



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 0 41 22 – 92 72 72

Telefax 0 41 22 – 92 72 92

E-Mail [info@torsten-kuehl.de](mailto:info@torsten-kuehl.de)

Website [www.torsten-kuehl.de](http://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 13/24                                                 |
| Bewertungsobjekt           | Grundstück bebaut mit einem Reihenmittelhaus               |
| Lage                       | Flottmooring 46 d, 24568 Kaltenkirchen                     |
| Wertermittlungstichtag     | 03.06.2024                                                 |
| Wohnfläche ca.             | 95,20 m <sup>2</sup>                                       |
| Nutzfläche ca.             | Vollkeller, Carport, Holzschuppen                          |
| Wertbestimmendes Verfahren | Sachwertverfahren                                          |
| Verkehrswert BV 1          | 280.000,00 € (Wohnhausgrundstück)                          |
| Verkehrswert BV 2/zu 1     | 3.000,00 € (1/29stel Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche) |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nutzer         | Vermutlich Miteigentümer                                                                                                                                                                                                                                        |
| Fremdeigentum  | Nicht feststellbar                                                                                                                                                                                                                                              |
| Gewerbebetrieb | Nicht vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Sonstiges      | In der Wertermittlung berücksichtigte „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (z.B. Kosten für Mängel, Schäden, Instandhaltungen, zwingend notwendige Modernisierungen, Restfertigstellungsmaßnahmen oder andere wertbeeinflussende Faktoren) – keine |

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

| Amtsgericht | Norderstedt | Grundbuch von | Kaltenkirchen | Blatt | 5914 |
|-------------|-------------|---------------|---------------|-------|------|
|-------------|-------------|---------------|---------------|-------|------|

| Lfd. Nr. der Grundstücke | Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke | Gemarkung                                 | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage                    | Größe m² |
|--------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|------|-----------|--------------------------------------------|----------|
| 1                        |                                    | Kaltenkirchen                             | 015  | 49/36     | Gebäude- und Freifläche, Flottmooring 46 d | 164      |
| 2/zu 1                   |                                    | 1/29 Miteigentumsanteil an dem Grundstück |      |           |                                            |          |
|                          |                                    | Kaltenkirchen                             | 015  | 49/73     | Verkehrsfläche, Flottmooring               | 755      |

Bauweise und Ausbau Das Haus ist vollunterkellert, 2-geschossig in Massivbauweise hergestellt.

Baujahr 30.12.1997 Anzeige Neubau einer Reihenhausanlage mit 29 Wohnungen, 17 Garagen und 12 Carports

Restnutzungsdauer 54 Jahre

**Konstruktion**

Hinweis Die Angaben wurden zum Teil der Baubeschreibung entnommen, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat.

Kelleraußenwände 20 cm B 25

Sockelhöhe über Gelände Sockel ca. 15 cm endg. Gelände

Geschossaußenwände Mauerwerk, Giebel: 15 cm Leichtbeton LB 5/1200 + 10 cm Vollwärmeschutz + Putz, Traufen: 15 cm LB 15/1800 + Luft und Dämmung + 11,5 cm VMZ

Fassade Rotklinker, hell gefugt, giebelseitig Putzfassade mit weißem Anstrich

Wohnungstrennwände Stahlbeton B 25, 2 x 12 cm, 5 cm Dämmung

Zwischenwände Tragende: 17,5 cm bzw. 12 cm Stahlleichtbeton LB 15/1800

Nicht tragende: 10 cm Leichtwände

Kellerdecken Stahlbeton-Fertigteildecke B 25, 6 cm Dämmung, 6 cm Estrich

Wohnungs(trenn)decken Stahlbeton-Fertigteildecke lt. Statik, 8 cm schw. Estrich mit Dämmung

Decken unter nicht ausgeb. DG Wie Wohnungs(trenn)decken

Dach/Dachdeckung Satteldach, Holzbalkenkonstruktion, rote Betondachsteine, Zinkrinnen und -abläufe

Dachüberstände unterseitig holzverschalt, weiß gestrichen

Spitzdach und Traufgiebel zur Straße hin im Eingangsbereich

Haustür Kunststofftür mit Ornament-Iso-Verglasung, davor 3-stufiger Aufgang aus Waschbeton mit eingebautem Rost

|                     |                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fenster             | Isolierverglaste, weiße Kunststofffenster mit innenliegender Sprosse<br>2 Dachflächenfenster zum Garten<br>Zum Garten hin erkerartiger Vorbau mit bodentiefen Fensterelementen                                      |
| <u>Holzschuppen</u> | Am Ende des Grundstücks mit waagerechter Holzschalung, flach geneigtem Satteldach, Vollschalung<br>Die Bitumenbahnenabdichtung ist fast vollständig entfernt, vermutlich ist das Dach undicht.                      |
| <u>Carport</u>      | Gemeinsam mit dem Nachbarn in Holzständerkonstruktion<br>Flachdach mit Trapezblechabdeckung<br>Seitlich angebauter Unterstand als Holzlager<br>Die Stirnhölzer am Carport sind teilweise morsch – insgesamt einfach |

### **Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung**

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zustand und Beschaffenheit       | Das Haus macht von außen einen durchschnittlich instandgehaltenen Eindruck, jedoch sind die Außenanlagen vernachlässigt. Zum Zustand innen können keine Angaben gemacht werden. Von der Größe eignet sich das Haus für einen 4-Personen-Haushalt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 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 in einer Gemeindestraße, diese ist von der Bebauung geprägt von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern. Die Lagequalität kann als mittel klassifiziert werden. Es wurden keine überdurchschnittlichen Immissionen festgestellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Objektrisiken                    | Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Drittverwendung /Marktchancen    | Generell werden Wohnhäuser in Kaltenkirchen gesucht, jedoch hat sich die Nachfrage insgesamt abgeschwächt und es sind Preisreduzierungen am Markt feststellbar.<br><br>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) <sup>1</sup> und Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Gerade bei älteren Objekten kann der Kostenaufwand für diese Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sehr hoch ausfallen. |

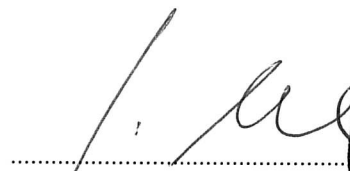
<sup>1</sup> <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/energetische-sanierung/geg-was-steht-im-neuen-gebaeudeenergiegesetz>

Aber es gibt auch Förderprogramme, die möglicherweise die Belastung etwas senken können.

Auf Grund des Alters und des Zustands sowie der Lage wird die Verkäuflichkeit derzeit für dieses Objekt als durchschnittlich eingestuft.

Anlagen Exposé

2 Fotos - insgesamt 5 Seiten

  
.....  
Torsten Kühl



Uetersen, 02.07.2024 tk/st



1.

Reihenhausanlage mit Carport



2.

Südwestansicht