

WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)
für die 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss in Haus 20,
Wohnung Nr. 124 und Kellerraum Nr. 124
Edwin-Scharff-Ring 66, 22309 Hamburg



Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Aktenzeichen	802 K 10/26
Ortstermin	28.05.2026
Bewertungsstichtag	28.05.2026
Erstellungstag	22.07.2026
Verkehrswert	265.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlagen.....	3
2.	Umfang	3
3.	Einleitung und Anlass der Wertermittlung.....	3
4.	Ergebnisübersicht.....	4
5.	Auftragsdaten.....	5
6.	Literatur, Richtlinien und Verordnungen	5
7.	Haftung des Sachverständigen.....	6
8.	Privatrechtliche Gegebenheiten.....	7
8.1.	Grundbuch	7
8.2.	Teilungserklärung	8
8.3.	Verwaltung	9
8.4.	Miet- und Nutzungsverhältnisse	9
9.	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	9
9.1.	Baurecht	9
9.2.	Beiträge und Abgaben.....	10
9.3.	Baulasten.....	10
9.4.	Denkmalschutz	11
9.5.	Kampfmittel Verdachtsflächen.....	11
9.6.	Altlasten/Altstandort	11
9.7.	Sonstige Verordnungen und Vorschriften.....	12
10.	Lagemerkmale	13
10.1.	Großräumige Lage	13
10.2.	Kleinräumige Lage	14
11.	Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen.....	14
12.	Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)	15
12.1.	Flächen und Maße.....	15
12.2.	Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	15
13.	Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung.....	16
14.	Bewertungsgrundlagen und Verfahren	16
15.	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	18
16.	Vergleichswertverfahren	19
16.1.	Marktbetrachtung über Vergleichsverkäufe	19
17.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	22
17.1.	Angepasster Verfahrenswert im Vergleichswertverfahren.....	22
18.	Verkehrswert (Marktwert)	22

Fotos

23-26

Hinweis

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in diesem Gutachten das generische Maskulinum verwendet.
Sämtliche anderen Geschlechter sind selbstverständlich mit eingeschlossen.

1. Anlagen

1. Ortsübersicht 1:10.000
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte 1:1.000)
3. Grundriss Kellergeschoss aus Aufteilungsplan, Haus 20-21 (Kellerraum Nr. 124 rot markiert)
4. Grundriss Kellergeschoss Haus 20 (Kellerraum Nr. 124 rot markiert)
5. Grundriss Normalgeschoss aus Aufteilungsplan, Haus 20-21 (WE Nr. 124 rot markiert)
6. Grundriss Normalgeschoss Haus 20 (WE Nr. 124 rot markiert)
7. Schnitte
8. Berechnung der Wohnfläche
9. Energieausweis (5 Seiten)
10. Dichtigkeitsnachweis
11. City Basics Hamburg

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	5
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	1
Seitenzahl des Gutachtens	26
Anzahl der Fotos	12

3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung

Das Gutachten wird für den nachstehend benannten Zweck erstellt auf der Grundlage des mir erteilten Auftrags und aller mir zur Verfügung stehenden Daten und Unterlagen.

Das Amtsgericht Hamburg-Barmbek hat mich gemäß Beschluss vom 17.04.2026 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Wohnungs-Grundbuch von Steilshoop Blatt 1769 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragene Wohnungseigentum zu ermitteln.

Diese 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss von Hauseingang 66, Haus Nr. 20, welches vollunterkellert und 4-geschossig hergestellt wurde. Die Wohnung verfügt lt. vorliegenden Unterlagen über eine Wohnfläche von ca. 96,70 m², welche sich auf Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Essplatz, Bad, WC und Loggia verteilt. Weiterhin befinden sich im Sockelgeschoss Kellerräume. Hier gehört der Keller Nr. 124 zur Wohnung, welcher über 2 Räume verfügt.

Die Angaben der Größe sowie der Raumaufteilung wurden den vorliegenden Bauunterlagen entnommen, eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

Der gesamte Gebäudekomplex wurde 1970/1971 in U-Form erstellt, und umfasst 24 Hauseingänge in ähnlicher Bauweise, jedoch mit unterschiedlichen Geschosshöhen (4-6-geschossig und nördlich 9-10-geschossig). Insgesamt besteht diese Wohnungseigentümergeinschaft aus 212 Wohnungen sowie 142 Stellplätzen in einem 2-geschossiges Parkdeck mit 71 Stellplätzen je Geschoss.

Für die Stellplätze bestehen eigene Grundbücher. Diese Wertermittlung umfasst nur die Bewertung des Wohnungseigentums ohne Stellplatz.

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Spohrstraße 6, 22083 Hamburg	
Eigentümer/-in	Name ist dem Amtsgericht bekannt	
Auftragsdatum	17.04.2026	
Auftragseingang	21.04.2026	
Besuchsankündigung	04.05.2026	für 28.05.2026 niemanden angetroffen
Besichtigungsdatum	28.05.2026	
Bewertungsstichtag	28.05.2026	
Besichtigungsteilnehmer	Sachverständiger Torsten Kühl	
Besichtigungsumfang	Nur Außenbesichtigung	

6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen

- [1] Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021, vom 01.01.2022
- [2] Anwendungshinweise zur ImmoWertV - ImmoWertA
- [3] Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten (Loseblattsammlung)
- [4] Bernhard Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, Immobilienbewertung n. ImmoWertV
- [5] Bodenrichtwertkartei, Grundstücks- und immobilienmarktberichte und Kaufpreissammlungen der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der jeweiligen Kreise oder Städte
- [6] Baugesetzbuch – BauGB, mit Gesetzen und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht (vhv Dienstleistung GmbH Verlag)
- [7] Heinz Domning: Landesbauordnung Schleswig-Holstein, Landesbauordnungen der jeweiligen Länder
- [8] Petersen/Schnoor/Seitz: Marktorientierte Immobilienbewertung
- [9] Kleiber-digital, Standardwerk der Wertermittlung, lfd. Onlineaktualisierung
- [10] Mietenspiegel, Mietanalysen, z.B. Immobilienscout24, IVD-Wohnpreisspiegel, on-geo und geoport
- [11] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [12] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des VW und der Beleihung v. Grundstücken Bundesanzeiger Verlag
- [13] Tillmann/Seitz: Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken (Reguvis Verlag)

Bei Bezugnahme zur Literatur oder bei Zitaten werden die Nummern in [...] angegeben.

7. Haftung des Sachverständigen

Die Bewertung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der sichtbaren Beschaffenheit und der Eigenschaften des Grundstücks sowie der Lagemerkmale.

