

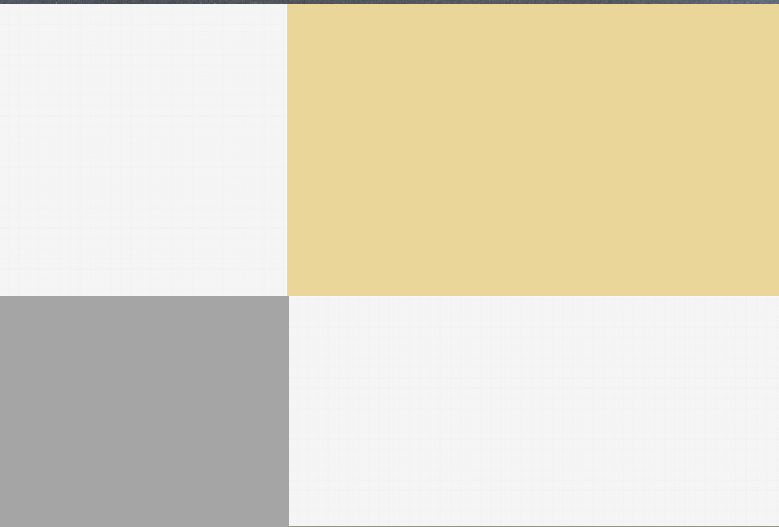
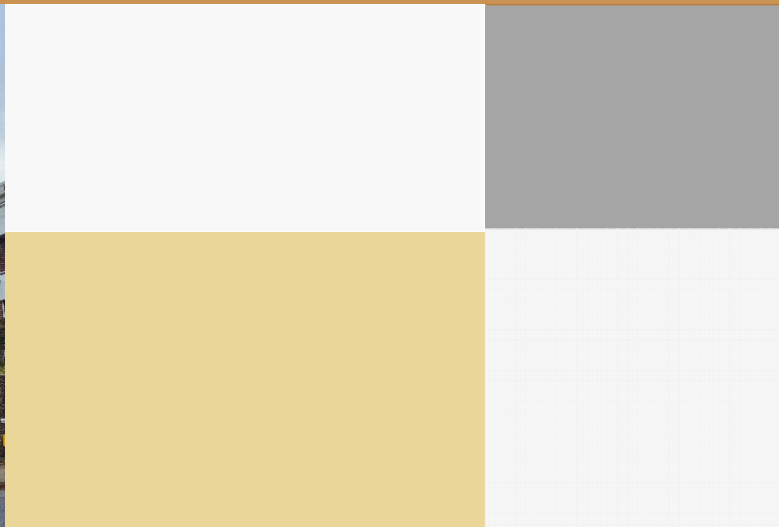


BRITTA HOCHBAUM
Sachverständige in Hamburg

Verkehrswertgutachten

802 K 50/25

Marienhof 7a, 22399 Hamburg



BRITTA HOCHBAUM
Dipl. Bauing. & Dipl. Sachverständige (DIA)

Hans-Henny-Jahnn-Weg 41-45
22085 Hamburg
Tel: 040 - 468 985 090
moin@gutachten-hochbaum.de
www.gutachten-hochbaum.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten	2
2.	Allgemeines.....	3
2.1.	Veranlassung	3
2.2.	Besichtigung und Anwesenheit	3
2.3.	Zur Verfügung stehende Unterlagen	3
3.	Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse	4
3.1.	Wohnungsgrundbuch von Poppenbüttel Blatt 7055.....	4
3.1.1.	Bestandsverzeichnis.....	4
3.1.2.	Belastungen in Abteilung II	4
3.2.	Liegenschaftskataster	5
3.3.	Baulasten und Beschränkungen	5
3.4.	Erschließung	5
3.5.	Bauplanerische Ausweisung.....	6
3.5.1.	Flächennutzungsplan	6
3.5.2.	Bebauungsplan	6
3.6.	Denkmalschutz	7
3.7.	Energieausweis	8
3.8.	Nutzungsverhältnisse	9
4.	Beschreibung	9
4.1.	Beschreibung des Grundstücks.....	9
4.2.	Beschreibung der Gebäude	9
4.3.	Beschreibung der Wohnung	12
4.4.	Beschreibung der Außenanlagen	13
5.	Beurteilung.....	13
5.1.	Größe	13
5.2.	Grundrissgestaltung.....	13
5.3.	Belichtung	14
5.4.	Ausstattung	14
5.5.	Baulicher Zustand/Schäden und Mängel	14
5.6.	Lage	15
6.	Bewertung	17
6.1.	Vergleichswert.....	18
6.2.	Marktlage.....	25
7.	Verkehrswert.....	25
8.	Verwalter und Wohngeld	26
9.	Anlagen	27
10.	Anmerkungen	35

1. Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten

Zwangsversteigerungssache:	802 K 50/25
Objekt:	Eigentumswohnung mit Kellerabstellraum und Tiefgaragenstellplatz
Aufteilung:	Drei Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Terrasse
Straße:	Marienhof 7a
PLZ/Ort:	22399 Hamburg
Lage im Haus:	Wohnung Nr. 7 Erdgeschoss rechts
Stadtteil:	Poppenbüttel
Amtsgericht:	Hamburg-Barmbek
Wohnungsgrundbuch:	von Poppenbüttel Blatt 7055
Gemarkung:	Poppenbüttel
Flurstück:	1112
Grundstücksgröße:	1.613 m ²
Wertermittlungstichtag:	31. März 2026
Wohnfläche:	110,55 m ²
Baujahr:	1980
Miteigentumsanteil:	119/1.000
Verkehrswert nicht besichtigt	€ 480.000,00
Verkehrswert pro m ² Wohnfläche	€ 4.342,00 / m ²

2. Allgemeines

2.1. Veranlassung

Durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek vom 05.01.2026 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache **802 K 50/25** zur Sachverständigen bestellt worden mit dem Auftrag, den Verkehrswert der vorbezeichneten Eigentumswohnung zu ermitteln.

2.2. Besichtigung und Anwesenheit

Eine Besichtigung von Teilen des Hauses, der Tiefgarage und des Grundstücks habe ich am 31.03.2026 vorgenommen. Über diesen Besichtigungstermin hatte ich die Beteiligten mit Schreiben vom 23.02.2026 informiert. Der Schuldner war nicht anwesend, so dass eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung nicht stattfinden konnte. Ich nehme meine Bewertung daher nach den bei der Außenbesichtigung gemachten Feststellungen und den vorliegenden Unterlagen vor. Einschränkungen hinsichtlich des Ausstattungsstandards und des baulichen Zustands konnten nicht abschließend geprüft werden und werden bei der Wertermittlung berücksichtigt.

2.3. Zur Verfügung stehende Unterlagen

- Liegenschaftskarte vom 10.12.2025 (Blatt 27 der Gerichtsakte)
- Wohnungsgrundbuch vom 08.12.2025 (Blätter 22 ff. der Gerichtsakte)
- Flurstücks- und Eigentumsnachweise vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 10.12.2025 (Blätter 23 ff. der Gerichtsakte)
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 14.01.2026
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 10.12.2025 (Blatt 22 der Gerichtsakte)
- Energieausweis vom 11.01.2018
- Bebauungsplan Poppenbüttel 3 vom 19.06.1967
- Teilungserklärung vom 08.08.1980 ohne Teilungspläne
- Protokolle der Eigentümerversammlungen 2024 und 2025 von der Hausverwaltung
- Wirtschaftspläne 2024 und 2025 von der Hausverwaltung
- Jahresabrechnung und Rücklagenaufstellung 2024 von der Hausverwaltung

3. Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse

3.1. Wohnungsgrundbuch von Poppenbüttel Blatt 7055

3.1.1. Bestandsverzeichnis

119/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Poppenbüttel, Flurstück 1112, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Marienhof 7, 7a, Schleusentwiete, Grundstücksgröße 1.613 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 7**;

für jeden Anteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 7049 bis 7060);

der hier eingetragene Anteil ist durch die zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters ist erforderlich; Ausnahme:

Veräußerung durch Konkursverwalter, durch Zwangsvollstreckung, nach § 18 WEG.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 08.04.1980 (ON 1 in Blatt 7049); hierher übertragen von Blatt 5079; eingetragen am 10.10.1980.

