



Bremen
Gutachterausschuss
für Grundstückswerte



Gutachterausschuss für Grundstückswerte



BREMEN

VERKEHRSWERT
GUTACHTEN

Freie
Hansestadt
Bremen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)

gemäß § 194 Baugesetzbuch

des Grundstücks

Bremen, Rockwinkeler Landstraße 31b

Katasterbezeichnung:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche (m ²)
VR	292	419	1.352

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht	Grundbuchbezirk	Blatt
Bremen	VR 289	10198

Eigentümer gemäß Grundbuch: a) 
b) 
a) und b) jeweils zu ½ Anteil

Wertermittlungs- und
Qualitätsstichtag:

23.05.2025

Geschäftsbuch-Nr.:

24-41-1-061

0.1 Gutachtenantrag

Die Miteigentümerin [REDACTED] hat beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens über das Grundstück „Rockwinkeler Landstraße 31b“ beantragt. Als Wertermittlungsstichtag ist der 23.05.2025, der Tag der Besichtigung durch den Gutachterausschuss, anzuhalten. Das Gutachten soll als Grundlage für eine Scheidungsangelegenheit verwendet werden.

0.2 Ortsbesichtigung

Am 12.05.2025 erfolgte die bautechnische Aufnahme durch die Bewertungssachverständigen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Herrn Hirse und Frau Finke, und am 23.05.2025 die Grundstücks- und Objektbesichtigung durch den Gutachterausschuss.

Für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens sind sowohl die bautechnische Aufnahme durch die Bewertungssachverständigen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses als auch die Grundstücks- und Objektbesichtigung durch den Gutachterausschuss notwendig!

Bei beiden Terminen waren der Miteigentümer [REDACTED] und dessen Sachverständiger Herr Stein anwesend. Die Auftraggeberin und Miteigentümerin [REDACTED] war bei den Terminen lediglich vor dem Grundstück anwesend.

Der dabei örtlich festgestellte Bestand liegt diesem Gutachten zugrunde. Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung des Grundstückes und der Baulichkeiten musste sich dabei auf eine mit üblicher Sorgfalt durchgeführte einfache Inaugenscheinnahme beschränken. Das Gutachten gründet sich deshalb auf den ersichtlichen Zustand des Objektes; verdeckte Mängel und Schäden - insbesondere im Holz- und Mauerwerk - können im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht erfasst werden.

0.3 Verkehrswert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seiner Sitzung am 23.05.2025 in der Besetzung

Stellv. Vorsitzender :	U. Gellhaus
Gutachter :	W. Herzberg
Gutachterin :	W. Geveke

den Verkehrswert des Grundstücks „Rockwinkeler Landstraße 31b“ zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2025 ermittelt mit

1.050.000,- €

(in Worten: eine Million fünfzigtausend Euro).

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 Baugesetzbuch (BauGB)).

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 3 BauGB keine bindende Wirkung. Sie dienen zur Orientierung über den Grundstücksmarkt.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Im vorliegenden Bewertungsfall stimmt der Wertermittlungsstichtag mit dem Qualitätsstichtag überein.

1. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

1.1 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück (im Folgenden kurz auch als Bewertungsgrundstück bzw. -objekt bezeichnet) liegt an einem Privatweg abgehend von der Rockwinkeler Landstraße im Stadtteil Oberneuland.

Die Rockwinkeler Landstraße ist eine Straße mit Durchgangs- und Anliegerverkehr und gehört mit zu den bevorzugten Wohnlagen Bremens. Der Privatweg selbst dient nur dem Anliegerverkehr.

Die Entfernung des Bewertungsobjektes zum Stadtzentrum von Bremen (Rathaus) beträgt ca. 8,2 km (Luftlinie = LL).

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen befinden sich in der Nähe des Bewertungsobjektes.

Der nächstgelegene Haltepunkt des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich mit der Bushaltestelle „Ikensdamm“ an der Rockwinkeler Landstraße in einer

fußläufigen Entfernung von rd. 250 m, dieser Haltepunkt ist allerdings gering frequentiert. Der nächstgelegene Haltepunkt, welcher regelmäßig angefahren wird, befindet sich mit der Bushaltestelle „Bahnhof Oberneuland“ an der Mühlenfeldstraße in einer fußläufigen Entfernung von rd. 950 m. In direkter Nähe zu diesem Haltepunkt befindet sich der Bahnhof mit Anbindung an den Regionalverkehr.

Die umgebende Bebauung ist überwiegend geprägt durch Wohnnutzung. Die Anliegergrundstücke im Bereich des Bewertungsgrundstückes sind in überwiegend offener eingeschossiger Bauweise bebaut.

Auf der anderen Straßenseite der Rockwinkeler Landstraße, etwa auf der Höhe des Bewertungsobjektes, wird zum Wertermittlungsstichtag ein Neubaugebiet erschlossen.

In direkter Nähe des Bewertungsobjektes befindet sich ein Golfplatz.

Das Bewertungsgrundstück verfügt über einen annähernd rechteckigen Zuschnitt bei einer mittleren, privatwegbezogenen Breite von ca. 29 m und einer mittleren Tiefe von ca. 47 m (vergleiche auch den als Anlage beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster).

Das Grundstück ist weitgehend eben.

Auf dem Grundstück befindet sich folgender Gebäudebestand:

Pos. 1: freistehendes Einfamilienhaus

1.2 Rechtliche Sachverhalte

1.2.1 Baurechtlicher Art

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 762 (Bekanntmachung vom 16.07.1974).

Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung WR (Reines Wohngebiet) und als (höchstzulässiges) Maß der baulichen Nutzung 2 Vollgeschosse, eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,2 und eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,4 bei offener Bauweise für den Bereich des Bewertungsgrundstückes fest. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Grundstücksgröße je Wohneinheit muss mindestens 2.000 m² betragen. Im reinen Wohngebiet (WR) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Weiterhin darf der First geneigter Dächer bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden nicht höher als 10 m über der Straßenoberkante liegen und bei zweigeschossigen Gebäuden sind nur Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer zulässig. Dacherker und Drempel sind nicht zulässig. Baugrenzen sind festgesetzt.

