

Architekt

Dipl.-Ing. Thomas Meyer-Holz

**Am Badeteich 22
29664 Walsrode**

Sachverständiger

für die Bewertung

von bebauten und unbebauten Grundstücken

Tel./Fax. 0 51 61 / 7 48 37

Kurzexposé
zum
Verkehrswertgutachten
010.1-01/2024

über
das Grundstück mit Einfamilien-Reihenhaus
(gemäß Bauakte geschätzte Wohnfläche ca. 130 m²)
nebst Appartementanbau und Garage
(gemäß Bauakte geschätzte Wohnfläche ca. 28 m²)
Ohmstraße 71
(Vorstadt R 325, Flur 328, Flurstücke 82/95, 82/145 und 82/157)
nebst 1/8 Miteigentumsanteil an Hofraum, Ohmstraße
(Vorstadt R 325, Flur 328, Flurstück 82/97)
und
das Grundstück mit Garage, Ohmstraße
(Vorstadt R 325, Flur 328, Flurstück 82/99)
nebst 1/8 Miteigentumsanteil an Hofraum, Ohmstraße
(Vorstadt R 325, Flur 328, Flurstück 82/97)

28357 Bremen

Verkehrswert: € 388.000,--

für das



Amtsgericht Bremen
Geschäfts - Nr. 26 K 40-41/23

Umfang des Kurzexposés 6 Seiten

Walsrode, den 08.07.2024

-1-



MITGLIED DER
ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN

Grundbuch: Amtsgericht Bremen, Grundbuch von Vorstadt R 325 Blatt 1691, Grundstück lfd. Nr.9, Vorstadt R 325, Flur 328, Flurstück 82/95, Größe 19m², Flurstück 82/145, Größe 444m² und Flurstück 82/157, Größe 22m², Größe zusammen 485m², Ohmstraße 71, Gebäude und Freifläche sowie Gebäude- und Freifläche-Wohnen;
Grundstück lfd. Nr.2 zu 1, 1/8 Miteigentumsanteil an Vorstadt R 325, Flur 328, Flurstück 82/97, Größe 333m², Ohmstraße, Hofraum
sowie

Amtsgericht Bremen, Grundbuch von Vorstadt R 325 Blatt 1741, Grundstück lfd. Nr.1, Vorstadt R 325, Flur 328, Flurstück 82/99, Größe 19m², Ohmstraße, Gebäude und Hoffläche;
Grundstück lfd. Nr.2 zu 1, 1/8 Miteigentumsanteil an Vorstadt R 325, Flur 328, Flurstück 82/97, Größe 333m², Ohmstraße, Hofraum.

Objektyp/Daten: Eingeschossiges Einfamilien-Reihenendhaus mit Anbauappartement. Das Einfamilien-Reihenendhaus verfügt über Erdgeschoss mit Flachdach und entspricht gemäß Normalherstellungskosten NHK 2010 ca. Typ 2.23, geschätzter Gebäudestandard ca. 2 bis 3. Das Anbauappartement verfügt über Kellergeschoss und Erdgeschoss mit Flachdach und entspricht gemäß Normalherstellungskosten NHK 2010 ca. Typ 2.03, geschätzter Gebäudestandard ca. 2 bis 3.

Die eingeschossigen Garagen entsprechen gemäß Normalherstellungskosten NHK 2010 ca. Typ 14.1, geschätzter Gebäudestandard ca. 3.

Nach den Ergebnissen der Objektbesichtigung ist das Einfamilien-Reihenhaus wie folgt ausgebaut:

Im Erdgeschoss befinden sich der Hauseingang mit Windfang, Gäste-WC, Bad und Duschbad, Essdiele, zwei Nebenflure, Küche, Hauswirtschaftsraum, Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, zwei Wohnzimmer und Hochkellerraum.

Vom Elternschlafzimmer, von der Essdiele und vom zweiten als gefangener Raum ausgeführten Wohnzimmer gehen Fenstertüren zum Garten ab.

Der 1-geschossige Appartementanbau ist mit Keller und Erdgeschoss mit Flachdach ausgebaut. Im Kellergeschoss befinden sich zwei Kellerräume und Flur mit Treppe zum Erdgeschoss. Das Erdgeschoss ist mit Hauseingang, Flur, Küche, Duschbad und einem Wohn-/Schlafraum ausgebaut. Vom Flur geht eine Tür zur Kellertreppe ab.

Für den festgestellten teilweise erheblichen Instandhaltungs- und Reparaturstau und eine teils eingeschränkt ermöglichte Objektbesichtigung etc. ist zur Vermeidung nicht zulässiger Doppelbewertungen zusammen ein Risikoabschlag in die Wertermittlung eingestellt.