Aus dem Gemeinschaftseigentum wird der Waschküchenraum in Block I abgeschrieben und dem Sondereigentum Nr. 5 (Blatt 7053) zugeschrieben; von dem Sondereigentum Nr. 5 (Blatt 7053) wird der Kellerraum Nr. 5 in Block I abgeschrieben und dem Gemeinschaftseigentum zugeschrieben (Auflassung vom 04.11.1986); Sondernutzungsrechte sind vereinbart; unter Bezug auf die Bewilligung vom 04.08.1986 und den Aufteilungsplan vom 25.11.1986 (ON 6 in Blatt 7049); eingetragen am 06.01.1987.

3.1.2. Belastungen in Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs ist neben dem Zwangsversteigerungsvermerk **keine** weitere **Belastung** eingetragen.

3.2. Liegenschaftskataster

Das Flurstück ist im Liegenschaftskataster wie folgt bezeichnet:

Flurstück 1112, Gemarkung Poppenbüttel, Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Freie und Hansestadt Hamburg

Lage: Marienhof 7, Marienhof 7a, Schleusentwiete

Fläche: 1.613 m²

Tatsächliche Nutzung: 1.613 m² Wohnbaufläche (offen)

3.3. Baulasten und Beschränkungen

Für das Flurstück 1112 der Gemarkung Poppenbüttel sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 **keine Baulasten** eingetragen.

3.4. Erschließung

Die Straßen Marienhof und Schleusentwiete sind endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden **Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben**.

Vor einem Teil der Front Marienhof liegt ein **Regenwassersiel**. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks **keine Sielbaubeiträge** mehr erhoben.

Für die Herstellung eines **Schmutzwassersieles können noch Sielbaubeiträge** nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes **erhoben werden**. Die Beitragspflicht entsteht mit dem Vorhandensein eines zum Anschluss bestimmten Sieles.

Vor einem Teil der Front Schleusentwiete liegt ein **Schmutzwassersiel**. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks **keine Sielbaubeiträge** mehr erhoben.

Für die Herstellung eines **Regenwassersieles können noch Sielbaubeiträge** nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes **erhoben werden**. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen wird.



Ich gehe davon aus, dass das Schmutzwasser über das Schmutzwassersiel in der Schleusentwiete abgeleitet wird und das Regenwasser über das Regenwassersiel im Marienhof.

Insofern halte ich in diesem Fall die nachträgliche Herstellung von einem Schmutz- und einem Regenwassersiel für sehr unwahrscheinlich.

Die nachfolgende Wertermittlung berücksichtigt daher einen erschließungsbeitragsfreien, abgabefreien und voll erschlossenen Grundstückszustand.

(Weitere Einzelheiten zur Erschließung ergeben sich aus der diesem Gutachten beigefügten Bescheinigung der Behörde für Finanzen und Bezirke vom 14.01.2026.)

3.5. Bauplanerische Ausweisung

3.5.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung¹ vom 22. Oktober 1997 stellt das zu bewertende Grundstück als „Wohnbaufläche“ dar.

3.5.2. Bebauungsplan

Das Grundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Poppenbüttel 3 vom 19.06.1967.

Für das Gebäude Marienhof 7a mit der zu bewertenden Wohnung besteht die Ausweisung **WR; GRZ 0,2; GFZ 0,2; TRH 4,0** (Reines Wohngebiet, Grundflächenzahl² **0,2**; Geschossflächenzahl³ **0,2**; Traufhöhe darf **4,0** m nicht überschreiten).

Es handelt sich um ein „Baugrundstück für besondere private bauliche Nutzung“. Das Grundstück war für ein Bootslagerhaus bestimmt.

