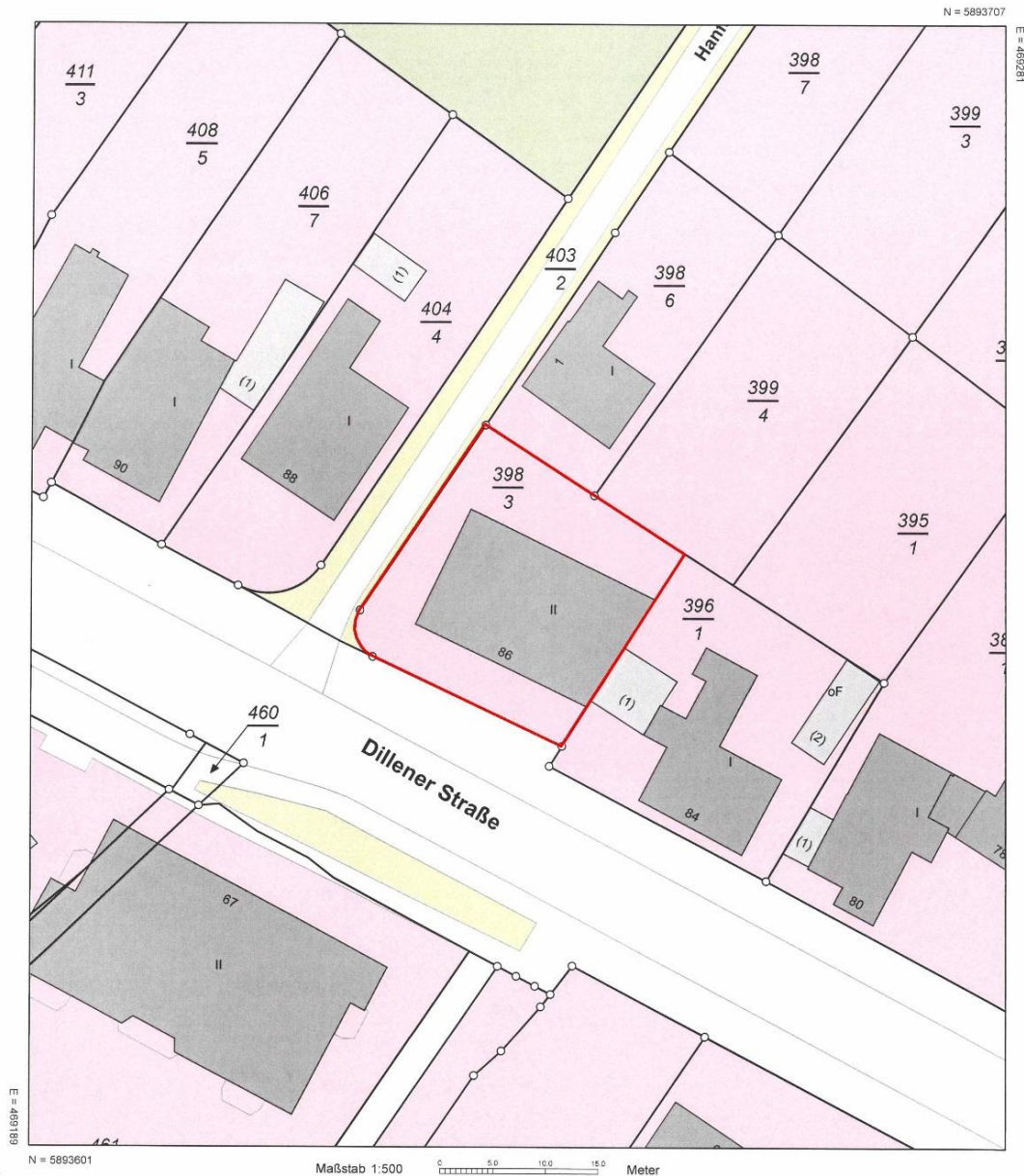


Freie Hansestadt Bremen

Stadtgemeinde Bremen
Gemarkung: VR 136
Flur: 136
Flurstück: 398/3

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Karte 1:500
Erstellt am: 20.01.2025