Zudem liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2316 (Bekanntmachung vom 24.05.2004). Mit diesem werden u.a. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 762 geändert. Diese sind für das Bewertungsgrundstück nunmehr:

Maß der baulichen Nutzung:	GRZ 0,15 GFZ 0,25
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Nur Einzelhäuser zulässig Mindestgröße der Baugrundstücke 2.000 m ²

Mit dem Bebauungsplan Nr. 2316 wurde der Bebauungsplan Nr. 1484 aufgehoben. Festsetzungen anderer Bebauungspläne bleiben unberührt, soweit sie nicht entgegenstehen.

Je Baugrundstück ist nur ein Wohngebäude mit einer Wohnung zulässig. Eine weitere untergeordnete Wohnung (Einliegerwohnung) ist zulässig, wenn sie nicht größer als 2/3 der Geschoßfläche der Hauptwohnung ist.

Nachrichtlich wurde übernommen, dass die Bestimmungen der Baumschutzverordnung Anwendung finden.

Eine Befreiung für die Unterschreitung der Mindestgrundstücksgröße des Bewertungsgrundstückes wurde gemäß Bauakte erteilt.

Baulastenverzeichnis

Das Liegenschaftskataster enthält nach dem Auskunftsstand vom 08.05.2025 einen Hinweis auf eine durch Eintragung im Baulastenverzeichnis der Bauordnungsbehörde begründete Baulast.

Im Baulastenverzeichnis der Freien Hansestadt Bremen ist unter dem Baulastenblatt-Nr. 35999 und unter der laufenden Nummer 1 (eingetragen am 26.03.2013) zu Gunsten des Bewertungsgrundstückes VR 292 Flurstück 419 festgesetzt, dass eine Fläche des Flurstückes 418/19 (Hausnummer 23b) nicht überbaut werden darf. Des Weiteren darf diese Fläche nicht auf die vorgeschriebenen Abstandsflächen des Grundstückes (Flurstück 418/19) angerechnet werden.

In der Bauakte des Bewertungsobjektes befand sich ein Hinweis auf eine weitere durch Eintragung im Baulastenverzeichnis der Bauordnungsbehörde begründete Baulast.

Im Baulastenverzeichnis der Freien Hansestadt Bremen ist unter dem Baulastenblatt-Nr. 32186 und unter der laufenden Nummer 5 (eingetragen am 26.03.2013) zu Gunsten des Bewertungsgrundstückes VR 292 Flurstück 419 festgesetzt, dass eine Fläche des Flurstückes 420 (Privatweg) jederzeit und uneingeschränkt zur Überwegung und zur Verlegung, Betreibung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen zur Verfügung steht.

1.2.2 Denkmalschutzrechtlicher Art

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bremen gelistet und fällt somit nicht unter Denkmalschutz.

1.2.3 Grundbuchlicher Art**Amtsgericht Bremen, Grundbuch von Vorstadt R 289, Blatt 10198**

Ausfertigungsdatum des Grundbuchauszuges: 08.05.2025

A. Rechte (Herrschervermerke) im Bestandsverzeichnis

„Überwegungsrecht eingetragen in Vorstadt R 289 Blatt 623, Abt. II Nr.13; hier vermerkt am 13.06.2012.“ (Privatweg vor dem Bewertungsgrundstück)

B. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II

„Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (26 K 21/2024). Eingebracht am 23.05.2024.“

1.2.4 Mietrechtlicher Art

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet und wird eigengenutzt.

1.3 Erschließung

Das Wertermittlungsobjekt wird verkehrstechnisch erschlossen über einen Privatweg, welcher von der Rockwinkeler Landstraße abgeht. Die Rockwinkeler Landstraße besteht aus einer befestigten Fahrbahn und einem beidseitigen angelegten Gehweg. Der Privatweg besteht aus einer befestigten Fahrbahn. Es ist an folgende Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen: Wasser, Strom, Gas, Telefon, öffentliche Kanalisation.

Für die Wertermittlung wird von einem hinsichtlich des Bestands erschließungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB ausgegangen.

1.4 Gebäudebeschreibung

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

1.4.1 Pos. 1 freistehendes Einfamilienhaus

Art : freistehendes Einfamilienhaus mit 2 Garagen

Baujahr : ca. 2014

Unterkellerung : nicht unterkellert
bzw. Untergeschoss

Geschossigkeit : Erdgeschoss, Obergeschoss

Dachgeschoss : Bodenraum nicht ausgebaut

Gesamtwohnfläche : ca. 226 m²

Es handelt sich um Flächen, die auf der Grundlage von Bauzeichnungen aus der bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung vorhandenen Bauakte ermittelt worden sind. Bei der Besichtigung wurden diese Zeichnungen mit der Örtlichkeit abgeglichen. Die ermittelten Flächen sind für die Wertermittlung von ausreichender Genauigkeit.

Konstruktion und Ausstattung

Rohbau

Wände	: Mauerwerk
Decken	: massive Decke über dem Erdgeschoss, Holzbalkendecke über dem Obergeschoss
Treppen	: geschlossene massive Treppe, Dachbodentreppe
Dach	: Zeltdach mit Eingangsgiebel, in Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung, im Bereich der Garagen als Walmdächer

Ausbau

Außenwandflächen	: Verblender
Innenwandflächen	: überwiegend verputzt und gestrichen, tlw. gefliest
Deckenflächen	: verputzt und gestrichen
Fußböden	: hochwertige Hartböden, Teppichboden; Garagen gepflastert
Fenster/Fenstertüren	: Kunststoffelemente mit Dreifachisolierverglasung
Türen	: überwiegend Holztüren mit Holzzargen, tlw. mit Glasausschnitt, vereinzelt als zweiteilige Schiebetür; Metalltüren von den Garagen zum Haus; Eingangstür mit Glasausschnitt; Garagen mit elektrisch betriebenen Sektionaltoren und Kunststofftüren mit Glasausschnitt
Sanitäre Einrichtungen	: Gäste-WC im Erdgeschoss mit WC, Pissoir und Waschbecken; Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss mit Dusche und Abgussbecken; großes Bad im Obergeschoss mit Einbauwanne, Dusche, WC und 2 Waschbecken; kleines Bad im Obergeschoss mit Dusche, WC und Waschbecken
Heizung	: Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung und Solarunterstützung
Weitere besondere Ausstattungen	: Außenkameraüberwachungssystem, KNX Bussystem, Zentral-Staubsaugeranlage, Alarmanlage, Kamin, Rollläden