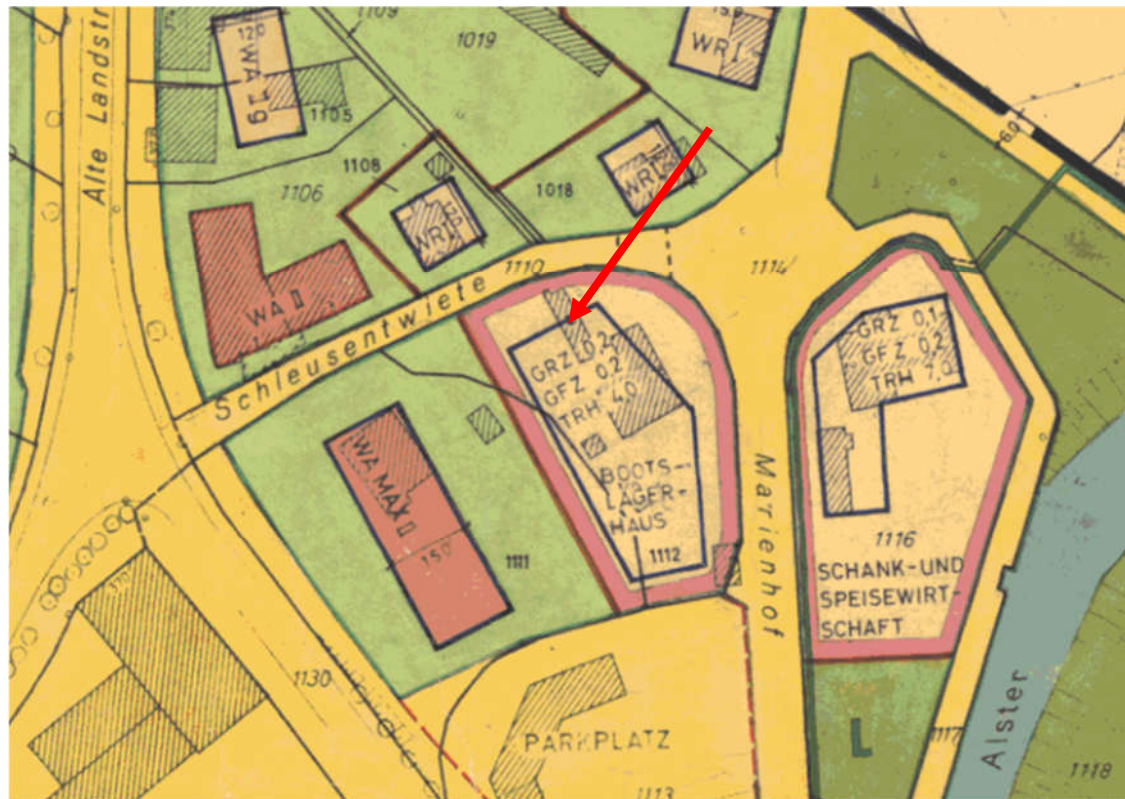
Baugrenzen sind ausgewiesen.

¹ HmbGVBl. S. 485 (einschließlich der 1. -174. Änderung, Stand 11.06.2021, und der 1.-13. Berichtigung, Stand 07.05.2018)

² GRZ – Maß der baulichen Nutzung – Verhältnis der Grundfläche zur Grundstücksgröße – in diesem Fall: 20 % der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden.

³ GFZ – Maß der baulichen Nutzung – Verhältnis Geschossfläche aller Vollgeschosse zur Grundstücksgröße – in diesem Fall: Das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksgröße darf 20 % nicht überschreiten.

Auf dem Flurstück 1112 befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Poppenbüttel 3

