



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 34/24
Bewertungsobjekt	Teileigentum Nr. 13 – KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage
Lage	Mittelstraße 37 a/b, 22851 Norderstedt
Wertermittlungstichtag	25.02.2025
Nutzfläche ca.	13 m ²
Wertbestimmendes Verfahren	Vergleichswertverfahren
Verkehrswert	13.000,00 €

Nutzer	Vermutlich Eigennutzung (Meldeadresse Eigentümer)
Hausgeld	18,00 € mtl.
Fremdeigentum	Nicht festgestellt
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	Glashütte	Blatt	2125
-------------	-------------	---------------	-----------	-------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1		35/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Glashütte	011	79/9	Gebäude- und Freifläche, Mittelstraße 37 a, 37 b	810
		Glashütte	011	79/11	Gebäude- und Freifläche, Mittelstraße 37 a, 37 b	602
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Teileinheit (Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage).				

Bauweise und Ausbau

Stahlbeton, insgesamt 14 Stellplätze in grau Verbundsteinpflaster befestigt, elektrisch betriebenes Sektionaltor, Zugang zur Tiefgarage über das zweite Treppenhaus (Hauseingang 37 a), Tiefgaragenabfahrt asphaltiert

Baujahr	1982
Restnutzungsdauer	40 Jahre

Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Die Tiefgarage gehört zur Wohnanlage Mittelstraße a/b, die 1982 fertiggestellt wurde. Sie befindet sich in einem baualterstypischen Zustand ohne wesentliche Mängel und Schäden.
Hausbock /Schwamm	Am Gebäude konnten keine Anzeichen eines Holzschädlingbefalls oder von Schwamm festgestellt werden. Die konstruktiven Bauteile konnten nur an offen sichtbaren und zugängigen Stellen stichprobenartig begutachtet werden.
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Die Mittelstraße ist Gemeindestraße mit wenig Verkehrsaufkommen. Die Lage kann ortsbezogen als mittel klassifiziert werden. Es wurden keine überdurchschnittlichen Immissionen festgestellt.
Objektrisiken	Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar.
Drittverwendung /Marktchancen	Tiefgaragenstellplätze bieten sich hauptsächlich für Kapitalanleger und Selbstnutzer an, da die Tiefgaragenstellplätze in der Regel in Verbindung mit Eigentumswohnungen stehen. Einzelne Tiefgaragenstellplätze werden in der Regel eher weniger nachgefragt, was die Verkäuflichkeit leicht einschränkt, jedoch ist eine Nutzung des Tiefgaragenstellplatzes aus der Wohnanlage

Mittelstraße 37 a/b denkbar, da Wohnungseigentümer oft auch über ein zweites Auto verfügen. Die ortsbezogene Marktgängigkeit des Tiefgaragenstellplatzes wird als durchschnittlich beurteilt.

Anlagen Exposé

2 Fotos - insgesamt 3 Seiten


Torsten Kühl - Uetersen, 24.04.2025 



1.

Zufahrt zur Tiefgarage



2.

Tiefgarage innen