Bei einem Verkehrswertgutachten handelt es sich um kein Bausubstanzgutachten bei dem Baumängel und Bauschäden beurteilt werden. Sollten Erkenntnisse durch Gutachten von Bausachverständige oder andere geeignete Untersuchungsergebnisse vorliegen, können diese im Verkehrswertgutachten ggf. berücksichtigt werden. Sind Baumängel oder Bauschäden offen erkennbar, müssen zur weiteren Feststellung von Ursachen ggf. weitere eingehende Untersuchungen durch Fachleute auf dem jeweiligen Gebiet oder Bausachverständige vorgenommen werden. Der Verfasser kann als Bewertungssachverständiger Baumängel, Bauschäden, unterlassene Instandhaltungen oder andere wertbeeinflussende Umstände nur überschlägig durch geeignete Abschläge oder durch eine verkürzte Restnutzungsdauer berücksichtigen.

Auch die Gefährdungsabschätzung anlässlich von Altlasten erfordern spezielle Maßnahmen durch Spezialisten auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse. Der Grund und Boden wurde nicht auf Tragfähigkeit und sonstige Bodenbeschaffenheiten sowie auf (nutzungsbedingte) Verunreinigungen untersucht.

Die Konstruktions- und Ausbaubeschreibung beinhaltet den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Feststellungen zur Bausubstanz werden nur und stichprobenartig getroffen. Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen und dergleichen werden nicht entfernt, geöffnet oder untersucht, auch werden keine Möbel oder Einrichtungsgegenstände verschoben. Die Heizungs-, Sanitär- und Elektrotechnik sowie Fenster und Türen werden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft, ggf. erfolgen stichprobenhafte Überprüfungen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes, des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie schadstoffbelastender Substanzen und anderer umwelthygienischer, problematischer Baustoffe (z.B. Asbest und Formaldehyd) werden nicht vorgenommen. Ggf. erforderliche Sanierungen können einen wesentlichen Einfluss auf die Werthaltigkeit des Grundstücks haben.

Tiefgreifende Untersuchungen und Feststellungen vorgenannter Art übersteigen den üblichen Umfang einer Wertermittlung für das Bewertungsobjekt und werden nur bei gesonderter Auftragserteilung unter Hinzuziehung von Spezialisten für die jeweiligen Fachgebiete vorgenommen.

Der Verkehrswert muss als feste Summe bestimmt werden; es ist daher nicht auszuschließen, dass bei einem etwaigen Verkauf ein niedrigerer oder ein höherer Kaufpreis erzielt wird, dies gilt insbesondere in Zeiten sehr volatiler Märkte. Eine Haftung und die Gewähr in Zusammenhang mit dem Verkauf oder einer andersgearteten Transaktion wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

In dem besonderen Fall, dass keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, weise ich ausdrücklich darauf hin, dass das Gutachten in Unkenntnis der Bausubstanz und der inneren Ausstattung und Beschaffenheit erstellt wird. In diesen Fällen wird ein üblicher Abschlag - je nach äußerem Eindruck - zwischen 5% und 30% auf den vorläufigen Verfahrenswert vorgenommen. Dieser pauschale "Risikoabschlag" dient dazu, die verborgenen Mängel, Schäden und Instandhaltungsanstauungen in nicht zugänglichen Bereichen und im Gebäudeinneren auszugleichen. Die Höhe des Sicherheitsabschlages erfolgt in freier Schätzung und ohne Gewähr für die Höhe tatsächlich aufzuwendender Kosten zur Beseitigung etwaiger Mängel, Schäden oder Instandhaltungsanstauungen.

8. Privatrechtliche Gegebenheiten

8.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Hamburg-Barmbek	Grundbuch von	Steilshoop	Blatt	1769
--------------------	-----------------	----------------------	------------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		9.666/1.702.909 von Blatt 534 übertragener Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Steilshoop		565	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Edwin-Scharff-Ring 32/46, 58/80	22.670
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 124 Sondernutzungsrechte an Gartenflächen und Kfz-Stellplätzen sind vereinbart. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 1646 bis 1928); der hier eingetragene Anteil ist durch die zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums sowie der Sondernutzungsrechte wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 17. April 1997 (Notar Dr. Wolfgang Heeb in Stuttgart, UR-Nr. 299/1997, ON 1 in Steilshoop Blatt 1646). Eingetragen am 21.07.1997.				
2 zu 1		Grunddienstbarkeit (Versorgungsleitungs- und Wegerecht) an dem Flurstück 563 (Blatt 535) und an dem Flurstück 564 (Blatt 536).				
2 zu 1		In Blatt 534 vermerkt am 11.06.1997 und bei Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum hier vermerkt am 21.07.1997				

Hinweis:

Der Absatz zu den Sondernutzungsrechten an Gartenflächen und KFZ-Stellplätzen steht in jedem Grundbuch. Es heißt daher nicht, dass diese Wohnung über eine entsprechende Sondernutzung verfügt.

Erste Abteilung

Eigentümer/-in

Name ist dem Amtsgericht bekannt

Zweite Abteilung¹

Eintragungen

Lfd. Nr. 1 zu BV 1

Grunddienstbarkeit (Versorgungsleitungs- und Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 563 (Blatt 535) und 564 (Blatt 536) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB, gemäß Bewilligung vom 17. April 1997 (Notar Dr. Wolfgang Heeb in Stuttgart, UR-Nr. 298/1997) eingetragen am 11.06.1997 in Blatt 534 (dort ON 31) und bei Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum zur Gesamthaft auf Blätter 1646 bis 1928 übertragen; im gleichen Range mit Abteilung II. Nr. 2, 3 und im Range nach Abteilung III Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, eingetragen am 21.07.1997

¹ Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 2 zu BV 1

Grunddienstbarkeit (Fernwärmeversorgungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 563 (Blatt 535) und 564 (Blatt 536) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB, gemäß Bewilligung vom 17. April 1997 (Notar Dr. Wolfgang Heeb in Stuttgart, UR-Nr. 298/1997) eingetragen am 11.06.1997 in Blatt 534 (dort ON 31) und bei Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum zur Gesamthaft auf Blätter 1646 bis 1928 übertragen; im gleichen Range mit Abteilung II. Nr. 2, 3 und im Range nach Abteilung III Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, eingetragen am 21.07.1997

Lfd. Nr. 3 zu BV 1

Grunddienstbarkeit (Kraftfahrzeugabstellrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 563 (Blatt 535) und 564 (Blatt 536) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB, gemäß Bewilligung vom 17. April 1997 (Notar Dr. Wolfgang Heeb in Stuttgart, UR-Nr. 298/1997) eingetragen am 11.06.1997 in Blatt 534 (dort ON 31) und bei Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum zur Gesamthaft auf Blätter 1646 bis 1928 übertragen; im gleichen Range mit Abteilung II. Nr. 2, 3 und im Range nach Abteilung III Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, eingetragen am 21.07.1997

Lfd. Nr. 7 zu BV 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Az: 802 K 10/26, ON 17); eingetragen am 16.03.2026

Beurteilung

Im vorliegenden Fall erfolgt die Wertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren, hierbei bleiben auftragsgemäß eventuelle Eintragungen in Abteilung 2 des Grundbuchs bei der Bewertung außer Betracht.