Raumaufteilung

Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit 2 Garagen.
In den einzelnen Etagen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Erdgeschoss (EG) : 1 Diele (mit Treppe zum Obergeschoss), 1 Gäste-WC,
2 Räume (davon 1 Raum mit Zugängen in den Garten),
1 Küche (mit Zugang in den Garten), 1 Vorratsraum, 1 Garderobe (mit Zugang zur linken Garage), 1 Hauswirtschaftsraum (mit Zugang zur rechten Garage), 2 Garagen (jeweils mit Zugang in den Garten)

Obergeschoss (OG) : 1 Galerie, 2 Bäder, 5 Räume, 1 Hauswirtschaftsraum

Zustand und technisches Werturteil zum Wertermittlungstichtag

Der bauliche Zustand des Einfamilienhauses wird dem Baualter und der Bauart entsprechend als gut beurteilt.

Information: Das Bewertungsobjekt hatte in den 2010er Jahren einen Wasserschaden, ausgehend vom Duschbereich im kleinen Bad im Obergeschoss. Dieser Wasserschaden ist behoben.

Es wird insbesondere auf folgende Gegebenheiten hingewiesen:

- fehlende Gestaltung der rückwertigen Außenanlagen in dieser repräsentativen Lage,
- Überarbeitungsbedarf der Regenwasserableitung,
- überalterte Zisternen,
- Absackung des Weges und Zaunes rechts neben der Garage und in Folge dessen nicht mehr verschließbares Gartentor,
- Funktionseinschränkungen bezüglich des KNX Bussystems,
- Notwendigkeit der Umrüstung der Alarmanlage.

Das Bewertungsobjekt weist einen baujahrstypischen Dämmstandard auf.

Barrierefreiheit ist bei dem Bewertungsobjekt nicht gegeben.

1.5 Außenanlagen

An Außenanlagen sind vorhanden:

Hausanschlüsse, befestigte Wege und Flächen, Einfriedung, Feuerholzlagerplatz und Gartenschuppen in Blechkonstruktion.

1.6 Altlasten und sonstige Einschränkungen

Im Bodenschutzinformationssystem (BIS) der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft sind bezüglich des Bewertungsgrundstücks keine Angaben hinsichtlich möglicher Altablagerungen oder Verdachtsflächen (z.B. alte Deponien) enthalten.

Auch hinsichtlich großflächiger Grundwasserverunreinigungen liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem Bereich einer Kontaminationsfläche.

Ob und gegebenenfalls in welchem Umfang weitere Verdachtsbereiche oder Verunreinigungen vorliegen, von denen das Bewertungsobjekt betroffen sein kann, lässt sich nur durch eine grundstücksspezifische Anfrage im Referat Bodenschutz der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau klären.

Im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens kann nicht näher untersucht werden, ob der Grund und Boden mit verborgenen Mängeln und Fehlern behaftet ist (z. B. Altlasten, ungewöhnliche Gründungserschwerisse u. ä.).

Die vorliegende Wertermittlung geht insoweit von Mängelfreiheit aus. Sollten derartige Mängel jedoch vorliegen, kann sich dadurch der Verkehrswert erheblich ändern.

Gemäß den Karten über Überschwemmungs- und hochwassergefährdete Gebiete in Bremen der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Überschwemmungs- und/oder hochwassergefährdeten Gebiet.

2. WERTERMITTLUNG

2.1 Wertermittlungsgrundlagen und Wertermittlungsverfahren

Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.

Zur Führung der Kaufpreissammlung wird jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle (i. Allg. vom Notar) in Abschrift / Kopie dem Gutachterausschuss übersandt (§ 195 Baugesetzbuch).

Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 verkündet am 19. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) festgelegt. Danach sind grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren zur Wertermittlung heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Im **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können, insbesondere bei bebauten Grundstücken, ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Im **Ertragswertverfahren** wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das Ertragswertverfahren ist bei den Wertermittlungsobjekten (insbesondere gewerbliche bzw. vermietete Grundstücke bzw. Grund-

stücksteile) anzuwenden, bei denen bei der Preiskalkulation in der Regel die Rendite bzw. der Ertrag im Vordergrund der Überlegungen stehen, verbunden mit dem Vorteil einer wertbeständigen Geldanlage.

Das **Sachwertverfahren** eignet sich für Wertermittlungsobjekte, bei denen der Substanzwert des Objektes für die Kaufpreisbemessung durch die Marktteilnehmer üblicherweise im Vordergrund steht, Sachwertfaktoren für die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert vorliegen und eine Ermittlung des Verkehrswertes allein aufgrund von Vergleichspreisen nicht möglich ist. Dies gilt vor allem für überwiegend eigengenutzte Objekte, wie Ein- und Zweifamilienhäuser, die meist ganz auf die persönlichen Bedürfnisse des Bauherrn zugeschnitten sind.

Ablauf des Wertermittlungsverfahrens

Bei jedem der drei dargestellten Wertermittlungsverfahren erfolgt die Wertableitung nach demselben Ablauf. Zunächst wird der vorläufige Verfahrenswert ermittelt (d.h. vorläufiger Vergleichswert, vorläufiger Ertragswert, vorläufiger Sachwert). In einem nächsten Schritt ist ggf. eine Marktanpassung vorzunehmen, so dass sich der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert ergibt. Weiterhin sind ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z.B. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, zu berücksichtigen um zum Verfahrenswert zu gelangen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Im vorliegenden Fall ist ein mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebautes Grundstück zu bewerten. Vergleichsdaten sind für Bremen in ausreichender Anzahl vorhanden, da der Gutachterausschuss die Kaufpreissammlung führt und direkten Zugriff auf Vergleichsdaten hat. Daher erachtet der Gutachterausschuss für die Art des Bewertungsobjektes, und unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Daten, das Vergleichswertverfahren aufgrund seiner Marktnähe als am besten geeignet, den Verkehrswert abzuleiten.

