



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

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 37/23
Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum Nr. 9- 2-Zimmer-Wohnung im 1. OG rechts hinten nebst Sondernutzungsrecht an Kellerraum Nr. 9
Lage	Kirchenstraße 24, 22848 Norderstedt
Wertermittlungstichtag	12.03.2024
Wohnfläche ca.	65,97 m ² (gem. Teilungserklärung)
Nutzfläche ca.	Kellerraum Nr. 9 (nicht vermessen)
Wertbestimmendes Verfahren	Vergleichswertverfahren

Verkehrswert 240.000,00 €

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) – 10.000,00 €

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Norderstedt	Grundbuch von	Garstedt			Blatt	12724
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²	
1		420,15/10.000 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. 9 bezeichneten Wohneinheit (Räume an der Wohnung nebst Balkon sowie Kellerraum, im Lageplan bezeichnet mit Nr. 09). 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. 09 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. 9 befindet sich im 1. Obergeschoss rechts hinten. Die 2-Zimmer-Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie Küche, Bad, Flur und einen Balkon. Das Schlafzimmer ist gefangener Raum und nur über das Wohnzimmer erreichbar. 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

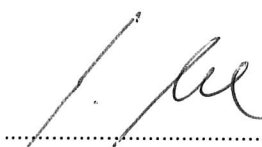
Konstruktion

- 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. 9</u>	
Lage	1. Obergeschoss rechts, hinten
Wohnungstür	Holzstür mit Spion, Türöffnungs- und Gegensprechanlage
Fenster	Isolierverglaste weiße Kunststofffenster Bj. 1981, weiße Alu-Sohlbänke
Innentüren	Holzlaubentüren in Holzumfassungszargen, teilweise mit Lichtausschnitt
Flur	Laminat - mieterseitig verlegt Deckenhoher Einbauschränk
Bad	Innenliegend. Graumelierte, quadratische, diagonal verlegte Bodenfliesen, weiß-grau melierte Wandfliesen, ca. 2 m hoch mit grauer Bordüre Wanne, Waschtisch und Stand-WC mit Spülkasten, Handtuchheizkörper
Küche	PVC-Fußboden, helles Fliesenschild Eine Einbauküchenzeile mit weißen Fronten, Oberschränke im Mietereigentum, grau melierte Arbeitsplatte mit 1-Loch-Nirospüle, Zweihandarmatur, 4-flammiger E-Herd mit Backofen, Unterstellmöglichkeit für Kühlschrank und Waschmaschine - im Mietereigentum.
Wohnzimmer	Stäbchenparkett, 3 große Kunststofffenster-stark nikotinverfärbt
Schlafzimmer	Zugang vom Wohnzimmer PVC-Fußboden, 2-teiliges, breites Fensterelement
Balkon	Beschichtet, Brüstung ca. 60 cm hoch, darauf feuerverzinktes Geländer. Der Balkon ist zur Rückseite straßenabgewendet ausgerichtet
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 2-Personen-Haushalt geeignet, wenngleich das Schlafzimmer ein sog. gefangenes Zimmer und nur über das Wohnzimmer erreichbar ist. Zudem ist das Bad innenliegend. Der Ausbau hat einfachen bis mittleren Standard. Durch Nikotin sind Wände, Decken, Heizkörper und Fenster teilweise vergilbt.
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	<p>Die Wohnung ist seit vielen Jahren fest vermietet, so dass insbesondere Kapitalanleger angesprochen werden. Eine Eigennutzung wäre nur nach vorheriger Eigenbedarfskündigung möglich.</p> <p>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.</p>
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