Dritte Abteilung²

Eintragungen

Für die Bewertung dieser Immobilie nicht relevant. Im Falle eines Verkaufs wird von einem belastungsfreien Zustand in Abt. 3 des Grundbuchs ausgegangen.

8.2. Teilungserklärung

Allgemein

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um Wohnungseigentum. Die rechtlichen Verhältnisse des Wohnungseigentums ergeben sich insbesondere aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), den Beschlüssen der Wohnungseigentümer sowie der Teilungserklärung. Gravierende Abweichungen von den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes oder den üblichen Vereinbarungen anderer Eigentümergemeinschaften, insbesondere in den Bereichen Gemeinschaftsordnung, Gebrauchsregelung, Hausordnung, Haftung und Abrechnung können u.U. wertbeeinflussend sein.

Zu dieser Teilungserklärung

Die notarielle Teilungserklärung (TE) vom 17.04.1997 liegt mir vor. Hierin ist das Wohnungseigentum wie folgt deklariert:

Miteigentumsanteil von 9.666/1.702.909, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus Edwin-Scharff-Ring 66 im I. OG sowie einem Kellerraum im Sockelgeschoss – im Aufteilungsplan je mit Nr. 124 bezeichnet.

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

Die Instandhaltung des jeweiligen Sondereigentums obliegt den Eigentümern und die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes.

Es handelt sich um eine übliche standardisierte Teilungserklärung für Wohnungseigentum wie sie in den 90er Jahren üblich war ohne besondere wertrelevante Vereinbarungen. Im Wesentlichen gibt die Teilungserklärung die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes wieder.

Abgeschlossenheit Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde am 01.11.1995 erteilt.

8.3. Verwaltung

WEG-Verwaltung

Instandhaltungsrücklage	8.321,98 € Haus Nr. 66 1.149,72 € für diese Wohnung (Stand der letzten Abrechnung v. 01.01.2025)
Verwaltergebühr	278,46 € jährlich
Hausgeld	508,00 € mtl. – dies entspricht etwa 5,25 € je Quadratmeter Wohnfläche.
Sonderumlagen	Anlässlich der außerordentlichen WEG-Versammlung am 07.05.2025 wurde eine Fassadensanierung beschlossen. Die Kosten hierfür belaufen sich insgesamt auf 11.093.955,60 €, dies entspricht einem Anteil von 62.971,17 € für das zu bewertende Wohnungseigentum.
Protokolle und Beschlüsse	Die Protokolle und Beschlüsse der letzten Eigentümerversammlungen wurden eingesehen. Es wurden keine weiteren außergewöhnlichen Beschlüsse getroffen, die den Wert der Wohnung beeinflussen würden.

8.4. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Mieter / Nutzer Nicht bekannt, vermutl. Eigennutzung (Name am Klingelschild)

9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

9.1. Baurecht

[z.B. planungsrechtliche Zulässigkeiten, Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen, sonstige Vorschriften]
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung gemäß §6 Abs. 1 ImmoWertV

Bauliche Ausweisung Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche
B-Plan Nr. 5.2, Steilshoop - mit folgenden wesentlichen Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet
- Geschlossene Bauweise
- IV-IX Vollgeschosse zwingend
- Baulinien
- Flächen für Stellplätze
- Flächen für Garagen unter Erdgleich

Entwicklungszustand	Angaben gemäß online Einsicht Planportal Stadt Hamburg vom 04.06.2026 Baureifes Land, voll erschlossen
---------------------	---

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge	Am 12.05.2026 teilte die Freie und Hansestadt Hamburg, , schriftlich mit:
----------------	--

Erschließungsbeiträge

Die Straße Edwin-Scharff-Ring ist endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor der Front Edwin-Scharff-Ring liegt ein Schmutzwassersiel und ein regenwassersiel. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Sielanschlussbeiträge

Die Bescheinigung erstreckt sich nicht auf die Kosten für die Herstellung von Anschlussleitungen.

Wohnungseigentum

Es handelt sich um Wohnungseigentum. Bei allen Beitragsarten mit Ausnahme der Sielbeiträge sind die einzelnen Wohnungseigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig. Für Sielbeiträge besteht dagegen die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner.

Die Freie und Hansestadt Hamburg,- vertreten durch die Behörde für Finanzen und Bezirke, Abteilung Anliegerbeiträge-, erklärte folgendes:

„Im Falle einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums nimmt die Freie und Hansestadt Hamburg den Vorrang etwa noch zu zahlender Sielbeiträge (§10 Abs. 1 Nr. 3 Zwangsversteigerungsgesetz in Verbindung mit dem Sielabgabengesetz) nur für jeden Bruchteil der Sielbeiträge in Anspruch, zu dem die Miteigentümer am Grundstück beteiligt sind. Die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner (nach dem Sielabgabengesetz) bleibt durch diese Erklärung unberührt.“

9.3. Baulasten

Allgemein	Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Die Baulast muss im Baugenehmigungsverfahren wie eine baugesetzliche Verpflichtung berücksichtigt werden. Ein Bauvorhaben, das mit einer Baulast nicht im Einklang steht, darf nicht genehmigt werden. Eintragung im Baulastenverzeichnis sind ohne zusätzliche Grundbucheintragung gegen jedermann wirksam und wirken auch gegen Rechtsnachfolger (neue Eigentümer).
-----------	--

Eine Baulast kann begünstigenden oder belastenden Charakter haben, je nach Betrachtungsweise auf wessen Grundstück oder zu wessen Gunsten oder Lasten sie auf dem Grundstück eingetragen wurde.

Beispiele für Baulasten sind: Abstandsflächenbaulast, Anbaubaulast, Erschließungsbaulast, Stellplatzbaulast, Vereinigungsbaulast.

Baulastenauskunft

Gemäß schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg sind für das Grundstück insgesamt 17 Baulasten eingetragen- Baulastenblatt 500402 bis 500405, 504427 bis 504438 sowie 504447. Hiervon betreffen vier Baulasten die Sicherung von Stellplätzen und Kinderspielflächen, 13 Baulasten die Sicherung von Regen- und Drainageleitungen.

Die Baulasten betreffen das Grundstück als Gesamtheit. Art und Umfang der Baulasten wirken sich nicht wertrelevant auf das einzelne Wohnungseigentum aus.