Das Sachwertverfahren bietet sich bei der Art des Bewertungsobjektes ebenfalls als Grundlage für die Wertermittlung an. Geeignete Sachwertfaktoren zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert liegen für den örtlichen Grundstücksmarkt jedoch nicht vor.

Das Ertragswertverfahren kommt für das eigengenutzte freistehende Einfamilienhaus nicht in Betracht.

Daher hat der Gutachterausschuss im vorliegenden Fall ausschließlich das Vergleichswertverfahren zur Wertermittlung herangezogen.

Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens standen dem Gutachterausschuss aus dem objektzugehörigen Stadtteil Oberneuland Vergleichsfälle zur Verfügung. Der anteilige Bodenwert ist bereits in den Vergleichswerten enthalten, so dass eine separate Ermittlung des Bodenwertes im vorliegenden Fall entfallen konnte.

2.2 Vergleichswertverfahren

Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (vgl. § 9 ImmoWertV).

Vergleichsfaktor

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte (z. B. €/m² Wohnfläche) für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

2.2.1 Ermittlung des Vergleichswertes

Vorläufiger Vergleichswert aus Vergleichspreisen

Der Gutachterausschuss hat zunächst Verkäufe vergleichbarer Grundstücke aus der Kaufpreissammlung selektiert, die in den Ausprägungen der wertbeeinflussenden Merkmale sowohl untereinander als auch mit denen des Wertermittlungsobjekts hinreichend genau übereinstimmen.

Die Selektion erfolgte nach folgenden Kriterien:

- Lage im Stadtteil Oberneuland,
- Verkäufe ausschließlich von Grundstücken mit freist. Einfamilienhäusern,
- Verkäufe von Objekten mit Wohnflächen von 170 m² bis 280 m²,
- Verkäufe von Objekten mit einem Baujahr von 2004 bis 2024,
- Ausschließlich Weiterverkäufe, keine Erstverkäufe,
- Verkäufe ab dem Verkaufsjahr 2015 und jünger.

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung konnten mit den o.a. Selektionskriterien 15 Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern zum Vergleich herangezogen werden, die eine Stichprobe mit folgenden Kenngrößen abbilden (im Vergleich dazu die Kenngrößen des Bewertungsobjekts):

Kenngröße	Statistischer Mittelwert	Standardabweichung*	Bewertungsobjekt
Baujahr	2007	+/- 3 Jahre	ca. 2014
Wohnfläche	216 m ²	+/- 34 m ²	ca. 226 m ²
Grundstücksfläche	996 m ²	+/- 257 m ²	1.352 m ²
Verkaufsdatum	10.2019	---	

* Standardabweichung zum Mittelwert der Stichprobe

Zur besseren Vergleichbarkeit der Vergleichskauffälle mit dem Bewertungsobjekt sind die Kaufpreise sodann mithilfe der Umrechnungsfaktoren für die bei Kauffällen signifikanten Einflussgrößen Wohnfläche, Baujahr und Grundstücksfläche angepasst worden (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, S. 52 Tabelle 42: Umrechnungsfaktoren bei weiterverkauften freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern; Innenstadtnahe bzw. bevorzugte Wohnlagen).

Im Grundstücksmarktbericht 2025 wird bei den Umrechnungsfaktoren beim Baujahr ein Umrechnungsfaktor bis zum Baujahr 2010 angegeben. Der Gutachterausschuss hat den Umrechnungsfaktor für das Baujahr des Bewertungsobjektes sachverständig eingeschätzt.

Die jeweiligen Kaufpreise sind weiterhin zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertentwicklung ab dem jeweiligen Verkaufszeitpunkt mit Hilfe von Indexreihen über die Preisentwicklung von freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern in Bremen Oberneuland (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte: S.51 Tabelle 41: Indexreihen über die Preisentwicklung bei weiterverkauften freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, innenstadtnahe bzw. bevorzugte Wohnlagen; hier Oberneuland (< 1.000 m²) und Oberneuland (> 1.000 m²), im Zeitraum 2010 bis 2024) auf die Wertverhältnisse 2024 umgerechnet worden. Die Marktanpassung auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2025 erfolgt nachfolgend unter Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert.

Zur Mittelwertbildung (Homogenisierung der überwiegend mit, vereinzelt aber auch ohne Garage, dafür aber mit Carport, veräußerten Vergleichsobjekte) ist bei jenen Vergleichsobjekten, bei denen eine Garage oder ein Carport vorhanden war, ein ortsüblicher Wertanteil zum Wertermittlungsstichtag von 12.000,- € für eine Garage und von 8.000,- € für einen Carport vom Kaufpreis abgezogen worden.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit sind nachfolgend sowohl die ursprünglichen Kaufpreise als auch die hieraus aufbereiteten Kaufpreise mit Bezug zu den jeweiligen wertbildenden Charakteristika der Objekte dargestellt:

Vertragsdatum	vertraglicher Kaufpreis (Euro)	Anzahl der Garagen/ Carport (plätze)	Wohnfläche (m ²)	Baujahr	Fläche des Grundstücks (m ²)	angepasster Kaufpreis (Euro) exkl. Garage/ Carport	angepasster Kaufpreis pro m ² Wohnfläche (Euro) exkl. Garage/ Carport
02.2017	795.000,-	2/0	260	2008	1.564	984.270,-	4.355,-
03.2017	670.000,-	1/0	180	2004	891	1.210.664,-	5.357,-
01.2018	900.000,-	2/0	235	2010	803	1.225.848,-	5.424,-
03.2018	820.000,-	1/0	237	2006	1.021	1.061.964,-	4.699,-
08.2018	755.000,-	2/0	240	2005	881	997.594,-	4.414,-
08.2018	850.000,-	1/0	245	2005	1.041	1.070.323,-	4.736,-
09.2018	620.000,-	0/1	170	2008	629	1.115.868,-	4.937,-
04.2019	655.000,-	2/0	190	2009	1.046	988.380,-	4.373,-
09.2019	1.027.500,-	2/0	250	2009	980	1.244.105,-	5.505,-
04.2020	800.000,-	1/0	182	2005	1.145	1.122.543,-	4.967,-
09.2020	836.000,-	1/0	230	2008	1.075	990.083,-	4.381,-
05.2021	925.200,-	1/0	222	2004	809	1.032.345,-	4.568,-
01.2022	937.625,-	1/0	170	2004	607	1.132.650,-	5.012,-

