

# Jörg Schmid

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

---

Amtsgericht Syke  
-Zwangsversteigerungsgericht-  
Hauptstraße 7

**28857 Syke**

**35 K 12/24**

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, 13.12.2024

## Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

über den im Wohnungsgrundbuch von Kirchweyhe, Blatt 6505 eingetragenen **466/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit vier Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 28844 Weyhe, Grundstr. 3, 5, Wiesenstraße 13, 15, **verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichneten Wohnung, belegen im 1. Obergeschossrechts, im Gebäude Grundstraße 3 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz in der Planskizze mit II bezeichnet**



Vorderansicht



Rückwärtige Ansicht

### Gebäudebeschreibung:

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

**Der Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag  
04.09.2024 ermittelt mit rd.

**94.000,00 €**

<p><u>Gemeinde/Ortsteil:</u> Weyhe/ OT Kirchweyhe</p> <p><u>Mietverhältnisse:</u> unvermietet</p> <p><u>Zwangsverwaltung:</u> ja</p> <p><u>Grundstücksgröße:</u> 2.692 m<sup>2</sup></p> <p><u>Aufteilung:</u> Das Grundstück ist mit vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 21 Wohnungen bebaut. Das Mehrfamilienwohnhaus, in welchem das WE 16 belegen ist, besteht aus 6 Wohneinheiten. Im Kellergeschoss befinden sich 6 Kellerräume (zu jedem Sondereigentum gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss) sowie ein Fahrradkeller, ein Heizungs- und Trockenraum und ein Waschraum im Gemeinschaftseigentum.</p> <p><u>Baujahr:</u> 1915 (gem. Energieausweis)</p> <p><u>Modernisierungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Fenster und Wohnungseingangstüren wurden in den letzten Jahren sukzessive erneuert.</li><li>• Die elektrischen Leitungen und die Wasserleitungen wurden erneuert.</li><li>• 2018 Modernisierung der Heizungsanlage</li><li>• Nach dem Beschluss 11/2022 wurde die Briefkasten- und Klingelanlage erneuert.</li><li>• Der Schornstein wurde 2023 saniert.</li><li>• 2023 wurde der Ortgang saniert.</li></ul> <p><u>Dach:</u> Krüppelwalmdach mit Satteldachreiter, Holzkonstruktion, Dachpfannen</p> <p><u>Heizung:</u> Gas-Zentralheizung mit Brauchwasserspeicher; Fa. Brötje, Bj. 2018</p> <p><u>Bauschäden/Baumängel am Gemeinschaftseigentum</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Im KG Risse an Fußboden u. Decke</li><li>• Die Kellerinnenwände weisen im unteren Bereich verstärkt Putz- und Farbabplatzungen auf (Feuchtigkeitsschäden)</li><li>• Das Treppenhaus benötigt einen neuen Wand- und -Fußleisten-Farbanstrich.</li><li>• Die Dämmung der Dachflächen bzw. der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke ist zu prüfen und ggf. den aktuellen Erfordernissen anzupassen</li></ul>	<p><u>Lage im Gebäude:</u> 1. Obergeschoss rechts</p> <p><u>Miteigentumsanteil WE 16:</u> 466/10.000</p> <p><u>Wohnfläche:</u> 47,00 m<sup>2</sup> - siehe nächste Seite</p> <p><u>Einzelkellerraum:</u> vorhanden</p> <p><u>Warmwassererzeugung:</u> über die Heizung</p> <p><u>Fenster:</u> Holzfenster mit Isolierverglasung</p> <p><u>Wände:</u> Glatter Putz mit Farbanstrich und teilweise Raufasertapeten mit Farbanstrich; im Badezimmer und der Küche befinden sich in Teilbereichen großformatige Wandfliesen.</p> <p><u>Böden:</u> Überwiegend Laminat-Bodenbeläge</p> <p><u>Sanitäre Installationen/Badezimmer:</u> Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Waschbecken mit Warm- und Kaltwasser, Badewanne, weiße Sanitärobjekte, 1/2 hoch weiß gefliest, dunkle großformatige Bodenfliesen, dunkle Mosaikfliesen an der Badewannenverkleidung und teilweise an einer Wand; Flachheizkörper mit Thermostatventil. Der Waschmaschinenanschluss ist unfachmännisch hergestellt (der Ablauf fehlt/hängt im Waschbecken). Gleiches gilt für den Spülkasten-Zulauf (flexibler Schlauch). Die Ausstattung ist modern.</p> <p><u>Hausverwaltung/Hausgeld:</u> Hausgeld: 418,00 € - siehe Anlage Stand der Instandhaltungs-Rücklage zum 01.11.2023: 16.323,14 € Hiervon Anteil des WE 16: 759,01 €</p> <p><u>Bauschäden und Baumängel:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Räumung und Säuberung ist erforderlich.</li><li>• Die Fenster sind überaltert.</li><li>• Das Wohnungseingangs-Türblatt weist Beschädigungen (Lochbohrung) auf.</li><li>• Heizungsrohre verlaufen teilw. auf Putz.</li><li>• Die Badewannen-Revisionsklappe fehlt.</li><li>• An einer Wand im Badezimmer sind leichte Rissbildungen sichtbar.</li><li>• Anschlüsse an WC-Spülkasten u. Waschmaschine sind fachmännisch herzustellen.</li><li>• Die Instandhaltungsrücklagen für das Gemeinschaftseigentum sind niedrig.</li></ul>
--	---