9.4. Denkmalschutz

Allgemein

Der Denkmalschutz ist im Denkmalschutzgesetz (DSchG) geregelt. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal, wenn das Objekt die Voraussetzung erfüllt, dass seine Erhaltung oder Erforschung wegen seines besonderen Wertes im öffentlichen Interesse liegt.

Einstufung

Das Verzeichnis der Denkmalliste nach § 6 Absatz 1 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013, (HmbGVBl S. 142) Stand 18.11.2025 wurde online eingesehen am 04.06.2026. Das Gebäude ist hierin nicht als Baudenkmal verzeichnet.

9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

Allgemein

Die Hansestadt Hamburg führt ein Kampfmittelbelastungskataster bei der Feuerwehr Hamburg. Gefahrenerkundung erfolgt auf der Grundlage von Luftbildauswertungen und anderer Unterlagen.

Für diese Bewertung wurde keine Auskunft bei der Behörde für Inneres und Sport – Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht eingeholt. Es wird von einem belastungsfreien Zustand ausgegangen.

9.6. Altlasten/Altstandort

Allgemein

Unterschieden wird zwischen Altlasten - Altablagerungen - Altstandort und altlastverdächtigen Flächen. Vereinfacht gesagt sind dies Flächen oder Grundstücke, von denen schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen oder ausgehen könnten (Verdachtsflächen). Die Rechtsgrundlage bildet das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Beurteilung

Am 29.04.2026 teilte die Freie und Hansestadt Hamburg, , schriftlich mit, dass das angefragte Flurstück nicht als Altlast, altlastverdächtige Fläche, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsfläche im Altlasthinweiskataster Hamburg registriert ist.

9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

Energieausweis

Das am 01.11.2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt im Teil 5, §§79-88 alles rund um den Energieausweis. Bewertungsrelevant ist hierbei zunächst, ob überhaupt ein gültiger Energieausweis vorliegt und wenn ja, wie sich der Energieverbrauch darstellt.

Für bestehende Gebäude muss bei Verkauf, Neuvermietung, Verpachtung oder Leasing eines Gebäudes dem Interessenten unaufgefordert ein Energieausweis vorgelegt werden. Ausgenommen hiervon sind unter Denkmalschutz stehende Gebäude.

Wer als Hauseigentümer sein Heim weder verkaufen, vermieten oder modernisieren möchte, benötigt keinen Energieausweis.

Im Falle einer Zwangsversteigerung ist kein Ausweis vorzulegen, da es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang handelt.

Für das Gebäude liegt ein Energieausweis vom 17.10.2018 vor (Anlage 9).

Der Endenergieverbrauchskennwert beträgt: 133,0 kWh/(m²*a)

Dichtheitsprüfung

Für Schleswig-Holstein gilt, dass im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gem. DIN 1986-30 bis zum Jahr 2040, entsprechend der Lage innerhalb oder außerhalb von Wasserschutzgebieten und unabhängig von der Zustandserfassung des öffentlichen Bereiches, ein Nachweis über die Dichtheit der Abwasserleitungen und Schächte auf jedem privaten Grundstück erfolgen muss. In Hamburg³ ist die Überprüfungsverpflichtung für ältere Gebäude bereits am 31.12.2020 abgelaufen.

In den Schutzzonen II, III und III A soll die Prüfung umgehend erfolgen, um die Trinkwassergewinnung in sensiblen Bereichen zu schützen.

Gleiches gilt für Entwässerungsanlagen gewerblicher Abwässer, da diese potenziell gefährliche Stoffe enthalten.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Eine Dichtheitsprüfung hat stattgefunden – ohne Befund (Anlage 10).

³ Nähere Infos zur Dichtheitsprüfung in Hamburg: <https://www.hamburg.de/abwasserleitung/>

10. Lagemerkmale

[z.B. Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Umwelteinflüsse, Wohn- und Geschäftslage, Erschließungssituation]

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Freie und Hansestadt Hamburg								
Ort und Einwohner	Hamburg, rd. 1.9 Mio. Einwohner								
Stadtteil	Steilshoop								
Ortsbeschreibung	Der Edwin-Scharff-Ring befindet sich im Hamburger Stadtteil Steilshoop im Nordosten der Hansestadt. Der Stadtteil ist überwiegend durch großflächige Geschosswohnungsbauten geprägt, die in den 1970er Jahren errichtet wurden. Die Wohnbebauung ist ringförmig um begrünte Innenhöfe angeordnet und wird durch umfangreiche Frei- und Grünflächen ergänzt. In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgungseinrichtungen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen. Der Bramfelder See und der Ohlsdorfer Friedhof bieten zusätzliche Naherholungsmöglichkeiten. Durch die Einbindung in die Metropolregion Hamburg und die gute infrastrukturelle Versorgung besitzt der Standort eine stabile Wohnraumnachfrage.								
Verkehrsanbindungen	Gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz über die Steilshooper Allee, die Bramfelder Chaussee sowie den Ring 3. Die Autobahnen A 1, A 7 und A 24 sind über das Hamburger Hauptverkehrsnetz erreichbar. Die Hamburger Innenstadt ist in ca. 20 bis 30 Minuten erreichbar. Die künftige Anbindung an die U-Bahn-Linie U5 wird die Verkehrsanbindung des Stadtteils zusätzlich verbessern.								
Entfernungen mit KFZ ⁴	<table> <tr> <td>HH-Hauptbahnhof</td><td>11 km</td></tr> <tr> <td>HH-Airport</td><td>8 km</td></tr> <tr> <td>Norderstedt</td><td>14 km</td></tr> <tr> <td>HH-Wandsbek</td><td>7 km</td></tr> </table>	HH-Hauptbahnhof	11 km	HH-Airport	8 km	Norderstedt	14 km	HH-Wandsbek	7 km
HH-Hauptbahnhof	11 km								
HH-Airport	8 km								
Norderstedt	14 km								
HH-Wandsbek	7 km								
ÖPNV	Mehrere Bushaltestellen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Von dort bestehen direkte Verbindungen u. a. in Richtung Barmbek, Wandsbek Markt, Hamburger Hauptbahnhof und Flughafen. Die geplante U-Bahn-Linie U5 wird den Stadtteil künftig direkt an das Hamburger Schnellbahnnetz anbinden.								
Wirtschaft	Hamburg zählt zu den bedeutendsten Wirtschaftsstandorten Deutschlands. Die Wirtschaftsstruktur wird insbesondere durch Hafenwirtschaft, Logistik, Luftfahrt, Handel, Medien und Dienstleistungen geprägt. Im Umfeld des Bewertungsobjekts sind unterschiedliche Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen ansässig. Darüber hinaus profitieren die Bewohner von den nahegelegenen Versorgungszentren in Bramfeld, Barmbek und Wandsbek.								