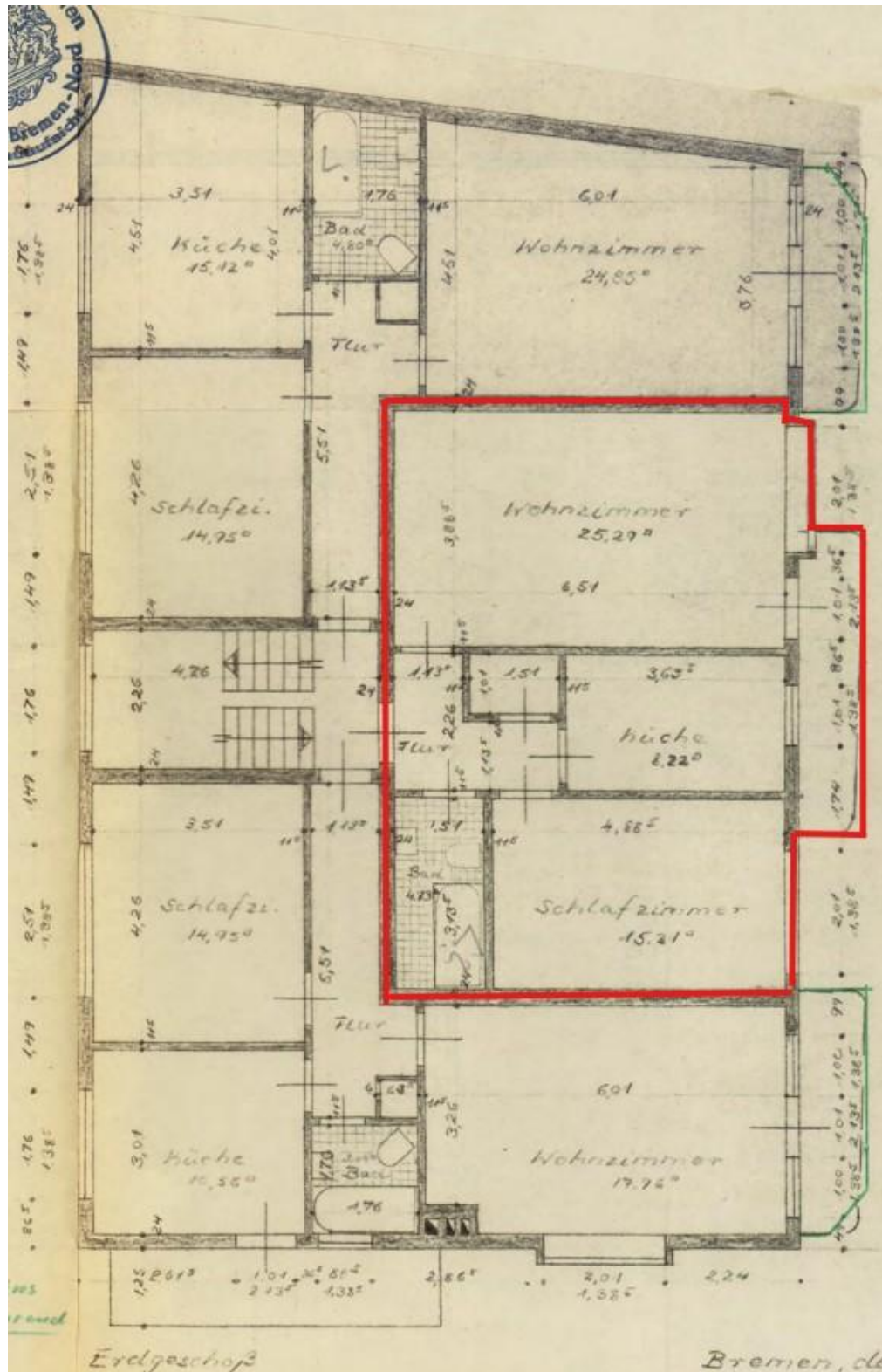
Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt GeoInformation Bremen
Lloydstraße 4
28217 Bremen