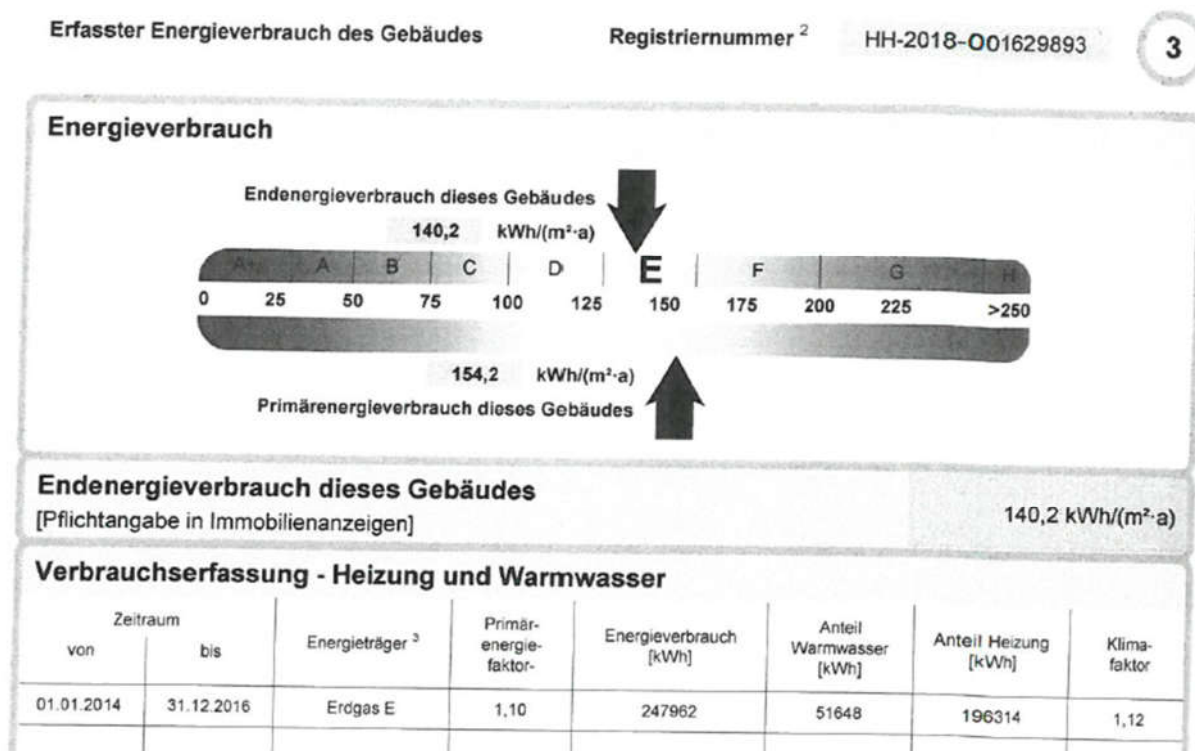
Zudem gelten die Bedingungen der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938.

3.6. Denkmalschutz

Das Gebäude Marienhof 7a steht nicht unter Denkmalschutz.

3.7. Energieausweis

Für die Gebäude Marienhof 7 und 7a liegt mir ein Energieausweis vom 11.01.2018 vor. Der Endenergieverbrauch dieses Gebäudes beträgt 140,2 kWh/(m²*a) und der Primärenergieverbrauch 154,2 kWh/(m²*a); beide Werte entsprechen der Energieeffizienzklasse E.



Ausschnitt aus dem Energieausweis

Sowohl der Endenergieverbrauch des Gebäudes, der sich auf die Dämmeigenschaften der Umfassungsflächen, die Anlagentechnik und das Nutzerverhalten bezieht, als auch der Primärenergieverbrauch, der auf den gesamten Energieaufwand für die Bereitstellung der Endenergie und damit auf den CO₂-Verbrauch abzielt, sind unterdurchschnittlich.

Das Gebäude war weder zur Zeit der Erstellung des Energieausweises noch zum Wertermittlungsstichtag sonderlich energetisch modernisiert. Die Immobilie wird derzeit ohne Verwendung erneuerbarer Energien genutzt.

3.8. Nutzungsverhältnisse

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung lagen keine Anhaltspunkte für eine Vermietung vor. Das am Klingelschild angebrachte Namensschild deutet auf eine Eigennutzung durch den Schuldner hin.

4. Beschreibung

4.1. Beschreibung des Grundstücks

Das Flurstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf, der in seiner Gesamtform annähernd sichelförmig ist.

Die nördliche und östliche Grundstücksgrenze sind dem Straßenverlauf angepasst und grenzen an den öffentlichen Gehweg. Dieser verläuft bogenförmig über eine Länge von ca. 92 m. Nahezu rechtwinklig zur östlichen Grundstücksgrenze verläuft die südliche Grundstücksgrenze, die sich über etwa 8 m erstreckt.