⁴ Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß google.de/maps

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Der Edwin-Scharff-Ring befindet sich im zentralen Bereich des Hamburger Stadtteils Steilshoop. Es handelt sich um eine Wohnstraße innerhalb einer großflächigen Wohnsiedlung mit überwiegend mehrgeschossiger Geschosswohnungsbebauung aus den 1970er Jahren. Die Umgebung ist durch Wohnnutzung, großzügige Grünflächen sowie wohngebietsbezogene Infrastruktur geprägt.
Schulen	Mehrere allgemeinbildende Schulen und Kindertagesstätten befinden sich im Stadtteil und den angrenzenden Stadtteilen Bramfeld und Barmbek-Nord. Hierzu zählen Grundschulen, Stadtteilschulen und Gymnasien. Bildungseinrichtungen sind überwiegend fußläufig oder mit kurzen Fahrzeiten erreichbar.
Versorgung	Das Einkaufszentrum Steilshoop mit zahlreichen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben befindet sich in fußläufiger Entfernung. Darüber hinaus bestehen vielfältige Versorgungsmöglichkeiten in den benachbarten Stadtteilen Bramfeld, Barmbek und Wandsbek. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Bankfilialen sind im näheren Umfeld vorhanden.
Freizeit	Sportvereine, Fitnessstudios, Sporthallen sowie kulturelle und soziale Einrichtungen befinden sich im Stadtteil und den angrenzenden Quartieren. Das Angebot wird durch die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten der Hansestadt Hamburg ergänzt.
Naherholung	Der Bramfelder See, der Ohlsdorfer Friedhof mit seinen weitläufigen Grünanlagen sowie weitere öffentliche Grünflächen und Parkanlagen befinden sich in der näheren Umgebung und bieten gute Möglichkeiten zur wohnungsnahen Erholung.
Wohnumfeld	Überwiegend Mehrfamilienhäuser

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Großes, rechteckiges Grundstück, zu allen vier Ecken abgeschrägt. Der Gebäudekomplex wurde als großer, ringförmiger Wohnblock mit innenliegendem Hofbereich errichtet. Das Wohnungseigentum Nr. 124 befindet sich im 1. Obergeschoss rechts des Hauseingangs Nr. 66.
Erschließung	Die Straße ist Gemeindestraße mit wenig Verkehrsaufkommen, die überwiegend von Anliegern genutzt wird und u.a. auch zur Schule führt. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, die Grundschule Edwin-Scharff-Ring ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.
Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, Gas, Strom, Telefon
Befestigungen	Wege aus Betongehwegplatten
Innenhof	Parkähnlich angelegt mit großen Rasenflächen, vielen Laubbäumen, Büschen und Sträuchern, einige Parkbänke. Die Pflege der Grünanlagen und Wege ist etwas vernachlässigt. Großer Kinderspielfeld mit einigen Spielgeräten.

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Die Häuser sind vollunterkellert und 4-9-geschossig in Massivbauweise hergestellt und ringförmig angelegt. Insgesamt 212 Wohnungen sowie eine 2-geschossige Tiefgarage mit 142 Stellplätzen. Die 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. OG rechts, sie verfügt laut vorliegenden Unterlagen über ein Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Essdiele, Bad, WC, Flur und Loggia. Zur Wohnung gehört der Keller Nr. 124, welcher über zwei Räume verfügt.	
Baujahr/Baugenehmigungen	24.11.1970	BG Neubau Wohnhäuser mit 212 Wohnungen einschl. eines zweigeschossigen Parkdecks im Block 1
	06.08.1992	BG Umgestaltung der Außenanlagen (Innenhof)
	17.04.1997	Aufteilung in Wohnungseigentum
	01.11.1995	Abgeschlossenheitsbescheinigung
Veränderungen	Es sind keine baugenehmigungspflichtigen Veränderungen seit Fertigstellung hinsichtlich des Gemeinschafts- und des Wohnungseigentums bekannt.	

12.1. Flächen und Maße

Allgemein	Für diese Wohnung liegt eine Wohnflächenberechnung aus der behördlichen Bauakte vor. Ein erneutes Aufmaß hat nicht stattgefunden. Von der Richtigkeit der Maße wird ausgegangen, die Angaben sind plausibel. Alle Angaben sind Circa-Angaben, weshalb dies bei den nachfolgenden Zahlen und Berechnung nicht jedes Mal gesondert aufgeführt wird.	
Wohnfläche	4-Zimmer-Wohnung	96,70 m ²
Nutzflächen	2 Kellerräume	nicht vermessen

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Die Angaben wurden der Baubeschreibung aus der behördlichen Bauakte auszugsweise entnommen insofern diese vorlag. Die Richtigkeit wird unterstellt, veränderte Ausführungen werden nur berücksichtigt, insofern sie erkennbar sind. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden.	
Hinweis	Eine Innenbesichtigung der Wohnung konnte nicht durchgeführt werden	
Bauweise	Massiv	
Geschossaußenwände	Mauerwerk 36,5 bzw. 38 cm	
Fassade	Rotbrauner Klinker, grau gefugt	
Wohnungstrennwände	Mauerwerk 24 bzw. 36,5 cm	
Zwischenwände	Tragende: 24 cm	
	Nicht tragende: 11,5 cm	
Dach/Dachdeckung	Flachdächer, Zinkattika, Zinkrinnen und -abläufe	
Loggien	Betonkragplatten mit Betonbrüstung	

Haustür	Eingang im Sockelgeschoss Holztür, blau gestrichen, mit Drahtornamentglas, davor 1-stufiger Aufgang Außen Klingel- und Gegensprechanlage, innen Briefkästen
Durchgang	Zwischen Haus Nr. 62 und 64 sowie Nr. 70 zum Innenhof
Treppenhaus	Betonstufen und Podeste belegt mit Kunststein, anthrazitfarben, Wände rau geputzt und hell gestrichen, im Erdgeschoss sowie im Eingangsbereich unten Wände hell gefliest
Tür zum Innenhof	Holztür mit Drahtverglasung

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Der Gebäudekomplex ist ca. 55 Jahre alt und solide hergestellt. Die Wohnung hat einen zweckmäßigen Zuschnitt mit einem innenliegenden Bad und separaten WC. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht, weshalb zum Zustand und zur Ausstattung keine Angaben gemacht werden können.
Hausbock /Schwamm	Am Gebäude konnten keine Anzeichen eines Holzschädlingsbefalls oder von Schwamm festgestellt werden.
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Steilshoop mit mittlerer Lagequalität. Im Umfeld befinden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser und nebenan ein Hochhaus, das zur Anlage gehört. Der große ruhige Innenhof steht allen Bewohnern zur Verfügung. Des Weiteren befindet sich in der Nähe der Ohlsdorfer Friedhof als 391 ha große Parkfläche. Es handelt sich um eine gewachsene Wohngegend ohne besondere Auffälligkeiten. Es wurden keine überdurchschnittlichen Immissionen festgestellt.
Objektrisiken	Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar.
Drittverwendung /Marktchancen	Die Wohnung wird vom Eigentümer (gemäß Meldeadresse und Klingelschild) selbst genutzt und gilt damit als frei lieferbar. Sie bietet sich daher vorrangig für Eigennutzer an. Es kommen auch Kapitalanleger in Frage, die dieses Objekt aus Renditegesichtspunkten erwerben, denn sie könnten nach dem Erwerb die Wohnung vermieten zur Erzielung von Kapitaleinkünften. Die Veräußerbarkeit wird als durchschnittlich beurteilt.