Bereitgestellt durch:
Landesamt GeoInformation Bremen
Lloydstraße 4
28217 Bremen
Antragsnummer: 25230331

Die Verwendung (Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung bzw. Weitergabe an Dritte) für nichteigene oder gewerbliche Zwecke ist gemäß § 14 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz) vom 1. November 1990 (Brem. GBl. 1990, S. 313) in der jeweils gültigen Fassung nur mit Erlaubnis der Katasterbehörde zulässig.

Anlage 2: Aufteilungspläne

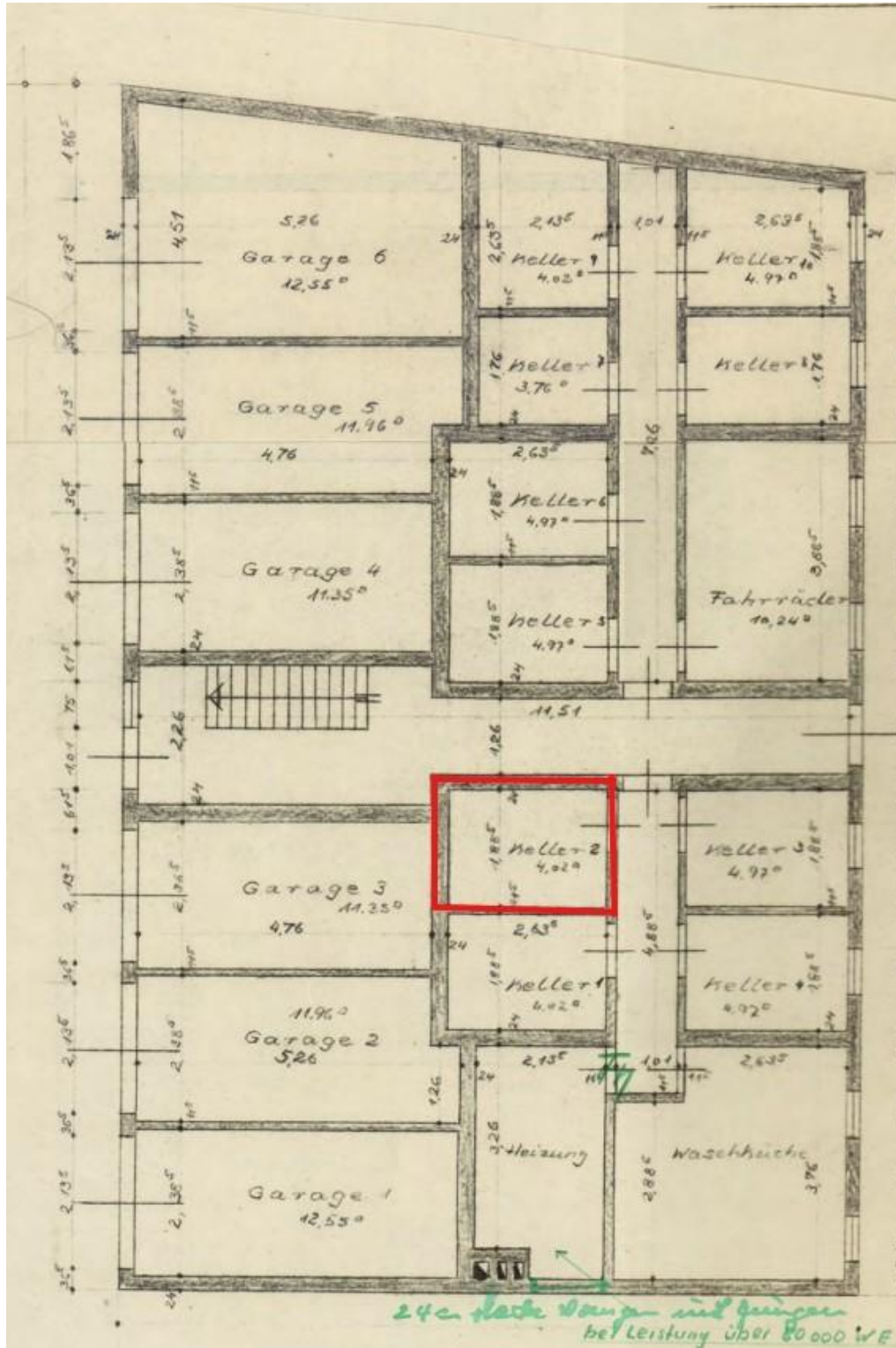
Seite 1 von 2



Erdgeschoss – Die Wohnung Nr. 2 ist rot gekennzeichnet.

Anlage 2: Aufteilungspläne

Seite 2 von 2



Kellergeschoss – Der Kellerraum Nr. 2 ist rot gekennzeichnet.

Anlage 3: Einzelwirtschaftsplan S. 1

Ihr Berechnungszeitraum 01.01.24-31.12.24

-Seite 0-

Die Einzelheiten zum Wirtschaftsplan und zur Ermittlung Ihres Anteils an den Gemeinschaftskosten und -erträgen entnehmen Sie bitte aus folgenden Berechnungen:

001 Hausgeld

Angaben in EUR

00002 Erdgeschoss mitte
Dillener Straße 86, 28777 Bremen

Bezeichnung	Gesamt	US	Ihr Anteil
Umlagefähige Gemeinschaftskosten			
Kosten Heizung u. Wasser	20.000,00	80	4.623,49
Kosten Hausreinigung	2.900,00	6	327,70
Gartenpfl./Außenrein./Winterd.	2.050,00	6	231,65
Kosten Strom allgemein	400,00	6	45,20
