

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

NZS 35 K 45/24

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, 21.10.2025

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

des im Wohnungsgrundbuch von Brinkum, Blatt 3952 eingetragenen **30/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern bebauten Grundstück in 28816 Stuhr, Erichstraße 1, 3, **verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohnung**, belegen im Untergeschoss/Souterrain mit Eingang in der Erichstraße Nr. 3



Gebäudebeschreibung:

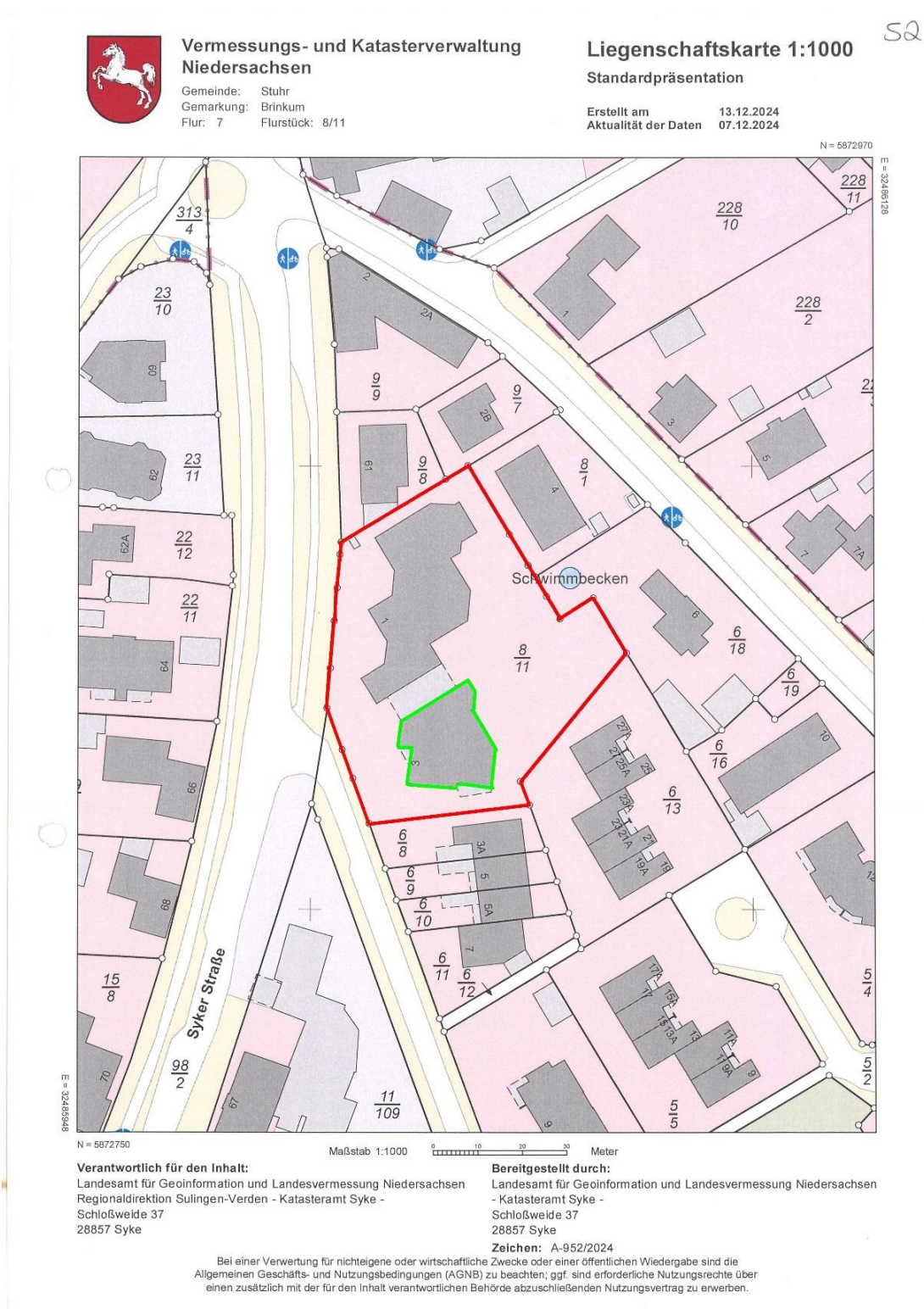
Das Grundstück ist mit zwei Mehrfamilien-Wohnhäusern (Erichstraße 1 und 3) bebaut. Die Mehrfamilienhäuser haben jeweils zwei Geschosse (Erd- und Obergeschoss), einen Keller sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Wohnungseigentum Nr. 10 ist in der Erichstraße 3 belegen.

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
30.09.2025 ermittelt mit rd.

51.900,00 €.

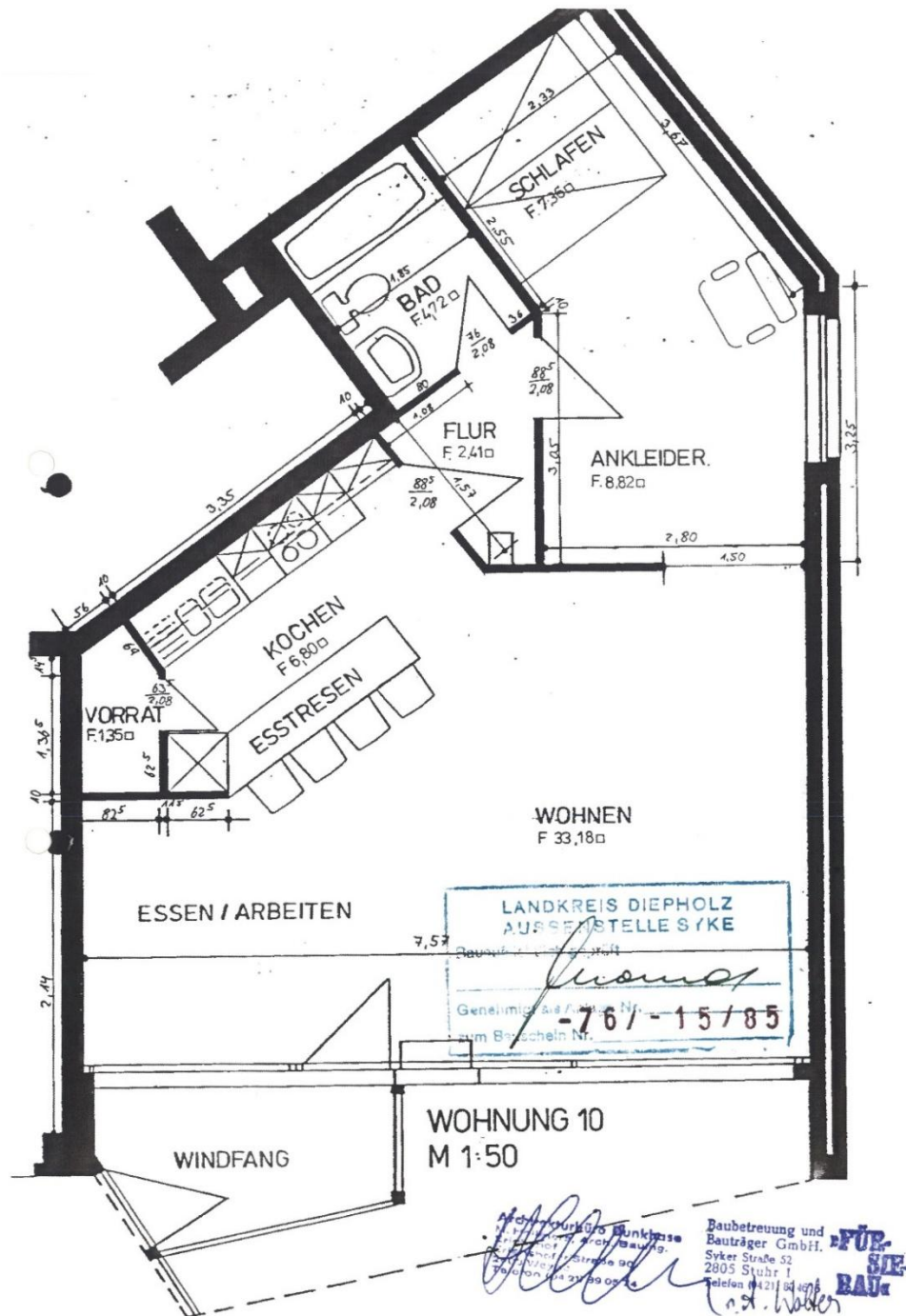
<u>Ort/Ortsteil:</u> Gemeinde Stuhr, Ortsteil Brinkum <u>Mietverhältnisse:</u> Unvermietet/vom Eigentümer selbst genutzt <u>Zwangsverwaltung:</u> Nein <u>Grundstücksgröße:</u> 3.480 m² <u>Aufteilung/Gemeinschaftseigentum:</u> Das Grundstück ist mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Das Mehrfamilienwohnhaus Erichstraße 3, in welchem das zu bewertende Wohnungseigentum belegen ist, besteht aus 10 Wohnungen, von denen 3 Wohnungen im Erdgeschoss, drei Wohnungen im Obergeschoss und drei Wohnungen im Dachgeschoss belegen sind. Die hier zu bewertende Wohnungseinheit Nr. 10 ist im Kellergeschoss belegen. Im Kellergeschoss des Hauses Erichstraße 3 befinden sich weiter 9 Garagen und 9 Kellerräume, die den Wohnungen Nr. 1-9 zugeordnet sind, sowie ein Hausanschlussraum, ein Müllraum, ein Heizraum und die Kellerflure im Gemeinschaftseigentum. <u>Baujahr:</u> Ca. 1982 (gem. Bauakte) <u>Heizung:</u> Zentralheizung (Baujahr ca. 2011), mit flüssigen Brennstoffen (Erdgas L). <u>Bauschäden und Baumängel am Gemeinschaftseigentum:</u> • Aufsteigende Feuchtigkeit im Keller. Nach Mitteilung der Hausverwaltung handelt es sich um bereits abgetrocknete alte Feuchtigkeitsflecken, die nach einem hohen Grundwasserstand aufgetreten sind. Die Pumpen sollen gut funktionieren und regelmäßig gewartet werden. wäre. • An der Balkontrageplatte über der zu bewertenden Wohnung löst sich der Putz. • Eine Regenrinne ist defekt, eine Kupferleitung ist auszutauschen. <u>Lage im Gebäude:</u> Souterrain/Untergeschoss <u>Miteigentumsanteil WE 10:</u> 30/1.000 <u>Wohnfläche:</u> Ca. 63 m²	<u>Raumaufteilung/Orientierung:</u> Siehe Grundriss und Wohnflächenberechnung in der Anlage <u>Einzelkellerraum:</u> Nicht vorhanden <u>Pkw-Stellplatz:</u> Nr. 21 – siehe Lageplan in der Anlage <u>Hausverwaltung/Hausgeld:</u> Mit der Hausverwaltung wurde eine Verwaltungsfirma beauftragt. Das zu zahlende Hausgeld beträgt gemäß Einzelwirtschaftsplan 2024 monatlich als Vorauszahlung € 170,00 – 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. <u>Bauschäden und Baumängel am Sondereigentum:</u> • Eine Innenbesichtigung wurde vom Eigentümer nicht ermöglicht. • Nach äußerer Inaugenscheinnahme besteht vermutlich ein erhöhter Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarf in dem bewertungsrelevanten Objekt. • Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung bestand kein Anschluss der Wohnung an die Abwasserleitung. Eine installierte Fäkalienhäcksler- und -hebeanlage war außer Betrieb. Es wurde beschlossen, dass diese sich im Sondereigentum der zu bewertenden Wohnung befindliche Anlage auf Kosten des Eigentümers der zu bewertenden Wohnung aus dem Keller der Wohnung Nr. 5 ausgebaut, repariert und im Sondereigentum der Wohnung Nr. 10 installiert wird. • Im äußeren Zugangsbereich sowie im inneren Eingangsbereich der Wohnung lagerten im Ortstermin größere Ansammlungen von Altpapier und Sperrmüll. • Der Eingangsbereich sowie das Fenster der Wohnung ist überaltert.
---	---

Anlage 1: Flurkarte



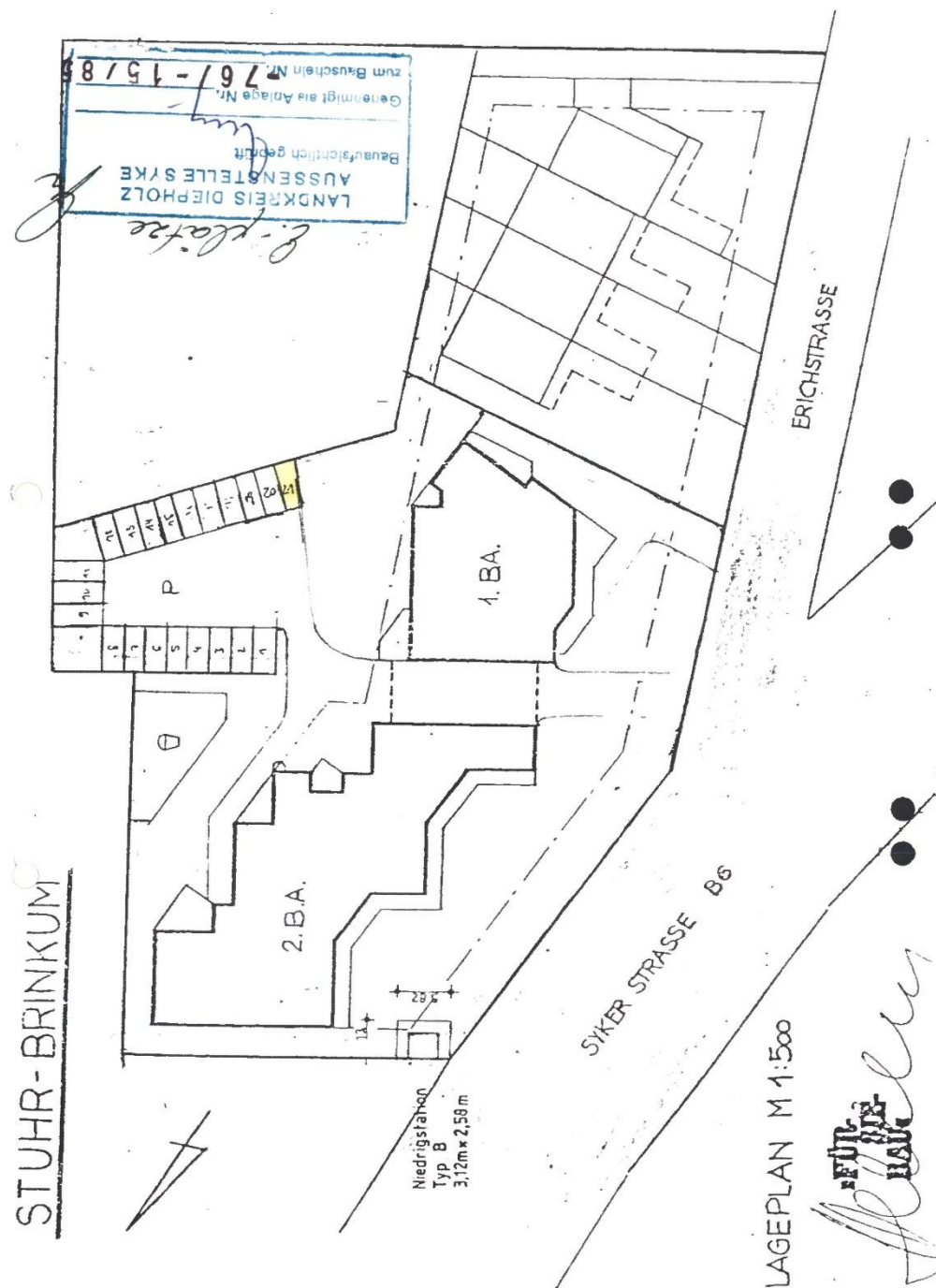
Das Grundstück ist rot markiert, das Mehrfamilienhaus Erichstraße 3, in dem die zu bewertende Wohnung Nr. 10 belegen ist, ist grün markiert.

Anlage 2: Grundriss



Grundriss der Wohnung Nr. 10
(stimmt in Teilbereichen im Eingangsbereich nicht mit den Örtlichkeiten überein)

Anlage 3: Lageplan



Lageplan mit Einzeichnung des der Wohnung Nr. 10 zugeordneten Stellplatzes Nr. 21 (gelb markiert)

Anlage 4: Wohnflächenberechnungen

Betr.: Bauvorhaben in Stuhr 1 - Brinkum
Erichstraße 3

Bauherr: FÜR-SIE-BAU Baubetreuung u.
Bauträger GmbH.,
Syker Straße 52, 2805 Stuhr 1 - Brinkum

Nutzungsänderung

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283

Bad:	$1,85 \times 2,55$	=	$4,72 \text{ m}^2$
Schlafen:	$(3,67 + 2,65) : 2 / \times 2,33$	=	$7,36 \text{ m}^2$
Ankleiden:	$(3,25 + 3,05) : 2 / \times 2,80$	=	$8,82 \text{ m}^2$
Flur:	$(1,57 \times 2,20) : 2$ + $(0,50 \times 3,05) : 2$ - $(0,25 \times 0,32^5)$	=	$2,41 \text{ m}^2$
Kochen:	$(1,58 + 0,60) \times 0,5 \times 3,35^5$ + $(1,35 + 1,60) \times 0,5 \times 0,62^5$ + $(3,70 \times 1,20) / : 2$	=	$6,80 \text{ m}^2$
Vorrat:	$(0,50 \times 0,62^5) / : 2$ + $(1,36 + 1,51) \times 0,5 \times 0,82^5$	=	$1,35 \text{ m}^2$
Wohnen:	$(3,15 + 6,20) \times 0,5 \times 2,40$ + $2,90 \times 7,57$	=	$33,18 \text{ m}^2$
		=	$64,64 \text{ m}^2$
	./. 3% Putz	=	$1,94 \text{ m}^2$
	gesamt	=	$62,70 \text{ m}^2$
		=	=====

Architekturbüro Dunkhose
M. Helmrich, Arch.-Bauing.
Erichstraße 3
28816 Stuhr
Tel. (0421) 890874

Baubetreuung und
Bauträger GmbH.
Syker Straße 52
2805 Stuhr 1
Telefon (0421) 80611

FÜR-
SIE-
BAU

n.d. holder

Anlage 5: Einzelwirtschaftsplan S. 1

Wirtschaftsplan WEG Erichstraße 1+3 / Erichstraße 1+3, 28816 Stuhr		26.08.2024
Wirtschaftsplan Einzelwirtschaftsplan		
Objekt	Erichstraße 1+3, 28816 Stuhr	Verwalter
Planzeitraum	01.01.2024 - 31.12.2024	
Eigentümer:		
Empfänger-Adresse:	090009 Erichstraße 3 Wohnung 10 Manfred Körner	
Verwaltungseinheit:	Manfred Körner, Erichstraße 3, 28816 Stuhr	
Lage:	Erichstraße 3 Wohnung 10	
	Keller	
Hausgeld		
geplante Kostensumme	Objekt gesamt	Ihr Anteil
HG-Vorschuss monatl.	103.132,00 €	2.034,07 €
	8.608,00 €	170,00 €
		gültig ab -
Verteilungsergebnis:		
Konto	Umlage	Gesamtkosten
	Umlageschlüssel	Anteil
gesamt		Ihr Anteil
1 umlagefähig (Mieter)		
040401 HS 3 Gartenpflege Lohn/Material	374 MEA HS 3 (100,00%) MEA	374,000 30,000 6.426,00 € 515,45 €
040501 HS 3 Winterdienst/Gehwegreinigung Lohn/Material	374 MEA HS 3 (100,00%) MEA	374,000 30,000 250,00 € 20,05 €
040999 HS 3 Heizung/Wasser/Kanal	Festumlage HS 3 (100,00%) €	13.955,00 300,00 13.955,00 € 300,00 €
041806 HS 3 Wartung Rauchwarmmelder Allgemein	374 MEA HS 3 (100,00%) MEA	374,000 30,000 10,00 € 0,80 €
043001 HS 3 Allgemeinstrom	374 MEA HS 3 (100,00%) MEA	374,000 30,000 650,00 € 52,14 €
043005 HS 3 Strom Parkplatz	374 MEA HS 3 (100,00%) MEA	374,000 30,000 50,00 € 4,01 €
043101 HS 3 Kabel-TV	Anzahl Einheit HS 3 (100,00%) Einh.	10 1 1.186,68 € 118,67 €
043201 HS 3 Müllentsorgung	Müll HS 3 (100,00%) €	776,40 16,44 776,40 € 16,44 €
043204 HS 3 Straßenreinigung	374 MEA HS 3 (100,00%) MEA	374,000 30,000 251,28 € 20,16 €
044301 HS 3 Dachinnenreinigung	374 MEA HS 3 (100,00%) MEA	374,000 30,000 646,46 € 51,85 €
045002 HS 3 Mittelweserverband	374 MEA HS 3 (100,00%) MEA	374,000 30,000 15,00 € 1,20 €
046001 HS 3 Wohngebäudeversicherung	374 MEA HS 3 (100,00%) MEA	374,000 30,000 3.706,20 € 297,29 €
046003 HS 3 Haftpflichtversicherung	374 MEA HS 3 (100,00%) MEA	374,000 30,000 97,31 € 7,80 €

Anlage 5: Einzelwirtschaftsplan S. 2

Wirtschaftsplan | WEG Erichstraße 1+3 / Erichstraße 1+3, 28816 Stuhr

26.08.2024

Konto	Umlage	gesamt	Anteil	Gesamtkosten	Ihr Anteil
	Umlageschlüssel				
046005 HS 3 Versicherung Beirat	374 MEA HS 3 (100,00%) MEA	374,000	30,000	102,14 €	8,19 €
Zwischensumme: Sonstige			Σ	28.122,47 €	1.414,05 €
Summe: umlagefähig (Mieter)			Σ	28.122,47 €	1.414,05 €
2 nicht umlagefähig (Mieter)					
048200 HS 3 Rechts- und Beratungskosten	374 MEA HS 3 (100,00%) MEA	374,000	30,000	1.000,00 €	80,21 €
049001 HS 3 Kontoführungsgebühren	374 MEA HS 3 (100,00%) MEA	374,000	30,000	250,00 €	20,05 €
050001 HS 3 Verwaltungsvergütung	Anzahl Einheit HS 3 (100,00%) Einh.	10	1	3.060,00 €	306,00 €
050101 HS 3 Kosten EGT Versammlung	374 MEA HS 3 (100,00%) MEA	374,000	30,000	60,00 €	4,81 €
053001 HS 3 Reparaturen/Anschaffungen Lohn/Material	374 MEA HS 3 (100,00%) MEA	374,000	30,000	2.500,00 €	200,53 €
053008 HS 3 Gerätemiete Rauchwarnmelder	374 MEA HS 3 (100,00%) MEA	374,000	30,000	105,00 €	8,42 €
Zwischensumme: Sonstige			Σ	6.975,00 €	620,02 €
Summe: nicht umlagefähig (Mieter)			Σ	6.975,00 €	620,02 €
Gesamtsumme			Σ	35.097,47 €	2.034,07 €

Die aus dem beschlossenen Wirtschaftsplan resultierenden monatlichen Hausgelder sind über den Planungszeitraum hinaus bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplanes weiter zu zahlen.

Anlage 6: Energieausweis Seite 1

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 18.10.2030

Registriernummer ² NI-2020-003387958
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Erichstr. 3; 28816 Stuhr		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude ³	1982		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2011 (Heizungsanlage)		
Anzahl Wohnungen	10		
Gebäudenutzfläche (A _N)	935,052 m ² ☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas L		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☒ Sonstiges ☐ Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung) (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 beigelegt (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

KALO
einfach persönlicher.

Michael Vogelgesang
KALORIMETA GmbH
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg

19.10.2020
Ausstellungsdatum

M. Vogelgesang

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 6: Energieausweis Seite 2

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² NI-2020-003387958
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

↓ Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
119 kWh/(m² a)

A+ A B C **D** E F G H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

↑ 131 kWh/(m² a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

119 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						
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas L	1,1	85777,2		85777,2	1,13
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas L	1,1	81818,1		81818,1	1,17
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas L	1,1	72217,8		72217,8	1,17
01.01.2017	31.12.2019	Warmwasserzuschlag	1,1	56103,1	56103,1		

Vergleichswerte Endenergie

A+ A B C D E F G H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

4

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.

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) 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