



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](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 15/23
Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus
Lage	Hökertwiete 14, 22851 Norderstedt
Wertermittlungsstichtag	14.05.2024
Wohnfläche ca.	111 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	Vollkeller sowie Carport mit drei Einstellplätzen und Abstellraum
Wertbestimmendes Verfahren	Vergleichswertverfahren
Verkehrswert	1.145.000,00 €



Technik	Rundum nachträglich vorgesetzte, elektrische Außenrollläden
Hauseingang	Podest und zweistufiger Aufgang in roten Klinkersteinen sowie Rampe aus Metall, Holztür mit seitlichem Festelement und einfach Ornamentverglasung, Festelement mit Briefschlitz
Fenster	Isolierverglaste, weiße Kunststofffenster mit Schallschutz (von 1983)
Innentüren	Glatte Holzwabtüren in Holzumfassungszargen, heller Anstrich
<u>Kellergeschoss</u>	
Fußböden	Estrich, belegt mit beige und grauen Fliesen
Lichte Höhe	Ca. 2,05 m
Wände	Helle Holzpaneele
Vorraum	Beige Fliesen, holzvertäfelte, weiß gestrichene Wände, Kunststofffenster mit Kasematte
Kellergarage	Zufahrt aus Betongehwegplatten, Seitenwände gemauert, Doppelflügelholztür – nicht mehr in Gebrauch, genutzt als Kellerraum, zwei Kunststofffenster, leichte Farbablösung im Fensterbereich
Hausanschlussraum	PVC-Fußboden, E-Verteilung, Sicherungskasten, Pumpensumpf mit Pumpe, Gas- und Wasseranschluss, Kunststofffenster mit gemauerter Kasematte
Waschküche	Heizung, Wasseranschluss mit kleinem Waschbecken, Kunststofffenster mit gemauerter Kasematte
Vorratsraum	Zwei Kunststofffenster, ohne Kasematten und Tagesbelichtung
Weiterer Raum	Tagesbelichtung durch Außenfenster
<u>Erdgeschoss</u>	
Wohnzimmer	Großformatiges Stäbchenparkett, großes, feststehendes Fensterelement zur Terrasse mit Terrassentür (von 2004), gusseiserner Kaminofen
Küche	Weißer, quadratische Bodenfliesen, weißes Fliesenschild, U-förmige Einbauküche mit hellen Fronten, melierte Arbeitsplatte mit goldener Reling, SIEMENS-Cerankochfeld und -Backofen, Edelstahlspüle mit Einhandarmatur, Hochschrank mit eingestelltem Kühlschrank, Geschirrspüler ohne Front, Edelstahldunstesse
Diele	SOLNHOFENER-Fliesen, Luke zum Dachboden
Kleines Zimmer li. neben Küche	Lackiertes Stäbchenparkett – Abrieb
Windfang	SOLNHOFENER-Fliesen, Holzabtrennung zur Diele mit Ornamentverglasung, zwei Kunststofffenster mit Ornamentverglasung
WC	Graumelierte, quadratische Bodenfliesen, ca. 1,70 m hohe, weißgraumelierte Wandfliesen mit Bordüre, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Einhandarmatur, kleines Fenster  Die Tür zum WC ist beschädigt
Dusche	Bräunlich melierte Bodenfliesen, blau-grau und anthrazit karierte Wandteillfliesung, ebener Duschzugang, Schienenbodenablauf, Regendusche, halbhohe Glastür, Waschtisch mit Einhandarmatur, Unterschrank, wandintegriertes Regal, Handtuchheizkörper

Schlafzimmer	Parkettfußboden, Doppelflügel Fenster
<u>Dachboden</u>	Zugang über Auszugstreppe, nicht ausgebaut, Dämmung in der waagerechten Decke aus lose aufgelegter Glaswolle, Dachunterseiten nicht gedämmt, Dachpfannen in Pappdocken, Ausstiegsfenster für Schornsteinfeger
<u>Außenanlagen</u>	
Carport	Drei Einstellplätze, Holzständerkonstruktion, zu drei Seiten senkrechte Deckenschalung, naturbelassen, flachgeneigtes Dach mit Trapezblecheindeckung, rückwärtige Holzblende aus Holzbrettern – teilweise abgefallen, rückwärtige Kunststoffrinne, kleiner Abstellraum mit rückwärtiger Tür, Abstellraum über die gesamte Tiefe, Stellplätze in grauen Betonrechteckpflastern befestigt.  Die Dachkonstruktion ist teilweise morsch und das Holz ist schimmelig.

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

Zustand und Beschaffenheit	Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1962 fertiggestellt und befindet sich überwiegend im bauseitigen Zustand. Die Fenster wurden in den 1980ern erneuert und sind dementsprechend über 40 Jahre alt. Die Heizungsanlage ist vor über 10 Jahren erneuert worden. Das Objekt befindet sich insgesamt in einem baualterstypischen Zustand und ist frei von größeren Mängeln oder Schäden. Käufer müssten sich jedoch auf Modernisierungsmaßnahmen hinsichtlich der Wand-, Decken- und Bodenbeläge sowie Küche und Bäder einstellen, um das Objekt zu revitalisieren und einen zeitgemäßen Zustand herzustellen.
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 Garstedt mit ortsbezogen durchschnittlicher Lagequalität. Im Umfeld befinden sich überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser unterschiedlicher Bauart und Baualtersklasse. In der Nähe befindet sich ein Autohändler. Die Einflugschneise zum Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel verläuft in der Nähe, weshalb hier deutliche Immissionen festzustellen sind.
Objektrisiken	Käufer müssten sich auf Kosten für Modernisierungen einstellen und dies entsprechend berücksichtigen.
Drittverwendung /Marktchancen	Grundsätzlich besteht in Norderstedt Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Insbesondere junge Familien sind am Kauf von Wohnhäusern interessiert, weshalb sich das Haus vorrangig für Eigennutzer anbietet. Aufgrund des positiven Bauvorbescheids zum Bau von sechs Reihenhäusern werden auch Investoren angesprochen, dies sind in der Regel Bauunternehmer oder Bauträger, die hier Wohnhäuser bauen, um diese anschließend an Einzelkunden weiter zu veräußern oder im Bestand zur Erzielung von Kapitaleinkünften behalten.  Seit ca. 2 Jahren ist jedoch ein Nachfragerückgang festzustellen, sowohl von Eigennutzern als auch von Investoren. Dies begründet sich durch die

Zinserhöhungen für die Finanzierung, der gestiegenen Energiekosten sowie Baumaterialien und weiterer 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) und Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Gerade bei älteren Objekten kann der Kostenaufwand für diese Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sehr hoch ausfallen. Aber es gibt auch Förderprogramme, die möglicherweise die Belastung etwas senken können.

Als Käufer kommen hier Eigennutzer oder Investoren in Frage, die entweder an der Erhaltung der Gebäude festhalten bzw. das Grundstück für eine Neubebauung freilegen. Wie zuvor beschrieben, ist die Nachfrage aktuell jedoch verhalten, weshalb die Verkäuflichkeit als etwas eingeschränkt beurteilt wird.

Anlagen Exposé

4 Fotos - gesamt 7 Seiten



.....  
Torsten Kühl

Uetersen, 19.08.2024 tk/ps



1.

Westansicht



2.

Nordansicht mit Tiefgarage



3.

Nordostansicht



4.

Carport – Nordwestansicht