03.2023	1.111.000,-	2/0	259	2007	1.428	1.053.171,-	4.660,-
02.2024	820.000,-	2/0	177	2015	1.014	1.031.934,-	4.566,-

Die angepassten Kaufpreise liegen, bezogen auf eine Wohnfläche von 226 m², zwischen rd. 985.000,- € und rd. 1.245.000,- €. Der rechnerische Mittelwert dieser Vergleichswerte beträgt rd. 1.085.000,- € und die Standardabweichung rd. 90.000,- €.

Auf Grund der vorigen Betrachtung des ganzen Stadtteils Oberneuland hat sich der Gutachterausschuss anschließend dazu entschieden die Lage weiter einzugrenzen. Deshalb werden von den oben dargestellten Verkäufen nur noch die Verkäufe betrachtet, die in Oberneuland und innerhalb der objektzugehörigen Bodenrichtwertzone 10004221, der Bodenrichtwertzone 10004291 und der Bodenrichtwertzone 10004321 liegen. Dieses Gebiet grenzt sich im Wesentlichen über den Hohenkampsweg (gerade und ungerade Hausnummern), den Rethfeldsfleet, den Deichschloot, die Bundesautobahn A27, den Rockwinkeler Fleet, die Gleisanlage „Bremen – Hamburg“, den Gewerbebetrieb roha arzneimittel GmbH, die Straße Am Querkamp, den Höpkenweg und den Carl-Dannemann-Weg ab.

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung konnten mit den o.a. Selektionskriterien und der weiteren Lageeingrenzung 5 Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern zum Vergleich herangezogen werden. Diese sind nachfolgend nochmal dargestellt:

Vertragsdatum	vertraglicher Kaufpreis (Euro)	Anzahl der Garagen/ Carport (plätze)	Wohnfläche (m ²)	Baujahr	Fläche des Grundstücks (m ²)	angepasster Kaufpreis (Euro) exkl. Garage/ Carport	angepasster Kaufpreis pro m ² Wohnfläche (Euro) exkl. Garage/ Carport
08.2018	755.000,-	2/0	240	2005	881	997.594,-	4.414,-
04.2019	655.000,-	2/0	190	2009	1.046	988.380,-	4.373,-
04.2020	800.000,-	1/0	182	2005	1.145	1.122.543,-	4.967,-
01.2022	937.625,-	1/0	170	2004	607	1.132.650,-	5.012,-
03.2023	1.111.000,-	2/0	259	2007	1.428	1.053.171,-	4.660,-

Die angepassten Kaufpreise liegen, bezogen auf eine Wohnfläche von 226 m², zwischen rd. 990.000,- € und rd. 1.135.000,- €. Der rechnerische Mittelwert dieser Vergleichswerte beträgt rd. 1.060.000,- € und die Standardabweichung rd. 70.000,- €.

Bezogen auf das hier zu bewertende Objekt, hält der Gutachterausschuss einen vorläufigen Vergleichswert i. H. v. 1.060.000,- € für angemessen und marktgerecht, der dem arithmetischen Mittel der aktualisierten und umgerechneten Kaufpreise entspricht.

Zusätzlich setzt der Gutachterausschuss für die zwei Garagen einen ortsüblichen Wertanteil von je 12.000,- € an, so dass der vorläufige Vergleichswert mit den zwei Garage für das Bewertungsobjekt 1.084.000,- € (1.060.000,- € + 12.000,- € + 12.000,- €) beträgt.

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Da sich der aktuellste Indexwert auf das Jahr 2024 bezieht, hat der Gutachterausschuss die weitere Preisentwicklung bis zum o.a. Wertermittlungstichtag sachverständig eingeschätzt. Nach Überzeugung des Gutachterausschusses ist das zum Wertermittlungstichtag für das hier zu bewertende Grundstück gegebene allgemeine Wertniveau durch die o.a. zeitliche Anpassung hinreichend berücksichtigt.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht daher dem vorläufigen Vergleichswert.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Abschließend hat der Gutachterausschuss darüber beraten, ob besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gegeben sind, die durch Zu- oder Abschläge gegenüber dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des freistehenden Einfamilienhauses zu berücksichtigen sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sieht der Gutachterausschuss in den folgenden Gegebenheiten:

Wertsteigernd sieht der Gutachterausschuss die Größen der beiden Garagen des Bewertungsobjektes an, da die Garagen jeweils über eine erhöhte nutzbare Fläche (jeweils ca. 33 m²) verfügen. Für diesen Umstand hält der Gutachterausschuss in sachverständiger Einschätzung einen pauschalen verkehrswertwirksamen Wertzuschlag von zusätzlich 16.000,- €, zu den bereits für beide Garagen angesetzten 24.000,- €, für angemessen.

Der Gutachterausschuss hat auch die wertmindernden Umstände des Bewertungsobjektes betrachtet. Diese sind im Wesentlichen:

- fehlende Gestaltung der rückwertigen Außenanlagen in dieser repräsentativen Lage,
- Überarbeitungsbedarf der Regenwasserableitung,
- überalterte Zisternen,
- Absackung des Weges und Zaunes rechts neben der Garage und in Folge dessen nicht mehr verschließbares Gartentor,
- Funktionseinschränkungen bezüglich des KNX Bussystems,
- Notwendigkeit der Umrüstung der Alarmanlage.

