



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 36/23
Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum Nr. 7 im 1. OG hinten links nebst Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr. 7
Lage	Kirchenstraße 24, 22848 Norderstedt
Wertermittlungsstichtag	12.03.2024
Wohnfläche ca.	89,09 m <sup>2</sup> (gem. Teilungserklärung)
Nutzfläche ca.	Kellerraum Nr. 7 (nicht vermessen)
Wertbestimmendes Verfahren	Vergleichswertverfahren

Verkehrswert 335.000,00 €

Nutzer Vermietet, Name ist dem Amtsgericht bekannt  
 Fremdeigentum Nicht feststellbar  
 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) – 4.000,00 €

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

<b>Amtsgericht</b>	Norderstedt	<b>Grundbuch von</b>	Garstedt	<b>Blatt</b>	12722
--------------------	-------------	----------------------	----------	--------------	-------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m <sup>2</sup>
1		567,40/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Garstedt	017	44/6	Gebäude- und Freifläche, Kirchenstraße 24	1.124
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohneinheit (Räume an der Wohnung nebst Balkon sowie Kellerraum, im Lageplan bezeichnet mit Nr. 07). Sondernutzungsrechte an den im Lageplan mit Nrn. 01 bis 10 bezeichneten Stellplätzen sind vereinbart mit auflösend bedingter Zuweisungsbefugnis des teilenden Eigentümers an einzelne Wohnungen. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Garstedt Blatt 12716 bis Blatt 12742); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch den Verwalter; Ausnahme: - Erstveräußerung - Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung, durch den Insolvenzverwalter, an Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie				
Zu 1		Der Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind geändert gemäß Bewilligung vom 14.01.2020 (Notar Dr. Malte Ivo in Hamburg, UR-Nr. 86/2020); eingetragen am 08.06.2020				
Zu 1		Diesem Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem im Lageplan mit Nr. 07 gekennzeichneten Kellerraum zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 14.01.2020 (Notar Dr. Malte Ivo in Hamburg, UR-Nr. 86/2020); eingetragen am 08.06.2020				

Zu 1		<p>Der Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums ist geändert.</p> <p>Der Flurraum im Dachgeschoss (rot schraffierte und mit G bezeichnete Fläche im Teilungsplan) ist vom ehemaligen Teileigentum gebucht in Garstedt Blatt 12736 in das Gemeinschaftseigentum übergegangen gem. Bewilligung/Auflassung vom 05.02.2021, 24.03.2021 und 02.06.2021 (Notar Dr. Malte Ivo in Hamburg, UR-Nr. 257/2021, 647/2021 und 1237/2021).</p> <p>Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist auch beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteils (Unterteilung) 21.05.2019, 18.07.2019 (Notar Dr. Malte Ivo in Hamburg, UR-Nr. 1325/2019, 1817/2019); von Garstedt Blatt 6673,2 übertragen; eingetragen am 22.08.2019 verbunden mit Sondereigentum in Blatt 13340, 13341 und 13342 gemäß Bewilligung vom 05.02.2021 (Notar Dr. Malte Ivo in Hamburg, UR-Nr. 257/2021), eingetragen am 22.07.2021</p>	
Zu 1		<p>Der Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums ist geändert.</p> <p>Das gemeinschaftliche Eigentum ist durch die Begründung eines weiteren Sondernutzungsrechtes an dem Abstellraum Nr. 40, zugeordnet dem jeweiligen Eigentümer von Garstedt Blatt 13342, eingeschränkt.</p> <p>Gemäß Bewilligung vom 05.02.2021 und 19.05.2021 (Notar Dr. Malte Ivo in Hamburg, UR-Nr. 257/2021 und 1141/2021); eingetragen am 22.05.2022</p>	

**Bauweise und Ausbau**

Die WEG besteht aus einem voll unterkellertem, 5-geschossigen Mehrfamilienhaus mit insgesamt 24 Wohnungen sowie einer teilweise überdachten, abgesenkten Stellplatzanlage mit insgesamt 16 PKW-Stellplätzen, wobei sich 6 Stellplätze als geschlossene Garagen im Untergeschoss des Gebäudes befinden.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 7 befindet sich im 1. Obergeschoss links hinten. Die 3-Zimmer-Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie Küche, Bad, Flur und einen Balkon. Zur Wohnung gehört zudem ein Kellerraum.