14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlage	Gemäß §194 Baugesetzbuch (BauGB) [10] wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022) [1] §6 beschrieben. Demnach sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen
---------------------	--

Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren (§§24-25 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des §9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§27 ImmoWertV) kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftshausgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§35 ImmoWertV) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Bodenwert

Unter dem Bodenwert (§40 ImmoWertV) versteht man den Preis, der zu einem bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) am Grundstücksmarkt für ein unbebautes Grundstück zu erzielen wäre. Im Regelfall wird der Bodenwert also ohne Berücksichtigung der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen baulichen Anlage ermittelt. Hierzu ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Daneben kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Verfahrenswahl

Eigentumswohnungen können im Vergleichs- oder im Ertragswertverfahren bewertet werden. Das Ertragswertverfahren wird nicht angewendet, weil der Gutachterausschuss in Hamburg keine Liegenschaftszinssätze für die Verkehrswertermittlung von Eigentumswohnungen ausgewiesen hat.

Im Vergleichswertverfahren müssen für einen unmittelbaren Vergleich eine ausreichende Anzahl zeitnaher Wohnungsverkäufe vorliegen, die für einen

Vergleich geeignet sind hinsichtlich Lage, Alter, Beschaffenheit und Größe.. Ein Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg [5] zeigt, dass vergleichbare Wohnungsverkäufe im Zeitraum 25.06.2024 bis 05.02.2026 stattfanden. Diese Verkäufe werden ausgewertet. In dieser Wertermittlung wird dem Vergleichswertverfahren der Vorzug gegeben, weil eine ausreichende Anzahl an vergleichbaren Wohnungsverkäufen vorliegt.

15. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamt- und Restnutzungsdauer von Gebäuden wird in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) geregelt:

§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die ImmoWertV bildet in der Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 Satz 1) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen ab. Hierbei erfolgt eine Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades.

Bei Modernisierungsmaßnahmen, die länger zurück liegen, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Maßnahmen, die länger als 10-15 Jahre (je nach Modernisierungselement) zurück liegen, sind meistens nicht mehr relevant und verursachen keine Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Modernisierungselemente sind (in Klammern max. Punktezahl je Element):

- Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung (4)
- Modernisierung der Fenster und Außentüren (2)
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) (2)
- Modernisierung der Heizungsanlage (2)
- Wärmedämmung der Außenwände (4)
- Modernisierung von Bädern (2)
- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen (2)
- Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (2)

Der Modernisierungsgrad wird in einem Punktesystem ermittelt

- 0 – 1 Punkt: Nicht modernisiert
- 2 – 5 Punkte: Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltungen
- 6 – 10 Punkte: Mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 – 17 Punkte: Überwiegend modernisiert
- 18 – 20 Punkte: Umfassend modernisiert

Einstufung und Beurteilung dieser Immobilie

- Objektart: Eigentumswohnung
- Fertigstellung: 1971
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (Modellansatz)
- Alter zum Stichtag: 55 Jahre
- Restnutzungsdauer - rechnerisch: 25 Jahre
- Modernisierungsgrad⁵: 0-2 Punkte
- Modifizierte Restnutzungsdauer: 25 Jahre

16. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist ein statistisches Verfahren, bei dem über eine sog. Regressionsanalyse eine gewisse Anzahl von vergleichbaren, zeitnah verkauften Objekten ausgewertet wird. Zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens werden Vergleichsobjekte benötigt, die über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Form einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt werden, insofern diese Vergleichsdaten vorhanden sind. Ist dies nicht der Fall, können auch Marktbetrachtungen über Vergleichsfaktoren angestellt werden, die i.d.R. in den Grundstücksmarktberichten o.g. Gutachterausschüsse zu finden sind. Auch andere Quellen kommen in Frage.

16.1. Marktbetrachtung über Vergleichsverkäufe

Am 04.06.2026 erfolgte ein Abruf aus der automatisierten Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg. Es wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung [9] über Wohnungsverkäufe im Stadtteil Steilshoop übermittelt.

Es handelt sich um 11 Wohnungsverkäufe. 2 Wohnungsverkäufe erfolgten 2024, 6 Verkäufe 2025 und 3 Verkäufe 2026 in vergleichbaren Wohnanlagen und vergleichbaren Lagen. Die Vergleichswohnungen sind zwischen 80 und 105 m² groß (im Mittel ca. 93 m²); die zu bewertende Wohnung ist etwas größer (rd. 97 m²). Die Wohnanlagen wurden zwischen 1965 und 1973 gebaut; die zu bewertende Wohnung ebenfalls. Damit ist grundsätzlich eine gute Vergleichbarkeit gegeben. Es ist keine grundlegende Preisveränderung innerhalb des ausgewerteten Zeitraums erkennbar, so dass auf die Indexierung wegen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt verzichtet wird.

Die effektiv erzielten Kaufpreise reichen von	170.000 bis 388.000 €
Die Kaufpreise per Quadratmeter Wohnfläche gehen von	1.789 € bis 4.512 €
Der durchschnittliche erzielte Preis betrug	3.121 €/m ²

Weil der Zustand und die Ausstattung der einzelnen Wohnungen nicht bekannt sind, wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen im Mittel einen durchschnittlichen Zustand und Ausbaustandard entsprechend des Alters aufweisen und ohne größeren Renovierungs- und Instandhaltungstau sind.

⁵ ImmoWertV – Teil 5, Schlussvorschriften - Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 Satz1) – Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

1 der Vergleichswohnungen hat gemäß der Kaufpreissammlung einen Garagen-Stellplatz innen und 1 Wohnung einen Außenstellplatz. Dies muss angemessen berücksichtigt werden, denn die zu bewertende Wohnung hat keinen Stellplatz. Um eine Vergleichbarkeit herzustellen, wird bei der Wohnung mit einem Garagen-Stellplatz innen eine pauschale Wertberichtigung in Höhe von 30.000 € und für den Außenstellplatz in Höhe von 10.000 € vorgenommen. Durch diese Anpassung werden die Kaufpreise in Bezug zu den Stellplätzen innen praktisch gleichgestellt gegenüber der zu bewertenden Wohnung. Dadurch errechnet sich ein Mittelwert von 3.077 €/m².