Für diese Umstände hält der Gutachterausschuss in sachverständiger Einschätzung einen pauschalen verkehrswertwirksamen Wertabschlag von 50.000,- € für angemessen. Dabei ist zu beachten, dass es sich um einen verkehrswertwirksamen Abschlag handelt und nicht um die tatsächlichen Kosten zur Behebung dieser Umstände.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sieht der Gutachterausschuss nicht gegeben.

Vergleichswert

Der Vergleichswert zum Stichtag 23.05.2025 ergibt sich demnach zu:

	1.084.000,- €	(marktangepasster vorl. Vergleichswert)
zzgl.	16.000,- €	(Zuschlag für Größen der beiden Garagen)
abzgl.	50.000,- €	(Abschlag wg. wertmindernder Umstände)
Summe	1.050.000,- €	

Der Gutachterausschuss hält den ermittelten Vergleichswert von 1.050.000,- € für angemessen. Dies entspricht einem Vergleichswert pro Quadratmeter Wohnfläche von rd. 4.645,- €/m².

3. VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebautes Grundstück. Derartige Objekte werden i.d.R. unter Eigennutzungsaspekten gehandelt. Der Gutachterausschuss hat den Verkehrswert auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens, welches über den Vorteil eines direkten Marktbezuges verfügt, ermittelt. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens sind Vergleichskauffälle aus dem objektzugehörigen Stadtteil Oberneuland herangezogen worden.

Ausgehend von dem zum Wertermittlungstichtag ermittelten Vergleichswert von 1.050.000,- € stellt der Gutachterausschuss den Verkehrswert des Bewertungsobjektes „Rockwinkeler Landstraße 31b“ zum Wertermittlungstichtag 23.05.2025 fest mit

1.050.000,- €

(in Worten: eine Million fünfzigtausend Euro).

gez. U. Gellhaus
Stellv. Vorsitzender

gez. Herzberg
Gutachter

gez. Geveke
Gutachterin

Ausgefertigt: Bremen, den

09. Juli 2025

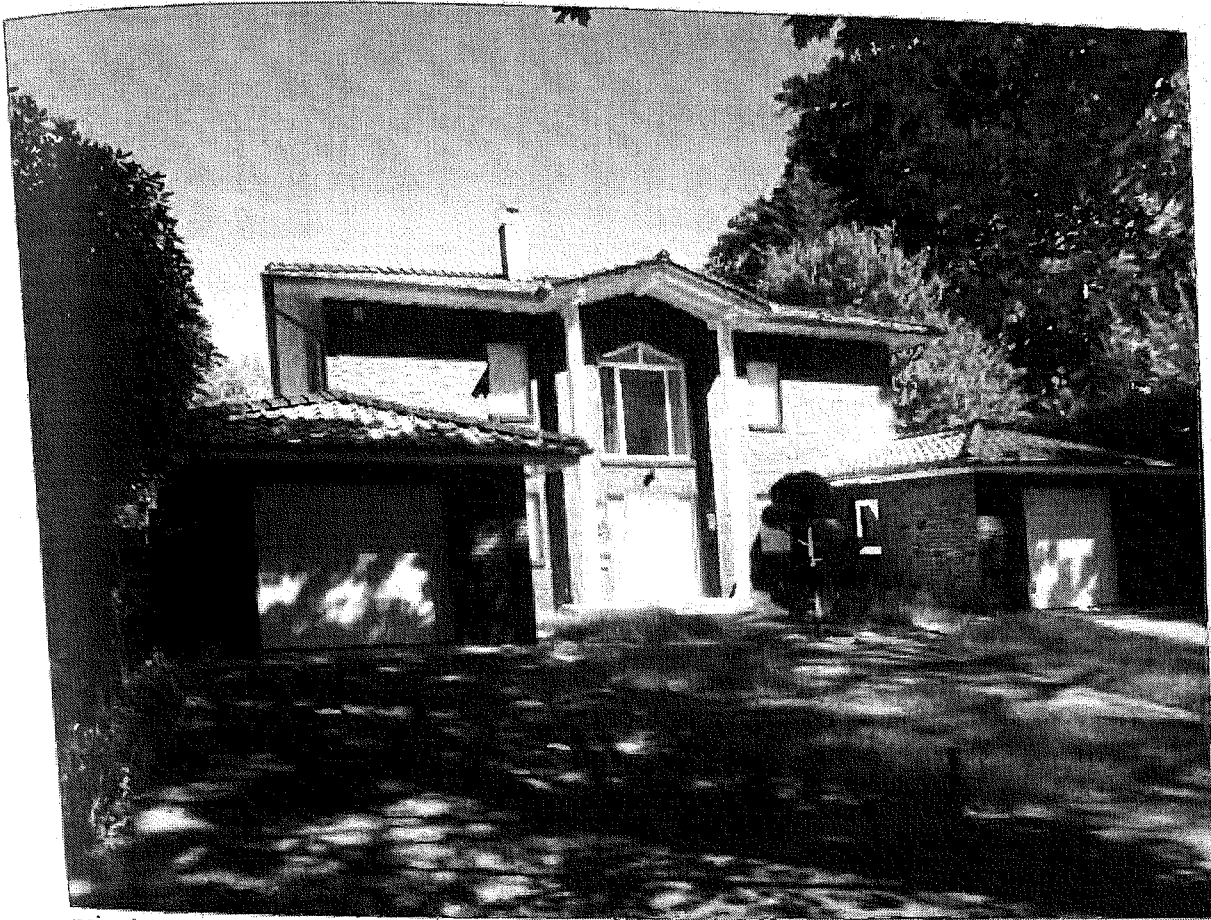
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen
- Geschäftsstelle -

