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

Kurzexposé
zum

G U T A C H T E N

2026-022

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des bebauten Grundstücks
in 28717 Bremen, In den Krummen Stücken 39
Flur 362, Flurstück 382/3
sowie Flurstück 382/27 (anteilig)



Auftraggeber:	Amtsgericht Bremen-Blumenthal 4 K 16/25 Landrat-Christians-Straße 67 28779 Bremen
Wertermittlungsstichtag:	12.05.2026
Verkehrswert: - Doppelhaushälfte mit Garage -	**220.000,00 €** (i.W.: zweihundertzwanzigtausend)
Verkehrswert: - anteiliger Fußweg -	**560,00 €** (i.W.: fünfhundertsechzig)

Grundbuch: Amtsgericht Bremen-Blumenthal, Grundbuch von VR 362, Blatt 3243,
Flur 362, Flurstück 382/3, Gebäude- und Freifläche, Größe 238 m²
Flur 362, Flurstück 382/27, Fußweg 182 m², 1/14 Miteigentumsanteil 13 m²

Lage: Stadtteil Burglesum, Ortsteil Lesum, Entfernung zur Stadtmitte ca. 13,10 km. Die Haltestelle einer Buslinie mit Anschluss bis zur Bremer Innenstadt und der Bahnhof Lesum sind in geringer Entfernung vorhanden

Angaben zum Objekt: Zweigeschossige Einfamilien-Doppelhaushälfte (DHH) mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, I, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Bodenraum mit Satteldach (Baujahr 1968-1969), konventionelle Mauerwerksbauweise, das Objekt ist möbliert und seit ca. 13 Jahren unbewohnt

Wohnzimmer Holzfenster mit Isolierverglasung, sonst Holzfenster mit Einfachverglasung

Gasheizung, Rippenheizkörper in Heizkörpernischen, Gastherme von 2014, Warmwasserbereitung über Elektro-Durchlauferhitzer

Garage in konventioneller Mauerwerksbauweise mit flach geneigtem Satteldach (Baujahr 1968-1969)

Raumaufteilungen/ Wohnfläche:

KG: Flur mit Treppe zum EG (Holztreppe einfacher Bauweise), Waschküche mit Tür zur Kelleraußentreppe, Heizungsraum und 3 Kellerräume

EG: Windfang, Gäste-WC, Diele mit Treppe zum OG (offene Holztreppe) und Treppe zum KG, Küche und Wohnzimmer mit Tür zur Terrasse

OG: Flur mit Treppe zum DG (offene Holztreppe) und Treppe zum EG, 2 Kinderzimmer, Bad und Schlafzimmer mit Tür zum Balkon

DG: Flur mit Treppe zum OG und Anstellleiter zum Bodenraum sowie 2 Schlafzimmer

Wohnfläche	EG (einschl. Terrasse zur Hälfte)	ca. 41,50 m²
	I. OG (einschl. Balkon zur Hälfte)	ca. 43,70 m²
	DG	ca. 29,30 m²
		ca. 114,50 m²
Nutzfläche	KG	ca. 39,60 m²

Wertminderung wegen Schäden: Der Schornsteinkopf und die Dachflächen sind leicht verschmutzt, am Balkon Hohlstellen und Kalkläufer wegen Undichtigkeiten an der äußeren Verfliesung der massiven Brüstung, Rissbildungen an einer seitlichen Balkonwand, die Kelleraußentreppe ist maurermäßig zu behandeln.

In den Kellerräumen sind maurer- und malermäßige Unterhaltungsarbeiten auszuführen, die einfachverglasten Holzfenster, die Haustür und die Kelleraußentür sind tischler- und malermäßig zu behandeln, in den Geschossen sind malermäßige Unterhaltungsarbeiten erforderlich, stellenweise sind Fußbodenbeläge abgenutzt, im Bodenraum sind Aufräum- und Restarbeiten auszuführen. Die DHH ist noch möbliert und soll seit 13 Jahren unbewohnt sein.

Garage: Es sind Unterhaltungsarbeiten (Säuberung der Dachfläche, Erneuerung vom Toranstrich und andere Arbeiten im Einstellraum) auszuführen.

Außenanlagen: Die Fläche vor dem Haus ist ungepflegt und leicht verwildert. Die rückseitige Gartenfläche ist extrem stark verwildert. Hier ist zu berücksichtigen, dass eine Entsorgung vom Wildwuchs etc. nur über den rückseitigen schmalen Fußweg (Flurstück 382/27) oder durch die Garage erfolgen kann.

Bodenwertermittlung:

Im vorliegenden Fall ist eine nach § 34 BauGB zu beurteilende Baulandfläche mit anteiliger Wegefläche zu bewerten.

In Anlehnung an den in der Richtwertkarte zum Stichtag 01.01.2026 für den Bereich der Wohnbebauung südlich der A 270 angegebenen Richtwert von 215,00 €/m² sowie unter Berücksichtigung von Lage, Zuschnitt und Größe (das Richtwertgrundstück hat eine Fläche von 900 m²) des Grundstücks wird für die Bewertung der Baulandfläche ein m²-Preis von 254,00 €[1] in Ansatz gebracht und die Wegefläche wird mit 43,00 € (20 % von 215,00 €) bewertet.

Bezeichnung	Größe	Wert €/m²	Wert €
Flurstück 382/3 - Hausgrundstück	238 m²	254,00 €	60.452,00 €
Flurstück 382/27 - anteilige Wegefläche	13 m²	43,00 €	559,00 €

Ertragswertberechnung:

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit** Nutzung/Lage	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete** (€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Doppelhaushälfte	Wohnen EG, OG, DG	114,50		8,50	973,25	11.679,00
Garage			1,00	-	70,00	840,00
Summe		114,50	1,00		1.043,25	12.519,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**12.519,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	–	**2.422,18 €**
jährlicher Reinertrag	=	**10.096,82 €**
Reinertragsanteil des Bodens **2,25 %** von **60.452,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**1.360,17 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**8.736,65 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **2,25 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **22** Jahren Restnutzungsdauer	×	**17,203**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**150.296,59 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**60.452,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**210.748,59 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**210.748,59 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale[2]	–	**28.000,00 €**
Ertragswert	=	**182.748,59 €**
	rd.	**183.000,00 €**

[1] Korrekturfaktor bei 900 m² Grundstücksgröße = 102,3 und bei 238 m² = 121
Dies ergibt einen Bodenrichtwert von 215,00 €/102,3 x 121 = 254,30 €, gerundet 254,00 €/m²

[2] Wertminderung wegen Schäden: 12.500,00 € für Arbeiten am und in der DHH, 1.500,00 € für Arbeiten an der Garage, 6.500,00 € für die Abfuhr und Entsorgung vorhandener Möblierungen etc. + 7.500,00 € für die Beseitigung, die Abfuhr und Entsorgung vom Wildwuchs etc.

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 2026 sind im Bereich „Stadtlage Nord“, Stadtteil Burglesum gelegene Doppelhaushälften im Jahr 2025 bei Weiterverkäufen bei folgenden Durchschnittswerten bzw. Faktoren wie folgt gehandelt worden:

mittleres Baujahr	1952
mittlere Grundstücksgröße	679 m²
mittlere Wohnfläche	128 m²
mittlerer Kaufpreis je m² Wohnfläche	1.860,00 €
mittlerer Kaufpreis je Objekt	233.000,00 €
(Auswertungen aus 43 Verkaufsfällen)	

und für das zu bewertende Objekt sind folgende Faktoren in Ansatz zu bringen:

Baujahr	1968
Grundstücksgröße	238 m²
Wohnfläche	114,50 m²

Gemäß dem vorstehend genannten Grundstücksmarktbericht sind für folgende abweichende Faktoren folgende Umrechnungsfaktoren in Ansatz zu bringen:

Abweichendes Baujahr:	Vergleichsobjekt 1952	100,8
	Bewertungsobjekt 1968	108,0
Abweichende Grundstücksgröße:	Vergleichsobjekt 679 m²	101,5
	Bewertungsobjekt 238 m²	97,8
Abweichende Wohnfläche:	Vergleichsobjekt 128 m²	99,2
	Bewertungsobjekt 114,50 m²	93,8

Diese Faktoren in Ansatz gebracht, ergibt folgenden Vergleichswert:

Korrektur Baujahr:	(233.000,00 € / 100,8 x 108) - 233.000,00 € =	+ 16.642,86 €
Korrektur Grundstücksgröße:	(233.000,00 € / 101,5 x 97,8) - 233.000,00 € =	– 8.493,60 €
Korrektur Wohnfläche:	(233.000,00 € / 99,2 x 93,8) - 233.000,00 € =	– 12.683,47 €
	Summe =	– 4.534,21 €
Angepasster Vergleichswert:	233.000,00 € + 4.534,21 € =	228.465,79 €
	gerundet	228.000,00 €
	- Kosten für die Mängelbeseitigung	28.000,00 €
		200.000,00 €
	+ für die Garage	10.000,00 €
		210.000,00 €

Verkehrswerte zum Stichtag 12.05.2026:

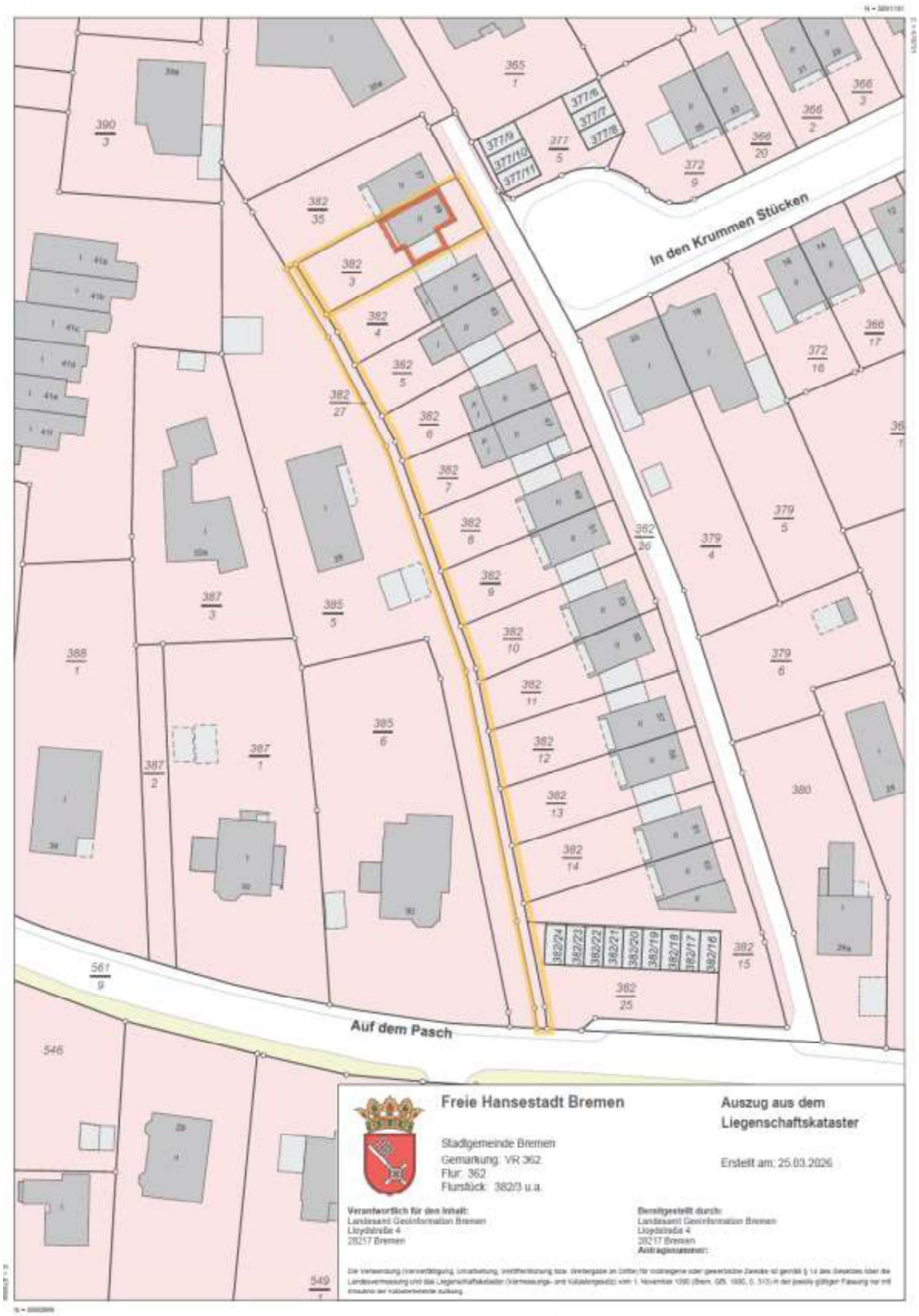
Für die Doppelhaushälfte einschl. Garage	**220.000,00 €**
Für die anteilige Wegefläche	**560,00 €**

(gemäß Gutachten vom 07.07.2026)

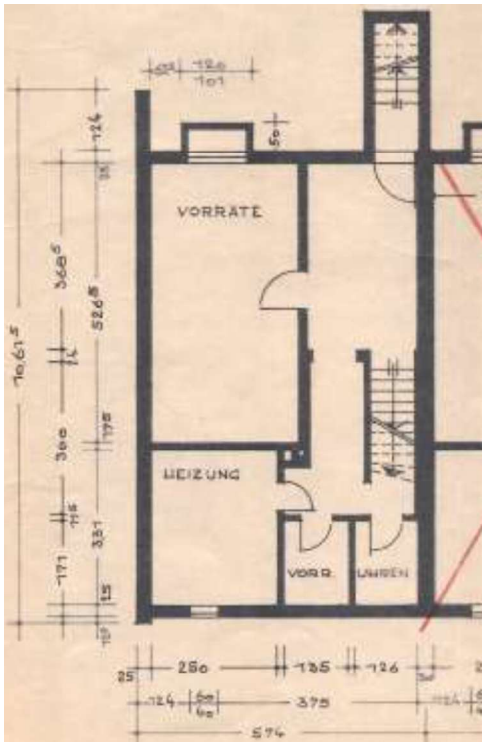
Die vorhandene Kücheneinrichtung und alle noch vorhandenen Möblierungen und Gegenstände, die nicht fest mit den Gebäuden verbunden sind, sind im Verkehrswert nicht enthalten.

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

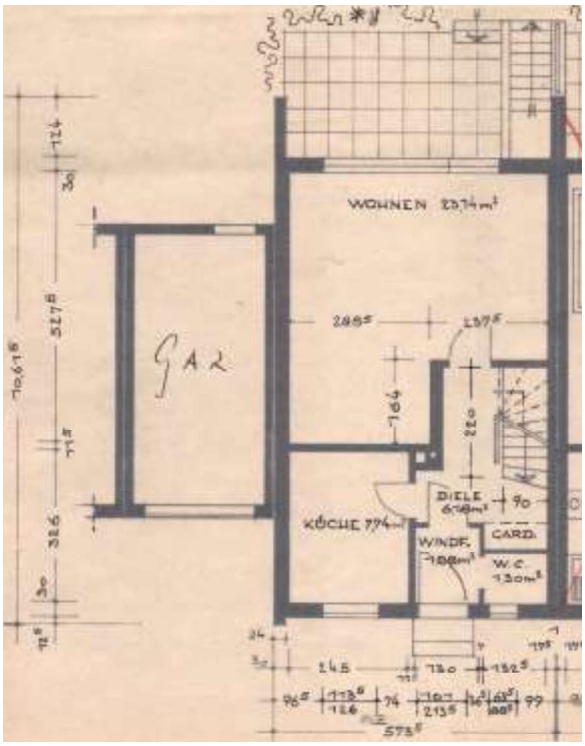
Wolfgang Fiebrandt
vereidigter Sachverständiger



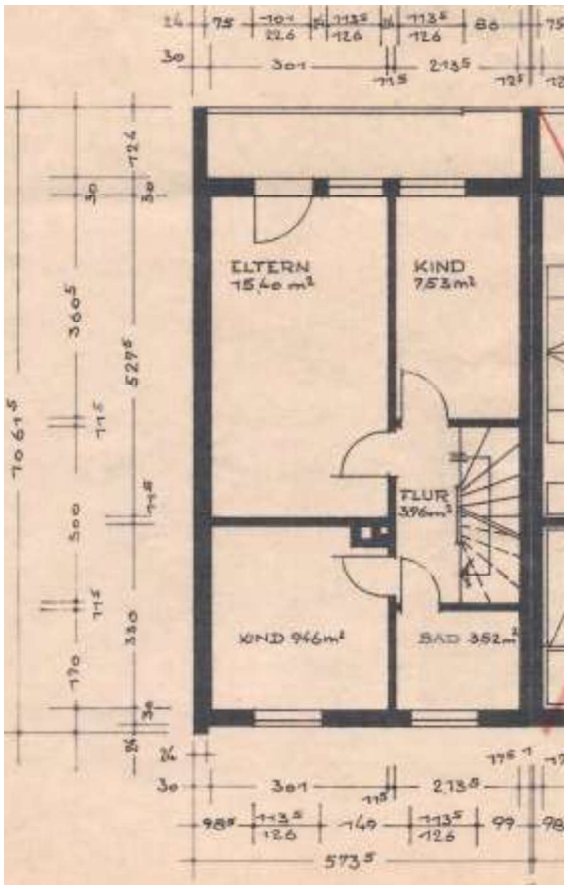
© FIEBRANDT, OSTERHOLZ-SCHARMBECK



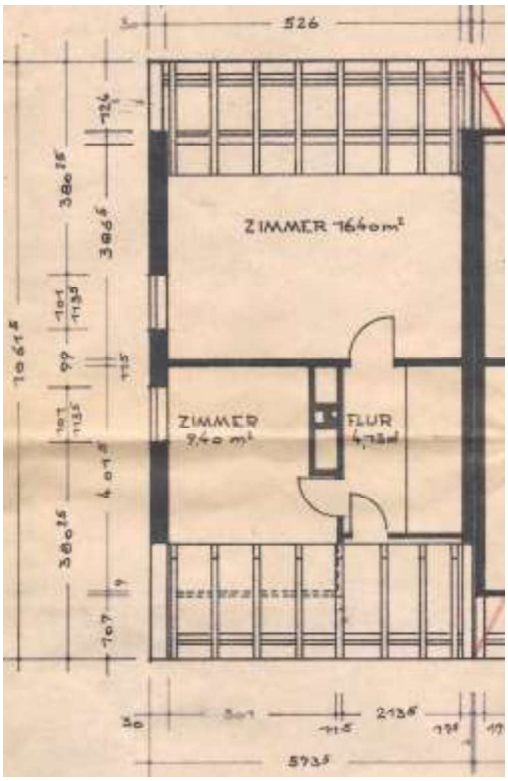
KG



EG



I. OG



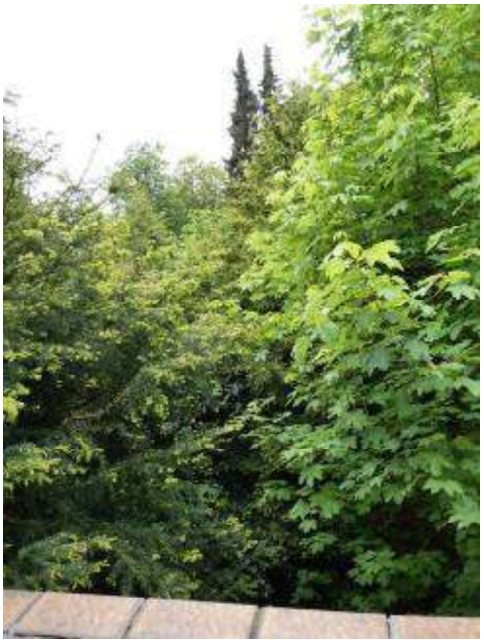
DG

© FIEBRANDT, OSTERHOLZ-SCHARMBECK

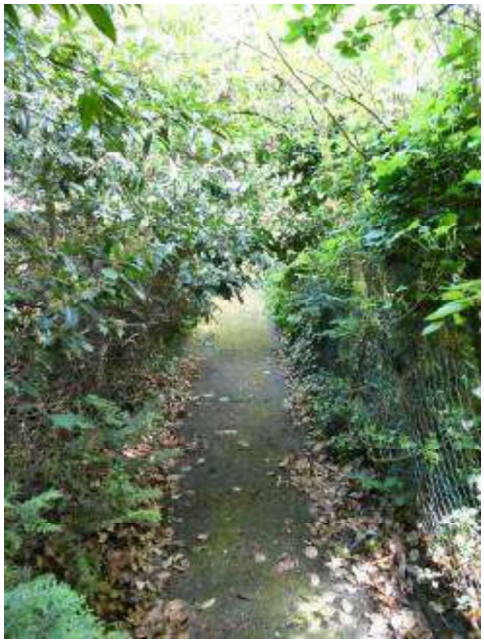








Blick vom Balkon in den Garten



rückseitiger Fußweg (Flurstück 382/27)