Kosten Haftpflichtversicherung	150,00	6	16,95
Kosten Gebäudeversicherung	2.800,00	6	316,40
Kosten Gewässerhaftpflicht	110,00	6	12,43
Kosten Kabelgebühren	560,00	12	62,22
Summe der umlagefähigen Kosten	28.970,00		5.636,04
Nicht umlagefähige Kosten			
Raummierte / Auslagen Beirat	100,00	6	11,30
Verwaltergebühren Wohnungen	3.650,00	12	405,56
Verwaltergebühren Garagen	220,00	12	24,44
Gebühren Girokonto	140,00	6	15,82
Summe nicht umlagefähige Kosten	4.110,00		457,12
Zwischensumme Erdgeschoss mitte			6.093,16
Monatsbetrag	6.093,16 / 12 Monate =		507,76
Ihre Zahlungen für Fläche Erdgeschoss mitte		12 *	507,76

Erklärung der Umlageschlüssel (US)	Einzelanteil /	Gesamtanteil
Erdgeschoss mitte		
006 Miteigentumsanteile	1.130,0000 /	10.000,0000
012 Anzahl Wohnungen	1,0000 /	9,0000
080 Heiz-u. Wasserkosten WIPL	4.000,55 /	17.305,33
(01.01.2024 - 31.12.2024 = 12 Monate)		

Anlage 3: Einzelwirtschaftsplan S. 2

Ihr Berechnungszeitraum 01.01.24-31.12.24

-Seite 2-

Zwischensumme Hausgeld		6.093,16
Ihre Zahlungen für Hausgeld	12 *	507,76

002 Zuführung Rücklage Allgemein Angaben in EUR

00002 Erdgeschoss mitte
Dillener Straße 86, 28777 Bremen

Bezeichnung	Gesamt	US	Ihr Anteil
Rücklagenkonten			
Rücklagenzuweisung Allgemein	6.920,00	6	781,96
Summe Zuführung zur Rücklage	6.920,00		781,96