Im Auftrag

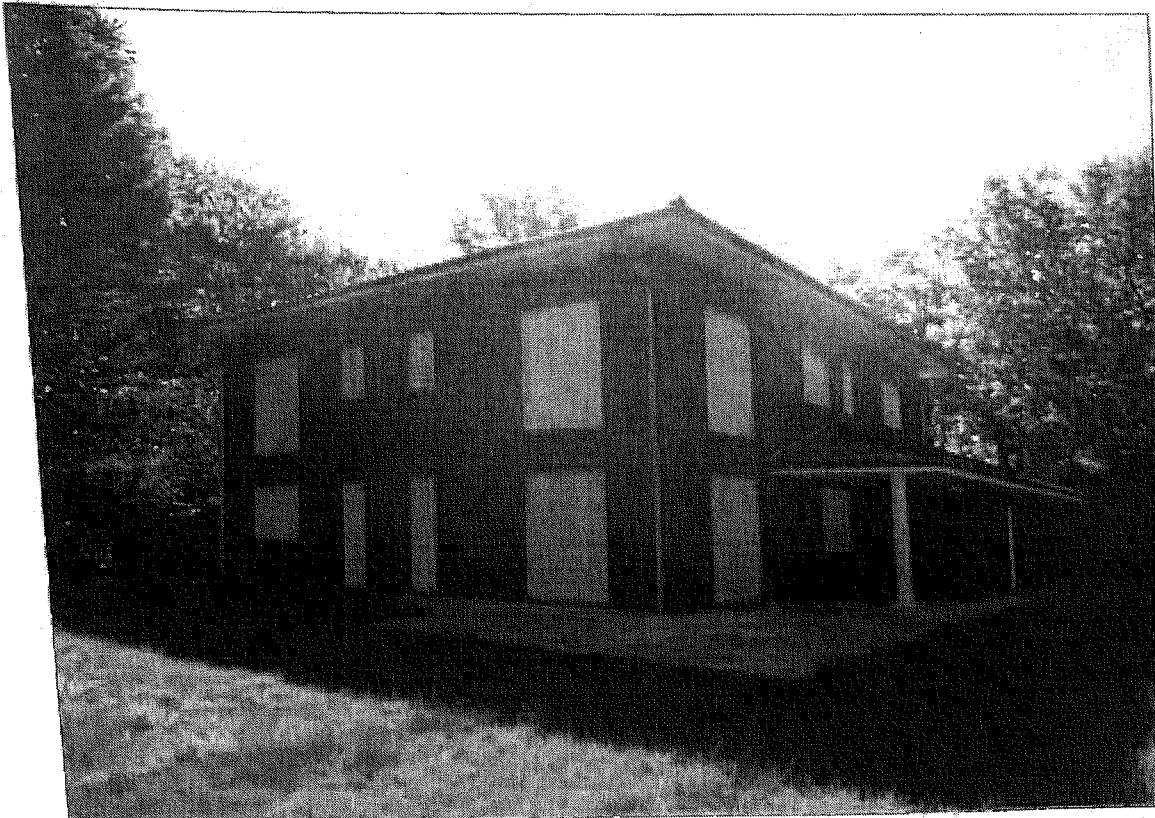
Klewin



Fotoanlage zum Verkehrswertgutachten Rockwinkeler Landstraße 31b
GB.-Nr.:24-41-1-061



privatwegseitige Ansicht



rückwärtige Ansicht

Anlage 1

zum Gutachten Rockwinkeler Landstraße 31b

Geschäftsbuch - Nr.: 24-41-1-061

Auszug aus dem Stadtplan**Maßstab 1: 20.000****OBERNEULAND****Blockdiek****Ellenerbrook-Schevemoor****Ellener Feld**

1:20000

Herausgeber:

Freie Hansestadt Bremen

© Landesamt GeoInformation Bremen 2025
(kein amtlicher Auszug)