Nr.	Lage in Pinneberg	Baujahr	Wohn- fläche m²	Kaufpreis €	Kaufpreis €/m²	Kaufvtg. Jahr	Korrektur Stellplatz/Garage	Vergleichs- kaufpreis €	Vergleichswerte angepasst €/m²	Vergleichswerte ohne Ausreißer €/m²
1	Georg-Raloff-Ring	1973	95	170.000	1.789	2026		170.000	1.789	
2	Edwin-Scharff-Ring	1971	96	320.000	3.333	2026	10.000	310.000	3.229	3.229
3	Noldering	1965	90	325.000	3.611	2026		325.000	3.611	3.611
4	Edwin-Scharff-Ring	1973	100	245.000	2.450	2025		245.000	2.450	2.450
5	Gründgensstraße	1972	80	300.000	3.750	2025	30.000	270.000	3.375	3.375
6	Gropiusring	1974	105	290.000	2.762	2025		290.000	2.762	2.762
7	Steilshooper Straße	1972	80	195.000	2.438	2025		195.000	2.438	2.438
8	Edwin-Scharff-Ring	1971	97	322.500	3.325	2025		322.500	3.325	3.325
9	Gropiusring	1974	86	388.000	4.512	2025		388.000	4.512	
10	Edwin-Scharff-Ring	1973	98	300.000	3.061	2024		300.000	3.061	3.061
11	Edwin-Scharff-Ring	1971	97	320.000	3.299	2024		320.000	3.299	3.299
Mittelwerte		1972	93	288.682	3.121			285.045	3.077	3.061

Regressionsanalyse

Das Vergleichswertverfahren ist ein statistisches Verfahren, bei dem aus mehreren Verkäufen vergleichbarer Wohnungen das arithmetische Mittel abgeleitet wird, um einen Vergleichskaufpreis zu ermitteln. Das arithmetische Mittel ist die Summe aller Vergleichswerte geteilt durch die Anzahl der Objekte. Der beigefügten Liste der Vergleichswohnungen mit den Auswertungen sind die Eckdaten zu entnehmen.

Arithmetischer Mittelwert ($\bar{X}$) 3.077 €/m²

Um eine Aussage über das Maß der Streuung der einzelnen Werte der Stichprobe um den Mittelwert zu machen, berechnet man die Standardabweichung. Die Standardabweichung ist die Wurzel aus der Summe der Abstände zum Mittelwert zum Quadrat geteilt durch die Anzahl der Werte (n) – 1. Die Formel hierzu lautet:

$$S_x = \sqrt{\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{n-1}} = 716$$

Standardabweichung (S_x): 716 €/m² - alle Wohnungen

Objekte, die vom arithmetischen Mittelwert erheblich abweichen, d.h. über das 1-fache der Standardabweichung teurer oder günstiger verkauft wurden, gelten als sogenannte Ausreißer Objekte und sind für die Vergleichsbewertung nur geeignet, wenn die Gründe hierfür bekannt sind und eine Kaufpreisangleichung sicher vollzogen werden kann. Wenn nicht, sind sie für die Bewertung nicht verwendbar und müssen eliminiert werden. Bei besonders hohen oder tiefen Kaufpreisen liegt der Grund häufig in ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen. Im vorliegenden Fall stehen 11 Vergleichsobjekte zur Verfügung, von denen beim Ansatz vom 1-fachen der Standardabweichung 2 Wohnungen außerhalb der Bandbreite liegen.

Arithmetischer Mittelwert ($\bar{X}$) 3.061 €/m² - ohne Wohnungen lfd. Nr. 1, 9

Standardabweichung (S_x): 419 €/m² - ohne Wohnungen lfd. Nr. 1, 9

Während die Standardabweichung eine Zahl ist, deren Größe je nach Höhe des Mittelwertes variiert, gibt der Variationskoeffizient die Standardabweichung als Prozentsatz des Mittelwertes an und veranschaulicht die Güte der Streuung. Je kleiner der Koeffizient, desto besser ist der errechnete Mittelwert zum Vergleich geeignet. Er berechnet sich aus dem Koeffizienten aus Standardabweichung und Mittelwert. Die Formel hierzu lautet:

$$V = \frac{S_x}{\bar{x}} = \frac{419}{3061} = 0,14$$

Variationskoeffizient (V): 0,14

Also 14% durchschnittliche Abweichung vom Mittelwert.

Dieser Variationskoeffizient gilt als noch ordentlich, denn die Aussagekraft des Mittelwertes wird durch folgendes Ungleichungssystem des Variationskoeffizienten [8] dargestellt:

0,00	< V ≤	0,05	sehr gut
0,06	< V ≤	0,10	gut
0,11	< V ≤	0,15	noch ordentlich
0,16	< V ≤	0,20	recht bedenklich
0,21	< V ≤		nicht geeignet

Versteht man den Mittelwert der Verkaufspreise der Vergleichsobjekte als den wahrscheinlichsten Wert für das Bewertungsobjekt, so kann man außerdem ermitteln, mit welcher Irrtumswahrscheinlichkeit der Kaufpreis außerhalb einer Spanne um den Mittelwert liegen wird. Dies nennt man Vertrauensbereich. Hierbei wird deutlich, dass neben der Standardabweichung auch der Stichprobenumfang eine Rolle spielt und die Unsicherheit mit sinkender Zahl der verfügbaren Vergleichsobjekte zunimmt. Um den Vertrauensbereich zu ermitteln, bedient man sich des sogenannten C-Wertes aus der STUDENT-Verteilung, der diese Faktoren berücksichtigt. Bei einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 10% lägen 90% aller vergleichbaren Kaufpreise im Rahmen der oben ermittelten Bandbreite des Vertrauensbereiches.

C-Wert: 1,83

Dieser C-Wert wird mit der Standardabweichung multipliziert und durch die Wurzel aus der Anzahl der Vergleichsobjekte dividiert. Das Ergebnis ist das Konfidenzintervall (K).

$$K = \frac{C\text{-Wert} \times S_x}{\sqrt{n}} = \frac{1,83 \times 419}{\sqrt{9}} = 256 \text{ €/m}^2$$

Konfidenzintervall (K): 256 €/m²

Der Vertrauensbereich (VB) entspricht der Schwankungsbreite des Konfidenzintervalls um den arithmetischen Mittelwert im Rahmen der Irrtumswahrscheinlichkeit.

