



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 23/24
Bewertungsobjekt	Sondereigentum Nr. 2 – 2-Zimmer-Wohnung im EG mit Abstellraum und PKW-Stellplatz Nr. 5
Lage	Bahnhofstraße 12, 24568 Kaltenkirchen
Wertermittlungstichtag	18.02.2025
Wohnfläche ca.	47,88 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	Abstellraum Nr. 7, PKW-Stellplatz Nr. 5
Wertbestimmendes Verfahren	Vergleichswertverfahren
Verkehrswert	220.000,00 €

Nutzer	Nicht bekannt
Hausgeld	Nicht bekannt
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

<b>Amtsgericht</b>	Norderstedt	<b>Grundbuch von</b>	Kaltenkirchen	<b>Blatt</b>	9581
--------------------	-------------	----------------------	---------------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
2	1	629/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Kaltenkirchen	023	95/4	Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 12	1122
		<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohneinheit (im Erdgeschoss).</p> <p>Sondernutzungsrechte sind vereinbart mit Zuweisungsbefugnis des teilenden Eigentümers hinsichtlich der im Lageplan gelb umrandeten und mit den umkreisten Nummern ST 1 bis ST 11 bezeichneten Pkw-Außenstellplätzen und hinsichtlich der außerhalb des Wohnhauses belegenen, im Lageplan orange umrandeten und mit den eingekreisten Nummern G, sowie 1 bis 11 bezeichneten Abstellräumen.</p> <p>Diesem Sondereigentum ist ein Sondernutzungsrecht an der im Lageplan grün umrandeten und mit 2 bezeichneten Terrassen- und Gartenfläche zugeordnet.</p> <p>Das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Außenstellplatz Nr. 10 (ST 10) ist diesem Sondereigentum nicht mehr zugeordnet; stattdessen ist diesem Sondereigentum nunmehr das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Außenstellplatz Nr. 5 (ST 5) zugeordnet gemäß Bewilligung vom 28.02.2022; eingetragen am 23.05.2022.</p>				

Bauweise und Ausbau

Massiv hergestelltes, nicht unterkellertes, 2-geschossiges Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss und insgesamt 11 Wohneinheiten. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss rechts.

Baujahr	2020
Restnutzungsdauer	75 Jahre

**Konstruktion, Ausbau**

Außenwände	Kalksandstein oder Stahlbeton F30
Trennwände	Kalksandstein oder Porenbeton F30
Decken	Stahlbeton
Fassade	Erdgeschoss und 1. Obergeschoss rötlicher Klinker, grau gefugt Staffelgeschoss Wärmedämmverbundsystem rau geputzt, weiß gestrichen
Dach/Dachdeckung	Flachdach, Zinkrinnen und -abläufe, Dachüberstände ca. 60 cm Kunststoff weiß verkleidet

Hauseingangstür	Alu-Tür mit Teilverglasung, seitlich in die Wand eingelassene Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage
Treppenhaus	Massive Stufen und Podeste belegt mit dunkelgrauen Fliesen Wände geputzt, hell gestrichen
Wohnungseingangstüren	Glatte, weiße, endbehandelte Holztüren mit Spionen, Holzumfassungszargen
Fenster	3-fach verglaste graue Kunststofffenster, teilweise bodentief, bei der Wohnung vermutlich elektrisch betriebene Außenrollläden vor den Fenstern, bodentiefe Fenster im Schlaf- und Wohnzimmer sowie Terrassentür
Carportanlage	Im hinteren Grundstücksbereich Carportanlage für 6 Fahrzeuge in einer Holzständerkonstruktion mit Pultdach und Trapezblechabdeckung mit Tropfschutz, dahinter befinden sich mehrere Abstellräume in einem separaten Gebäude.
Abstellräume	Das Gebäude ist massiv hergestellt, grau geputzt, weiß gestrichen, flachgeneigtes Dach mit Zinkrinnen und -abläufen.
Fahrradunterstand	Holzständerkonstruktion mit Pultdach und Trapezblechabdeckung für 20 Fahrräder
Technikraum	Hinter dem Gebäude mit einer WOLF-Luftwärmepumpe

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

Zustand und Beschaffenheit	Es handelt sich um ein fast neuwertiges Mehrfamilienhaus hergestellt in solider Bauweise. Die gemeinschaftlichen Bereiche sowie der Außenbereich sind sehr gepflegt und instandgehalten. Das 2-geschossige Mehrfamilienhaus mit dem Staffelgeschoss wurde in moderner, zeitgemäßer Bauweise hergestellt und ist optisch ansprechend. Zur Erdgeschoss-Wohnung gehört auch noch eine Sondernutzungsfläche am Garten. Aufgrund des Gebäudealters und des modernen Baustils wird davon ausgegangen, dass die Wohnung über einen guten Ausstattungsstandard und einen zeitgemäßen Ausbau verfügt.
Hausbock /Schwamm	Am Gebäude konnten keine Anzeichen eines Holzschädlingsbefalls oder von Schwamm festgestellt werden.
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Gemengelage aus Wohnhäusern wie Einfamilien-, Doppelhäuser sowie Geschosswohnungsbauten, in den Erdgeschossen teilweise gewerbliche Nutzungen – kein störendes Gewerbe. Es wurden keine überdurchschnittlichen Immissionen festgestellt.
Objektrisiken	Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar.
Drittverwendung /Marktchancen	Die Wohnung bietet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger an, die die Wohnung zur Erzielung von Kapitaleinkünften weiterhin vermieten könnten.  Für dieses Bewertungsobjekt wird die ortsbezogene Marktgängigkeit als etwas überdurchschnittlich eingestuft, weil es sich um ein fast neuwertiges Mehrfamilienhaus in modernem Baustil handelt und davon ausgegangen wird, dass die Wohnung einen guten Ausstattungsstandard mit zeitgemäßem Ausbau hat.

Anlagen Exposé

2 Fotos - insgesamt 4 Seiten

*[Handwritten signature]*

Torsten Kühl - Uetersen, 28.03.2025 tk/st



1.



Eingangsansicht

2.



Carportanlage und Stellplätze