**Baujahr**

- 25.08.1964      BG Errichtung eines viergeschossigen Wohnblocks mit 20 Wohnungen in Garstedt
- 20.10.1993      BG Verkleidung der Fassade mit Vollwärmeschutz
- 09.04.2020      BG Umbau und Erweiterung des Mehrfamilienhauses
- 11.04.2022      BG Umbau eines Mehrfamilienhauses, hier: die Veränderung der Konstruktion und der Grundrisse und Ansichten des Staffelgeschosses

**Restnutzungsdauer**

30 Jahre

**Konstruktion**

- Fassade**                      Wärmedämmverbundsystem, rau geputzt mit hellem Anstrich in weiß und hellgrau, Sockel ca. 1,20 m verputzt und grau gestrichen, teilweise Rotklinker
- Geschossaußenwände**      2 cm Außenputz + 30 cm KSL + 1,5 cm Innenputz
- Innenwände**                11,5 cm bzw. 24 cm KSV 1,8/150 + Innenputz
- Wohnungstrennwände**      24 cm KSV 1,8/150
- Wohnungstrenndecke**      1,5 cm Putz, 14 cm Stahlbetonplatten, 1,5 cm Rollfilz, 3,5 cm Zement-Estrich, Gehbelag
- Dach/Dachdeckung**        Flachdach mit 2-lag. Pappe

Bodenräume	Nicht mehr vorhanden, dieser Bereich wurde zu Wohnungen ausgebaut
Hauseingangstür	Weißer Alurahmentür mit Drahtverglasung, seitlich verglastes Festelement mit integrierter Klingel- und Gegensprechanlage, Briefkastenanlage im Treppenhaus. Davor 1-stufiger Podest aus Betonstein.
Treppenhaus	Betonstufen und Podeste belegt mit Terrazzofliesen, Metallgeländer mit Mipolam-Handlauf, Wände rau geputzt und hell gestrichen, Belichtung über Fensterband  Je Etage gehen von einem breiten Flur 5 Wohnungen ab, Aufzugsanlage vom EG bis zum 3. OG v. 1963, Umbau 2008, für 5 Personen
<u>Keller</u>	
Kellerdecke	Lichte Höhe ca. 2 m, Stahlbetondecke
Kellerräume	Holzlattentüren mit Vorhängeschlössern, massiv abgetrennt zu den Nachbarkellerräumen
<u>Wohnung Nr. 7</u>	
Lage	1. Obergeschoss links, hinten
Wohnungstür	Holzstür mit Spion und Zylinderschloss
Fenster	Isolierverglaste weiße Kunststofffenster v. 1981  Gem. Mieterangaben undicht, weshalb Handtücher auf der Fensterbank liegen. Die dauerelastischen Abdichtungen sind dunkel verfärbt
Innentüren	Holzabentüren, weiß gestrichen in Holzumfassungszargen
Flur	Laminatfußboden  Deckenhoher Einbauschränk
Bad	Innenliegend. Graue, quadratische, diagonal verlegte Bodenfliesen, ca. 2 m hohe weiße Wandfliesen, weiße Sanitärerker  Dusche mit Vorwand, wandhängendes WC an Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Einhandarmatur, Handtuchheizkörper
Küche	PVC-Fußboden, weißes Fliesenschild  L-förmige Einbauküche mit grau-meliertes Arbeitsplatte, 1-Loch-Nirospüle, Einhandarmatur, drei Oberschränke, Unterschränke und Auszüge, Cerankochfeld und Backofen, Unterstellmöglichkeit für Waschmaschine, Kühlschrank freistehend - im Mietereigentum
Wohnzimmer	Parkettfußboden, Ausgangsmöglichkeit auf einen Balkon
Schlafzimmer	Beiger Teppichboden, breites, 3-teiliges Fensterelement
Kinderzimmer	Beiger Teppichboden, 2-flügeliges Fensterelement
Balkon	Beschichtet, niedrige, massive Brüstung, darauf feuerverzinktes Geländer. Im Balkonbereich an der Wand Farbabplatzungen
Heizung	Rippenheizkörper mit Thermostaten, Steigleitungen verlaufen auf Putz. Heizungen in Wandnischen unterhalb der Fenster verbaut  Warmwasserversorgung dezentral über Boiler

### Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Die Wohnung ist für einen 3-Personen-Haushalt gut geeignet. Alle Räume gehen von einem Flur ab, das Bad ist innenliegend. Der Ausbau hat mittleren Standard.
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	Die Wohnung ist von der Straße abgewendet und der Balkon hat Westausrichtung. Die Lagequalität kann ortsbezogen als mittel klassifiziert werden.
Objektrisiken	Keine festgestellt.
Drittverwendung /Marktchancen	Die Wohnung ist seit vielen Jahren fest vermietet, so dass insbesondere Kapitalanleger angesprochen werden. Eine Eigennutzung wäre nur nach vorheriger Eigenbedarfskündigung möglich.  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. Die Verkäuflichkeit wird unter der Berücksichtigung von Preisabschlägen als durchschnittlich beurteilt.
Anlagen Exposé	3 Fotos- gesamt 6 Seiten

  
.....  
Torsten Kühl

Uetersen, 08.04.2024 tk/mb





1. Kirchenstr./Ochsenzoller  
Str.



2. Zufahrt und Stellplätze



3. Zufahrt und Garagen