### **Raumaufteilung/Orientierung:**

Die aktuelle Aufteilung der Wohnung entspricht nicht vollständig dem Aufteilungsplan. Die Wand zwischen Bad und Vorratsraum wurde versetzt, um das Bad zu vergrößern. Die Tür zum Schlafzimmer ist vom Vorratsraum erreichbar, welcher nunmehr als Flur bezeichnet werden kann.

#### Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

Küche:	8,24 m <sup>2</sup> - offene Küche -
Abstellraum/Nische:	1,19 m <sup>2</sup> - offen zur Küche -
Wohnzimmer:	15,93 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	11,28 m <sup>2</sup>
Vorratsraum/Flur:	4,02 m <sup>2</sup>
Badezimmer:	6,45 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt:	47,11 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gerundet:</b>	<b>47,00 m<sup>2</sup></b>

#### Kellerraum:

Nutzfläche des Kellerraums:	5,24 m <sup>2</sup> .
<b>Nutzfläche gerundet</b>	<b>5,00 m<sup>2</sup>.</b>

### **Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet**

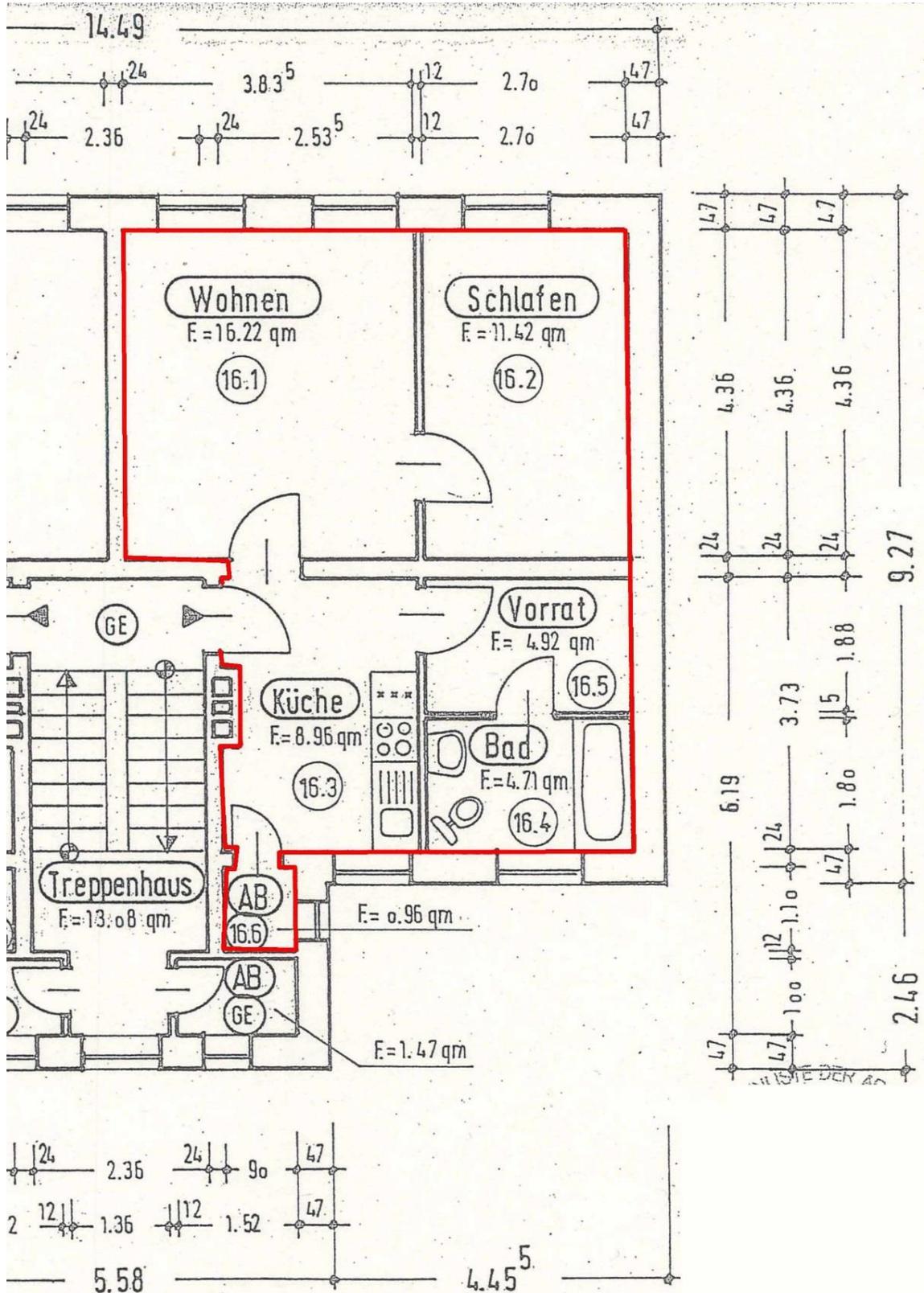
Dem Wohnungseigentum Nr. 16 ist der Außenstellplatz II im Wege des Sondernutzungsrechts zugewiesen.

Der Stellplatz befindet sich auf der gepflasterten Hoffläche hinter dem Gebäude Grundstraße 3.



**Anlage 2: Aufteilungspläne**

Seite 1 von 3

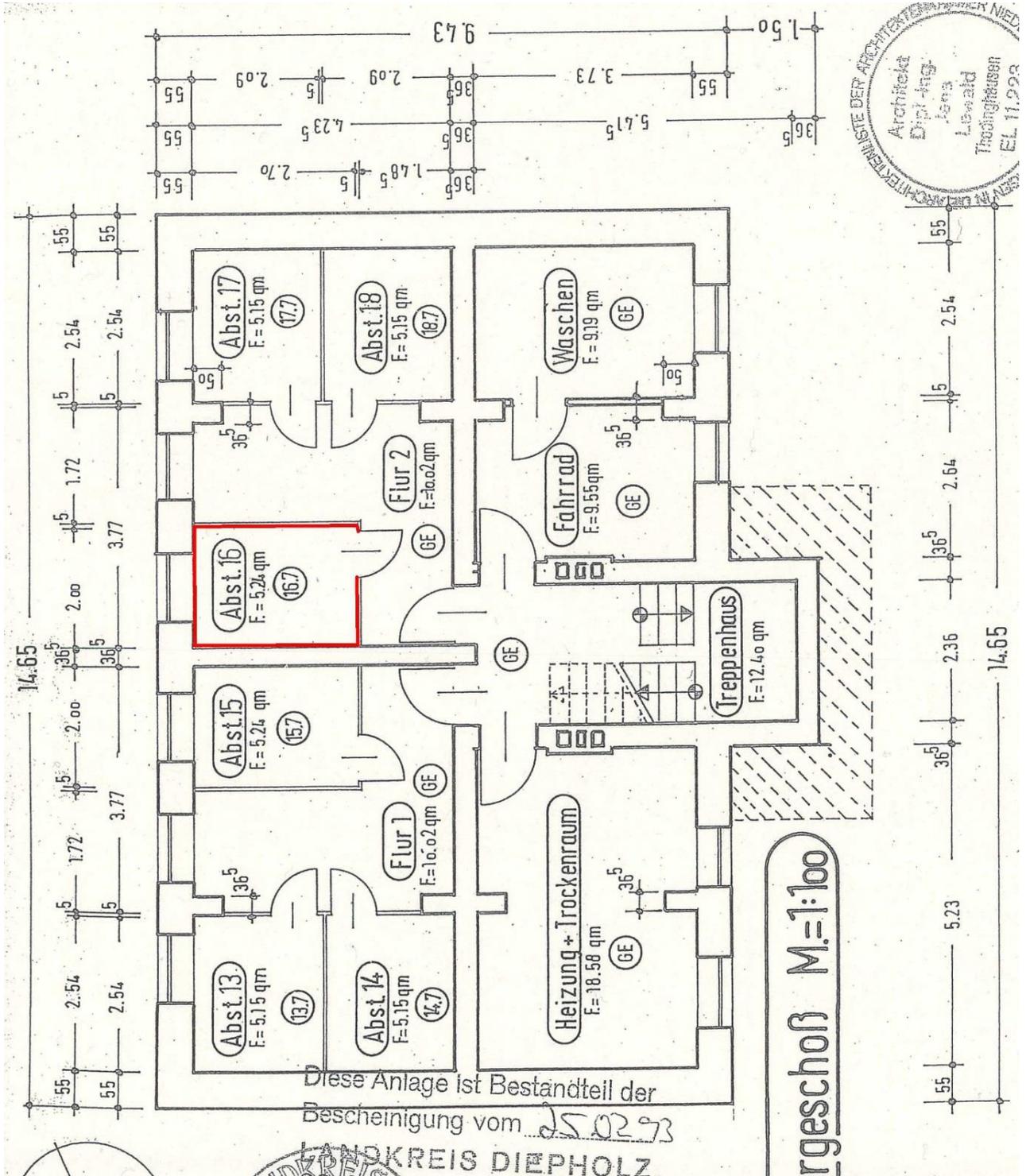


**Wohnungseigentum Nr. 16**

Anmerkung: Der Vorratsraum (Flur) wurde verkleinert, um das Bad zu vergrößern.  
Das Schlafzimmer ist über den Vorratsraum (Flur) erreichbar.

Anlage 2: Aufteilungspläne

Seite 2 von 3



Kellergeschoss





## Anlage 4: Einzelwirtschaftsplan

### Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 01.04.2023 bis 31.03.2024

Abrechnungsposten	Verteilt nach	Umlageschlüssel			Kosten	
		Gesamt	Ihr Anteil Einh.	Berechn.	Gesamt	Ihr Anteil
<b>Ausgaben</b>						
<b>Nicht zur Umlage auf evtl. Mieter bestimmte Kosten</b>						
Erstaltung Grundsteuer EGT	Grundsteuer	-77,320	0,000 Einh.	Festbetrag	-33,64 €	0,00 €
Reparaturen	Eigentumsanteil	10.000,000	466,000 MEA	Anteilig	5.000,00 €	233,00 €
Kosten	Eigentumsanteil	10.000,000	466,000 MEA	Anteilig	50,00 €	2,33 €
Nebenkosten Geldverkehr	Eigentumsanteil	10.000,000	466,000 MEA	Anteilig	90,00 €	4,19 €
Verw altungsvergütung	Einheiten	21,000	1,000 Einh.	Anteilig	5.997,60 €	285,60 €
Sondereigentumsverwaltung	Lf. Beauftragung	6,000	0,000 Whg.	Anteilig	1.288,20 €	0,00 €
Mietverwaltung Harries	Mietv. Harries	1,000	0,000 EUR	Anteilig	172,00 €	0,00 €
					12.564,16 €	525,12 €
<b>Umlage Bewohner</b>						
Hausmeisterkosten	Wohnfläche	1.078,010	50,300 qm	Anteilig	1.500,00 €	69,99 €
Rauchwarnmelderkosten	Stück RWM	62,000	3,000 Einh.	Anteilig	480,00 €	23,23 €
Heiz/Wasser/Kanal/Strom	lt. Ista Abrg.	25.284,240	2.683,270 EUR	Festbetrag	35.400,00 €	3.756,80 €
Müllbeseitigung	Wohnfläche	1.078,010	50,300 qm	Anteilig	3.000,00 €	139,98 €
Grundsteuer	Lf. Bescheid G	506,840	0,000 Euro	Festbetrag	507,00 €	0,00 €
Versicherung Gebäude	Wohnfläche	1.078,010	50,300 qm	Anteilig	3.800,00 €	177,31 €
Haftpflichtversicherung	Wohnfläche	1.078,010	50,300 qm	Anteilig	190,00 €	8,87 €
Deichgebühr	Bescheid Wohn.	16,000	0,000 Einh.	Anteilig	21,00 €	0,00 €
					44.898,00 €	4.176,18 €
<b>Rücklagen</b>						
Rücklagen	Eigentumsanteil	10.000,000	466,000 MEA	Anteilig	6.500,00 €	302,90 €
					6.500,00 €	302,90 €
Gesamtausgaben Objekt - sonstige Einnahmen + Zuführungen Erhaltungsrücklagen:					<b>63.962,16 €</b>	
Summe Ausgaben - sonstige Einnahmen + Rücklagen (Ihr Anteil):						<b>5.004,20 €</b>
Summe Hausgeldvorauszahlungen (Ihr Anteil):						<b>5.016,00 €</b>
Ihr alter monatlicher Hausgeldvorschuss (gerundet):						<b>282,00 €</b>
Ihr neuer monatlicher Hausgeldvorschuss (gerundet):						<b>418,00 €</b>
davon Rücklagen-Vorauszahlungen:						<b>25,24 €</b>

Das gemäß dem Wirtschaftsplan monatlich zu zahlende Hausgeld ist ab dem 01.04.2023 jeweils am 3. Werktag eines Monats im Voraus zur Zahlung fällig.