Das gemeinschaftliche Hofraumgrundstück dient der Erschließung der angrenzenden Garagengrundstücke.

Baujahr Reihenhaushaus und Garagen ca.	1966
Baujahr Appartementanbau ca.	1972

durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ¹⁾	bis 80 Jahre
angesetzte Restnutzungsdauer RND ²⁾	30 Jahre

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 Reihenhaushaus, Typ 2.23	
Erdgeschoss, BGF, gesamt, gerundet	170 m ²

vermietbare Wohnfläche nach DIN 283, geschätzt	130 m ²
------------------------------------------------	--------------------

Bruttogrundfläche BGF Anbauappartement, Typ 2.03	
Kellergeschoss	39 m ²
Erdgeschoss	39 m ²
BGF, gesamt, gerundet	78 m ²

vermietbare Wohnfläche nach DIN 283, geschätzt	28 m ²
------------------------------------------------	-------------------

Bruttogrundfläche BGF je Garage, Typ 14.1	
nur Erdgeschoss, BGF, gesamt, gerundet	19 m ²

Lage im Ort: Stadtteil Horn-Lehe / Ortsteil Lehesterdeich, Entfernung zum Stadtzentrum Bremen ca. 8,5 km.

Verkehrs-anbindung: gut; eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit Haltestelle ist in ca. 400 m Entfernung vom Objekt gelegen. Der Hauptbahnhof Bremen ist ca. 8 km entfernt.

Nutzer-/Mietverhältnisse: das Objekt wird nicht bewohnt.

Wertzusammenstellung Reihenhausgrundstück mit Appartementanbau und Garage

Bodenwert	= € 156.300,--.
Vorläufiger Sachwert*, gerundet	= € 320.000,--.
Vorläufiger Allgemeiner Ertragswert**, gerundet	= € 440.000,--.

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

** ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften

Wertzusammenstellung je 1/8 Miteigentumsanteil an Hofraumgrundstück

anteiliger Bodenwert, gerundet	= € 13.900,--.
vorläufiger Sachwert* 1/8 Anteil am Hofraumgrundstück, gerundet	= € 15.300,--.

* mit Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften, ohne Berücksichtigung eines Markt-/Sachwertanpassungsfaktors

Wertzusammenstellung Grundstück mit Garage

Bodenwert, gerundet	= € 6.350,--.
vorläufiger Sachwert* Garagengrundstück, gerundet	= € 9.400,--.

* mit Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften, ohne Berücksichtigung eines Markt-/Sachwertanpassungsfaktors

Das Reihenhausgrundstück ist aufgrund der Objektmerkmale und der Marktsituation sowohl für Eigennutzung als auch als Ertragsobjekt zur Vermietung geeignet. Insofern wird für die Schätzung des Verkehrswertes insbesondere auch der ermittelte Ertragswert herangezogen.

Die Werte des Garagengrundstücks und der Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Hofraumgrundstück sind wesentlich vom Bodenwert und vom jeweiligen Sachwert bestimmt. Insofern wird eine Ableitung der Verkehrswerte vom jeweiligen Sachwert als angemessen geschätzt.

Der Verkehrswert der Bewertungsobjekte wird unter Würdigung der ermittelten Sachwerte, des Ertragswerts, der aktuellen Marktlage sowie der Lage, der Grundstücksgrößen und der sonstigen wertrelevanten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale auf zusammen € 388.000,-- geschätzt.

Verkehrswert zum Stichtag 25.01.2024: € 388.000,--.

Auf das vollständige Verkehrswertgutachten 010-01.1/2024 wird Bezug genommen.

-4-

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten
010.1-01/2024
Architekt Dipl.-Ing. Thomas Meyer-Holz
für das
Amtsgericht Bremen
G. - Nr. 26 K 40-41/23

Fotoaufnahmen des Objekts Ohmstraße 71, Bremen vom 25.01.2024



Westseite des Objekts mit den Haueingängen



Detailaufnahme Zustand der Ost- und Südfassade mit schadhafte Holzverkleidungen und Fenstern

-5-

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten
010.1-01/2024
Architekt Dipl.-Ing. Thomas Meyer-Holz
für das
Amtsgericht Bremen
G. - Nr. 26 K 40-41/23

Fotoaufnahmen des Objekts Ohmstraße 71, Bremen vom 25.01.2024



Hofraum Flurstück 328.82.97 mit angrenzenden Garagenzeilen



Beispiel Ansicht Garagen, hier Garage auf Flurstück 328.82/95

-6-