Die westliche Grundstücksgrenze verläuft wiederum bogenförmig in Richtung Norden und weist eine Länge von rund 69 m auf. Sie schließt in einem Winkel von etwa 45° an die nördliche Grenze an.

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 12 Wohneinheiten, 11 Tiefgaragenstellplätzen und einem oberirdischen Kfz-Stellplatz.

Fünf Wohnungen befinden sich in der Hausnummer 7, sieben Wohnungen in der Hausnummer 7a. Die Kellerräume liegen in den Kellergeschossen der Häuser und sind den jeweiligen Wohnungen zugeordnet. Die Tiefgaragenstellplätze befinden sich vollständig unter dem Gebäude mit der Hausnummer 7a.

4.2. Beschreibung der Gebäude

Beide Mehrfamilienhäuser bestehen jeweils aus einem Keller-, einem Erd- und einem Obergeschoss sowie einem Staffelgeschoss.

Haus Nr. 7 befindet sich auf dem südlichen Grundstücksteil und verfügt über einen östlich gelegenen Eingang zum Marienhof. Haus Nr. 7a liegt auf dem nördlichen Grundstücksteil und besitzt einen nördlich gelegenen Hauseingang zur Schleusentwiete.

Beide Gebäude sind traufständig zur jeweiligen Straße ausgerichtet.



Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 7 befindet sich im Erdgeschoss rechts des Hauseingangs Nr. 7a.



Gebäudevorderseite Nr. 7a (Norden)



Eingangsbereich im Detail



Gebäuderückseite Nr. 7a (Süden)



Gebäuderückseite im Detail



Eck- und Giebelseite (Nordwesten)



Terrasse im Detail (Westen)



Gebäudevorderseite mit Hauseingang Nr. 7 (Osten)

Baujahr 1980

Bauart massiv, Streifenfundamente, Stahlbetondecken, Klinker- und Putzfassade, Staffelgeschoss Putzfassade, Flachdach mit Bitumenbahnabdichtung, Zinkattika, Regenwasserentwässerung innenliegend, isolierverglaste Holzfenster, an den Erdgeschossfenstern Außenrolläden, Fenstersohlbänke aus Flachklinker, Hauseingangstür aus Aluminium mit großen Glasausschnitten, feststehendes Seitenteil, Klingel- und Gegensprechanlage, Eingangspodest aus Waschbeton, Betonvordach mit Zinkeinfassung, außenliegende Briefkastenanlage.

Eingangsbereich des Treppenhauses: Betonsteinfliesen, Wände mit leichter Struktur verputzt, Massivtreppen aus Betonstein, Treppengeländer aus Metall mit Mipolamhandlauf, Fensterband mit isolierverglasten Holzfenstern, Zugang zum Keller bzw. den Garagen über eine Holzfurniertür.

Die Wohnungen werden mittels einer Gas-Zentralheizung beheizt und mit Warmwasser versorgt.

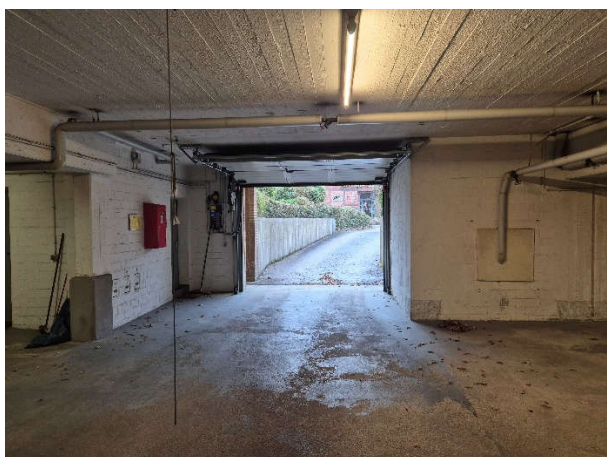
Tiefgarage mit beschichtetem Betonfußboden, Wände mit gestrichenem Mauerwerk, Decke schalungsrau, elektrisch betriebenes Deckensektionaltor.