Zwischensumme Erdgeschoss mitte		781,96
Monatsbetrag	781,96 / 12 Monate =	65,16
Ihre Zahlungen für Fläche Erdgeschoss mitte	12 *	65,16

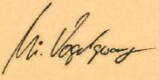
Erklärung der Umlageschlüssel (US)	Einzelanteil /	Gesamtanteil
Erdgeschoss mitte		
006 Miteigentumsanteile	1.130,0000 /	10.000,0000

Zwischensumme Zuführung Rücklage Allgemein		781,96
Ihre Zahlungen für Zuführung Rücklage Allgemein	12 *	65,16
Gesamtsumme		6.875,12
Ihre Zahlungen gesamt	12 *	572,92

Zahlungsplan			
Bezeichnung	Alter Betrag	Neuer Betrag	Differenz
Hausgeld (88.63 %)	310,25	507,76	197,51
Zuführung Rücklage (11.37 %)	65,16	65,16	0,00
	375,41	572,92	197,51

Anlage 4: Energieausweis

Seite 1 von 3

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude		
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013		
Gültig bis: 05.03.2028		Registriernummer ² HB-2018-001735258 (oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)
Gebäude		1
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Dillener Straße 86; 28777 Bremen	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude ³	1962	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1991 (Heizungsanlage)	
Anzahl Wohnungen	10	
Gebäudenutzfläche (A _N)	637,2 m ² ☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	leichtes Heizöl	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Schächtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)	
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes		
Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).		
☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.		
☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.		
Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller		
☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).		
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises		
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.		
Aussteller  einfach persönlicher. Michael Vogelgesang Kalormeta AG & Co. KG Heidenkampsweg 40 20097 Hamburg		
06.03.2018 Ausstellungsdatum  Unterschrift des Ausstellers		

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Anlage 4: Energieausweis

Seite 1 von 3

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

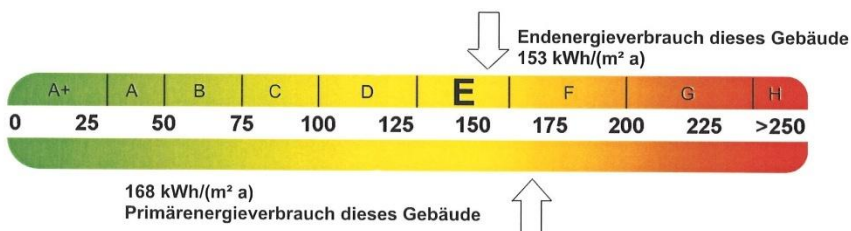
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² HB-2018-001735258
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



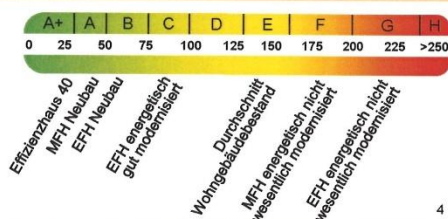
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

153 kWh/(m² a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2014	31.12.2014	leichtes Heizöl	1,1	67890,0		67890,0	1,21
01.01.2015	31.12.2015	leichtes Heizöl	1,1	69510,0		69510,0	1,10
01.01.2016	31.12.2016	leichtes Heizöl	1,1	86460,0		86460,0	1,10
01.01.2014	31.12.2016	Warmwasserzuschlag	1,1	38232,0	38232,0		

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,i}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Anlage 4: Energieausweis

Seite 3 von 3

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² HB-2018-001735258
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung des Daches.	☐	☒		
2	Außenwand gg. Außenluft	Prüfen Sie die Dämmung der Außenwand.	☐	☒		
3	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität der Fenster.	☐	☒		
4	Kellerdecke	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses.	☐	☒		
5	Heizung	Prüfen Sie eine Erneuerung der Heizungsanlage.	☐	☒		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Kalorimeta_AG + Co. KG

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

018350-4-0

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises