



Von der Industrie- und Handelskammer
zu Kiel öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

TORSTEN KÜHL

Gr. Wulfhagen 25 25436 Uetersen

Telefon 041 22 - 92 72 72

Telefax 041 22 - 92 72 92

E-Mail info@torsten-kuehl.de

Website www.torsten-kuehl.de

USt.-IdNr. DE225200394

EXPOSÉ

Der Sachverständige weist darauf hin, dass das vollständige Gutachten mit sämtlichen Anlagen und weiteren Fotos des Bewertungsobjektes dem Amtsgericht vorliegt und dort eingesehen werden kann. Dieses Exposé stellt nur eine Zusammenstellung der wesentlichen Eckdaten dar und ist nicht verbindlich.



Aktenzeichen Amtsgericht	61 K 8/24
Bewertungsobjekt	Sondereigentum Nr. 21 – 1-Zimmer-Wohnung im EG rechts mit Kellerraum
Lage	Mittelstraße 39, 22851 Norderstedt
Wertermittlungstichtag	14.05.2024
Wohnfläche ca.	33,99 m ²
Nutzfläche	Kellerraum Nr. 21
Wertbestimmendes Verfahren	Vergleichswertverfahren
Verkehrswert	110.000,00 €

Nutzer	Die Wohnung erscheint nach äußerem Eindruck unbewohnt.
Hausgeld	271,05 € mtl. - dies entspricht etwa 7,97 € je Quadratmeter Wohnfläche
Fremdeigentum	Nicht bekannt
Gewerbebetrieb	Nicht bekannt
Sonstiges	In der Wertermittlung berücksichtigte „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (z.B. Kosten für Mängel, Schäden, Instandhaltungen, zwingend notwendige Modernisierungen, Restfertigstellungsmaßnahmen oder andere wertbeeinflussende Faktoren) – 7.000 €.

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Norderstedt	Grundbuch von	Glashütte	Blatt	3244
-------------	-------------	---------------	-----------	-------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
2	1	153/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Glashütte	011	64/52	Gebäude- und Freifläche, Mittelstraße 39, 41	2541
		Glashütte	011	79/6	Gebäude- und Freifläche, Mittelstraße 39, 41	8
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichneten Wohneinheit (Wohn- und Nebenräume).				

Bauweise und Ausbau

Vollunterkellertes, 6-geschossiger Wohnblock zzgl. Staffelgeschoss in massiver Bauweise mit insgesamt 37 Wohneinheiten, die über 2 Eingänge erreichbar sind sowie ein separates, L-förmiges Garagengebäude mit 14 Einstellplätzen und einer gemeinschaftlichen Waschküche, einem Trockenraum und einem Fahrradraum im Eckbereich des Gebäudes

Baujahr	1971
Restnutzungsdauer	30 Jahre

Konstruktion

Fundamente	B 160 und Ringanker 2 Ø 12
Kellerwände	Mauerwerk d = 36,5 cm KSV 150/III, Isolierputz
Geschosswände	Mauerwerk 11,5 cm VMZ 150/II + 24 cm KSV 150/II
Fassade	Nachträglich gedämmt und mit Klinkerplatten verkleidet, so dass das Objekt Rotsteinoptik hat mit grauer Fugung. Sockel ca. 20 cm, geputzt und gestrichen
Wohnungstrennwände	24 cm KSV 150/II + III
Zwischenwände	Tragende: KSV 150/II Nicht tragende: 5 und 9 cm Bimsstein
Kellerdecken	Stahlbeton
Geschossdecken	Stahlbeton
Decken	Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich, Deckenputz und PVC-Plattenbelag
Dach/Dachdeckung	Flachdach, vermutlich Bitumenpappenabdeckung

Loggia/Balkon	Betonkragplatten Metallgeländer mit Glasfüllung Im Bereich der rückwärtigen Loggien ist das Haus derzeit eingerüstet. Hier fand die Sanierung der Dachfläche statt, die inzwischen abgeschlossen ist. Die Finanzierung der Maßnahme wird über die Erhaltungsrücklage ausgeglichen.
Fenster Treppenhaus	Soweit von außen ersichtlich isolierverglaste Kunststofffenster Betonsteinfugen und Podeste belegt mit Kunststeinplatten und Fliesen, Metallgeländer mit Mipolamhandlauf, Erdgeschoss im unteren Bereich hellblau gefliest
Hauseingang	Alu-Rahmentür mit Drahtverglasung, seitlich verglastes Festelement mit integrierter Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage, davor Betonkragplatte als Überdachung
Keller	Geglätteter Betonfußboden Die Kellerräume sind einzeln abgetrennt in Holzlattenkonstruktion mit Maschendrahtbespannung, gesichert sind die Räume über Vorhängeschlösser.
Gemeinschaftlich	Waschküche, Trockenraum und Fahrradkeller. Der Fahrradkeller und die Waschküche sind im Eckbereich der Garagen in einem Extraraum. Der Waschmaschinenbetrieb erfolgt über einen Münzautomaten.

Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Die Wohnung erscheint nach äußerem Eindruck unbewohnt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden. Das Haus und die Außenanlagen machen einen gepflegten Eindruck.
Hausbock /Schwamm	Am Gebäude konnten keine Anzeichen eines Holzschädlingsbefalls oder von Schwamm festgestellt werden. Die konstruktiven Bauteile konnten nur an offen sichtbaren und zugängigen Stellen stichprobenartig begutachtet werden.
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Glashütte in einer relativ dicht besiedelten Region mit überwiegend Geschosswohnungsbauten und Gewerbenutzungen. Gute Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar und ein regelmäßiger Buslinienverkehr ist vorhanden. Zusammenfassend kann die Lage noch als mittel klassifiziert werden. Es wurden keine überdurchschnittlichen Immissionen festgestellt.
Objektrisiken	Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar.
Drittverwendung /Marktchancen	Lange Zeit überstieg die Nachfrage deutlich das Angebot und es herrschte ein Verkäufermarkt. Seit Anfang 2022 ist ein Nachfragerückgang festzustellen auf Grund der Zinserhöhungen für Hypothekenfinanzierungen, der rasant steigenden Energiekosten und den hohen Lebenshaltungskosten verbunden mit einer gestiegenen Inflationsrate sowie weiteren Marktunsicherheiten. Hierzu zählen auch die gesetzlichen Vorgaben in Zusammenhang mit der technischen und energetischen Sanierung bzw. Modernisierung von Wohnhäusern. Die Vorschriften zur Verwendung von erneuerbaren Energien

sind z.B. geregelt im Gebäudeenergiegesetz (GEG)¹ und Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Gerade bei älteren Objekten kann der Kostenaufwand für diese Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sehr hoch ausfallen.

Wohnungen zur Geldanlage oder auch zur Eigennutzung sind in Norderstedt nachgefragt. Für dieses Bewertungsobjekt wird die ortsbezogene Marktgängigkeit als durchschnittlich eingestuft.

Anlagen Exposé

2 Fotos - insgesamt 5 Seiten



Torsten Kühl



Uetersen, 20.06.2024 tk/st

¹ <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/energetische-sanierung/geg-was-steht-im-neuen-gebäudeenergiegesetz>

1.



Wohnung Nr. 21

Südansicht

2.



Wohnung Nr. 21

Hauseingang mit Wohnung