0 200 400 600 800m

Gemeinde: Stadtgemeinde Bremen

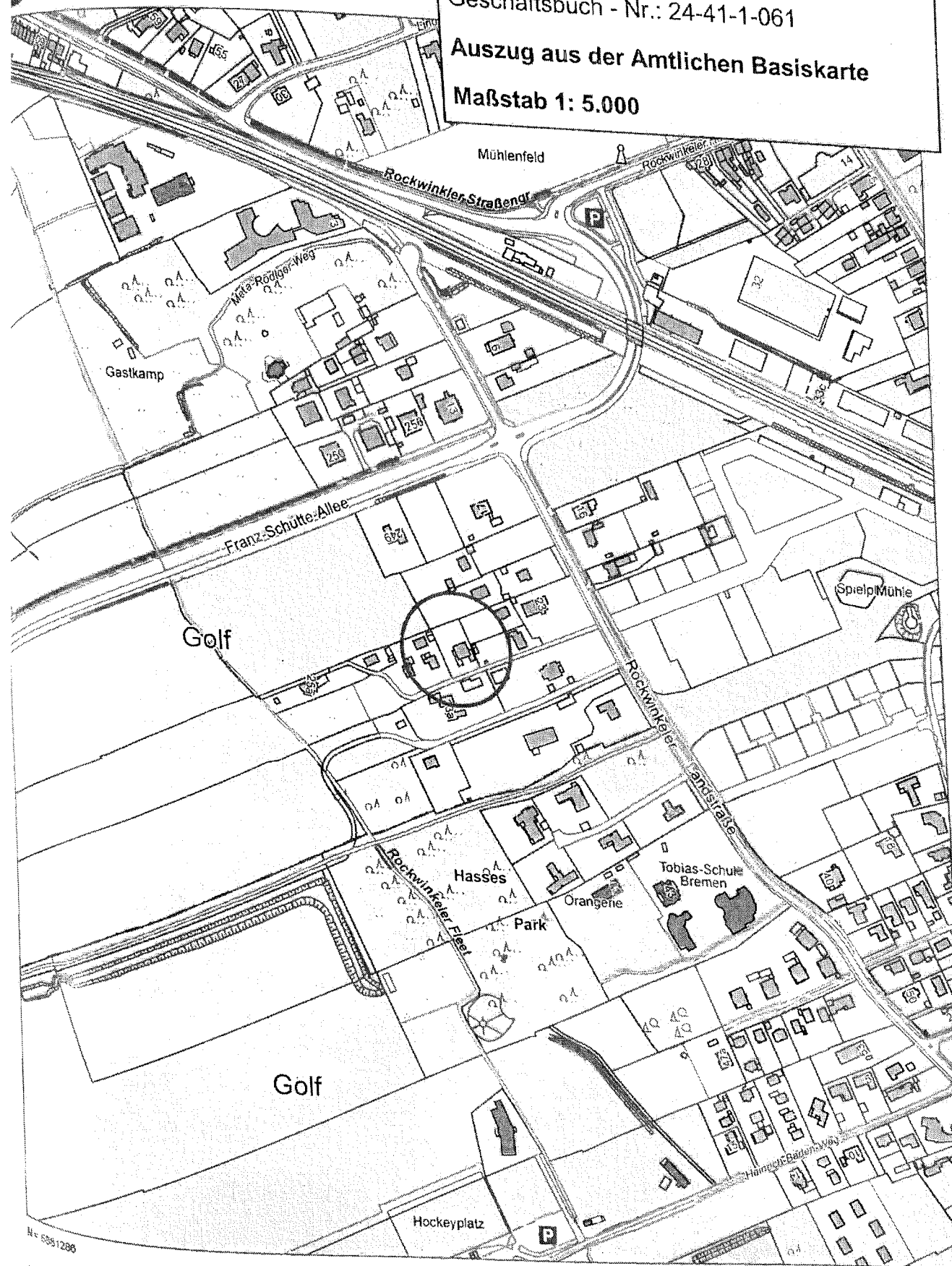
Anlage 2

zum Gutachten Rockwinkeler Landstraße 31b

Geschäftsbuch - Nr.: 24-41-1-061

Auszug aus der Amtlichen Basiskarte

Maßstab 1: 5.000



Maßstab 1:5000

0 50 0 100 0 150 0 Meter

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

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

© GeoBasis-DE / Freie Hansestadt Bremen / 2024

Dieses Kartenwerk ist auf Grund 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 geschützt.

Freie Hansestadt Bremen

Stadtgemeinde Bremen
Gemarkung: VR 292
Flur: 292
Flurstück: 419

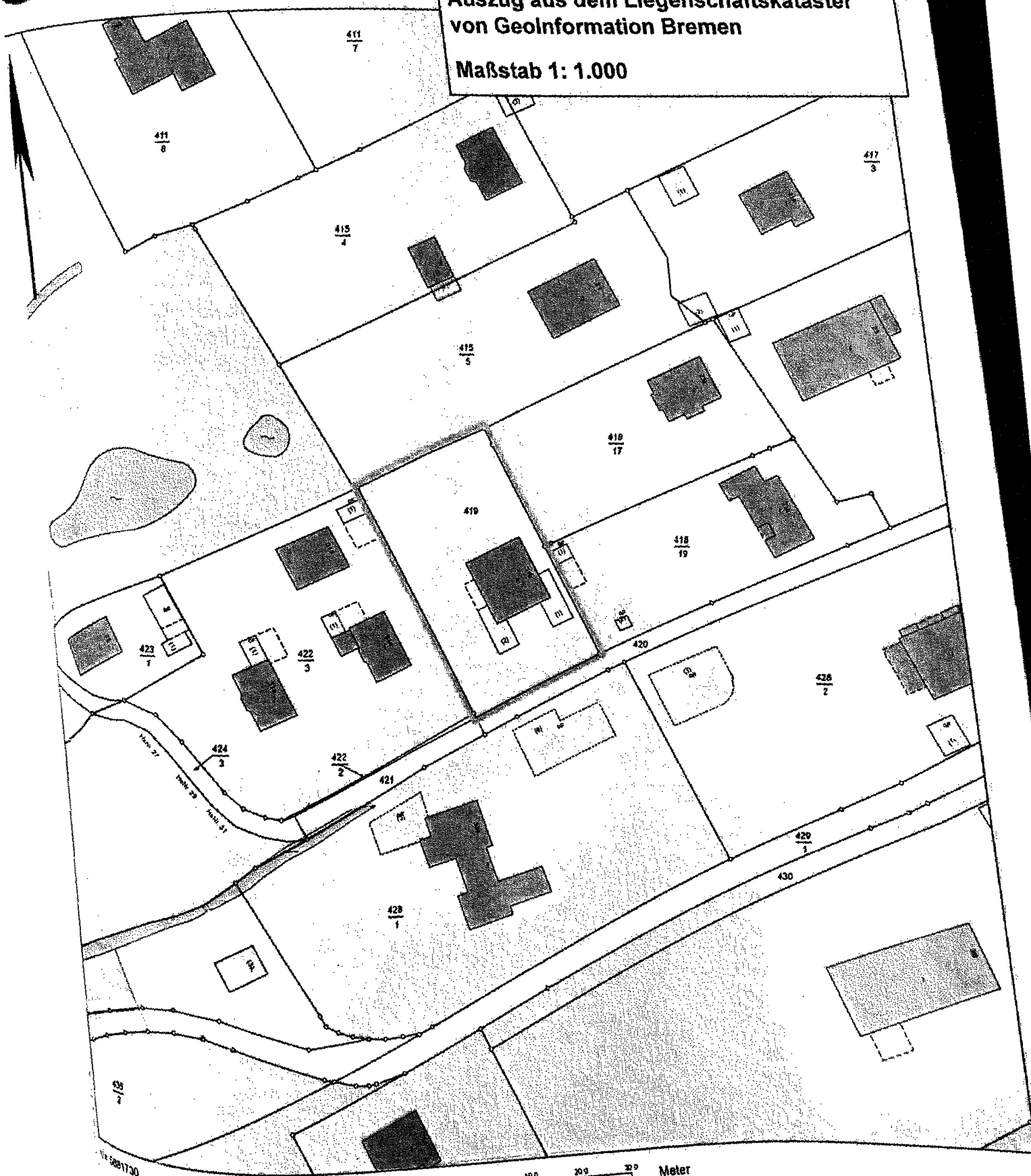
Anlage 3

zum Gutachten Rockwinkeler Landstraße 31b

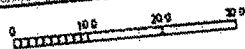
Geschäftsbuch - Nr.: 24-41-1-061

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
von GeoInformation Bremen

Maßstab 1: 1.000



Maßstab 1:1000



Meter

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

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