Vertrauensbereich (VB): 3.061€/m² +/- 256 €/m²

$$VB = \bar{X} \pm K = 3.061 \text{ €/m}^2 \pm 256 \text{ €/m}^2 = 2.805 \text{ €/m}^2 - 3.317 \text{ €/m}^2$$

Unterer Wert:

$$96,70 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 2.805 \text{ €/m}^2 \text{ ca.} = 271.244 \text{ €}$$

Mittelwert:

$$96,70 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 3.061 \text{ €/m}^2 \text{ ca.} = 295.999 \text{ €}$$

Oberer Wert:

$$96,70 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 3.317 \text{ €/m}^2 \text{ ca.} = 320.754 \text{ €}$$

Auf Grund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung wird zunächst von einem durchschnittlichen Ausbau- und Instandhaltungszustand ausgegangen, so dass der Mittelwert als vorläufiger Verfahrenswert für die weiteren Berechnungen angehalten wird von rd. 296.000 €

17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) zählen gemäß ImmoWertV §8 Abs. 3 [1] u.a.

- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Liegen dahingehende Erkenntnisse vor, können diese durch geeignete Zu- und Abschläge berücksichtigt werden, soweit dies dem üblichen Geschäftsverkehr entspricht und nicht in der Berechnung bereits berücksichtigt wurde.

Die in den vorstehenden Absätzen ermittelten Werte gelten für einen durchschnittlichen und laufend instandgehaltenen und bewohn- bzw. benutzbaren sowie vermietbaren Allgemeinzustand mittleren Standards.

Eine Innenbesichtigung der Wohnungen war nicht möglich, lediglich das gemeinschaftliche Treppenhaus konnte in Augenschein genommen werden. Für eventuelle Mängel, Schäden und Instandhaltungsanstauungen innerhalb der Wohnungen wird ein pauschaler Abschlag vorgenommen in Höhe von 10% auf den vorläufigen Verfahrenswert (siehe Erläuterungen Kap. 7).

17.1. Angepasster Verfahrenswert im Vergleichswertverfahren

vorläufiger Verfahrenswert	296.000,00 €
abzüglich 10% vom vorl. Verfahrenswert rd.	-30.000,00 €
Angepasster /bereinigter Verfahrenswert	266.000,00 €

18. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 124, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Hamburg Steilshoop Blatt 1769, erfolgte über das Vergleichswertverfahren.

Dieses Verfahren wird hier angewendet, weil eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Wohnungsverkäufe vorliegen.

Den Verkehrswert schätze ich im Vergleichswertverfahren in Höhe des Vergleichswertes unter Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen – gerundet auf 5 Tsd. € - zu:

265.000,00 €

(in Worten: zweihundertfünfundsechzigtausend Euro)



Torsten Kühl

Uetersen, 22.07.2026 tk/mb





1.

Straßenansicht Ost



2.

Dito



3.

Parkäuhl. Innenhof



4.

Grünanlage m. Parkbänken



5.

Dito, Tischtennisplatte



6.

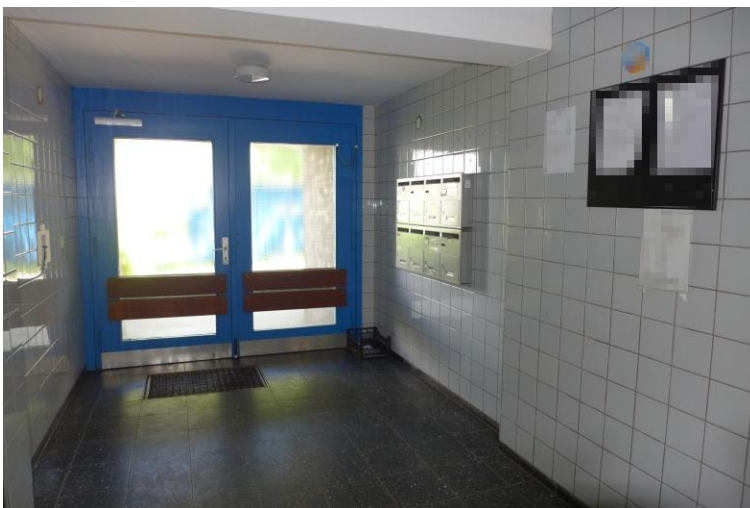
Kinderspielplatz



7. Weg durch die Anlage



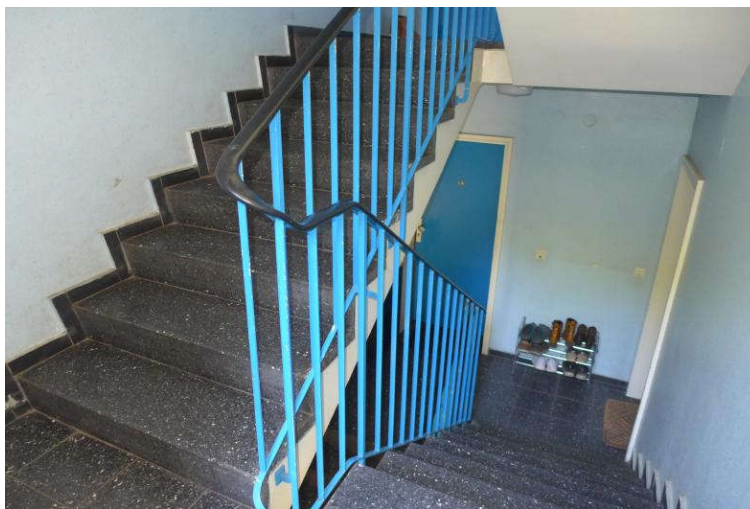
8. Hauseingang



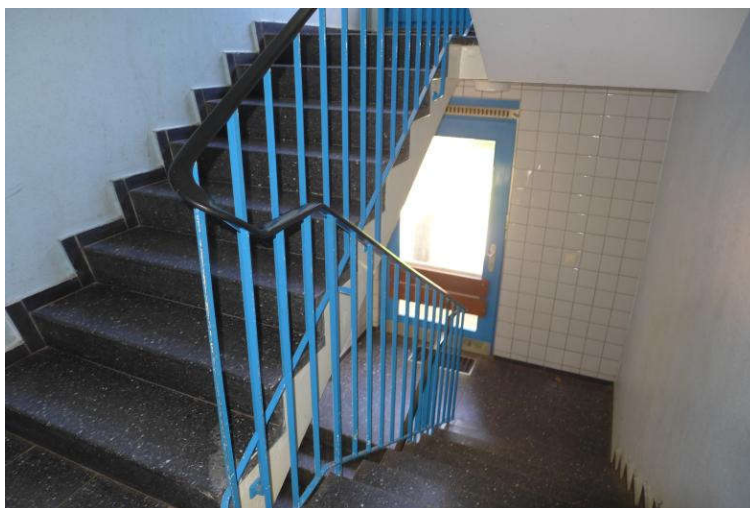
9. Dito innen mit Briefkastenanlage



10. Treppenhaus



11. Dito



12. Ausgang Innenhof Sockelgeschoss