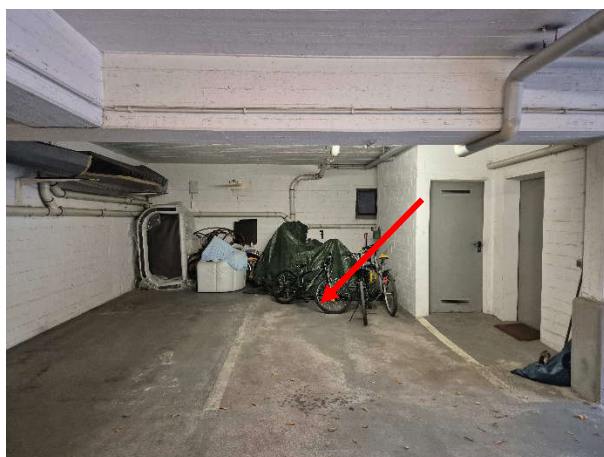
Garagenzufahrt an Ostseite von Gebäude Nr. 7a



Tiefgarage



Tiefgarage mit Garagentor



Kfz-Stellplatz Nr. 7

4.3. Beschreibung der Wohnung

Die Aufteilung der Wohnung ergibt sich entsprechend der beigefügten Grundrisszeichnung. Danach sind im Einzelnen folgende Räume vorhanden:

Wohnung Nr. 7 - Erdgeschoss rechts

1. Flur, 13,47 m²
2. Kinderzimmer, 14,63 m²
3. Wohnzimmer, 41,12 m²
4. Terrasse überdachter Bereich –10,14 m²
(hälftig zur Wohnfläche angerechnet mit 5,07 m²)
5. Schlafzimmer, 16,57 m²
6. Bad, 8,94 m²
7. Küche, 8,76 m²
8. Gäste-WC, 1,99 m²

Die **Wohnfläche** der Dreizimmerwohnung beträgt **110,55 m²**.

Über die Terrasse ist der Abstellraum mit 1,15 m² Nutzfläche zugänglich.

Zur Wohnung gehören zudem der **Kellerabstellraum** und der **Tiefgaragenstellplatz Nr. 7**.

Die Flächenangaben sind dem Grundriss aus dem Teilungsplan entnommen worden. Sie erheben keinen Anspruch auf unbedingte Genauigkeit, sondern dienen lediglich der Beschreibung. Sie stellen insbesondere keine Wohnflächenberechnung im Sinne der gesetzlichen Vorschriften oder eine zugesicherte Eigenschaft dar.

4.4. Beschreibung der Außenanlagen

Das gesamte Gelände ist überwiegend durch Stahlgitterzäune vom öffentlichen Gehweg und von angrenzenden Grundstücken abgegrenzt. Die Vorgärten sind überwiegend mit Büschen und Hecken bepflanzt. Die Zugänge zu den beiden Hauseingängen sind offen, und die Zuwegungen bestehen aus Waschbetonplatten. Das übrige Grundstück ist überwiegend durch Rasenflächen begrünt. Zudem befinden sich auf dem Grundstück Bäume, Büsche und Sträucher.

5. Beurteilung

Die Wohnung ist in ihrer Größe, Aufteilung, Belichtung und Ausstattung wie folgt zu beurteilen:

5.1. Größe

Mit einer Wohnfläche von etwa 110 m² handelt es sich um eine große Dreizimmerwohnung. Das Wohnzimmer ist mit gut 41 m² sehr groß, die Küche und das Bad mit jeweils knapp 9 m² fallen groß aus. Eine ausreichende Größe haben das Kinderzimmer mit knapp 15 m², das Schlafzimmer mit knapp 16 m² und das Gäste-WC mit etwa 2 m².

Der Anteil der Verkehrsflächen fällt leicht unterdurchschnittlich aus.

5.2. Grundrissgestaltung

Der Grundriss ist effizient gestaltet. Gemäß der Grundrisszeichnung wird die Wohnung über den Flur betreten, der alle Räume erschließt. Die Hauptterrasse kann über das Wohnzimmer erreicht werden; eine weitere kleine Terrasse befindet sich vor dem Kinderzimmer.

5.3. Belichtung

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Ich gehe davon aus, dass alle Räume gut belichtet sind. Der Flur befindet sich innenliegend und wird nicht mit Tageslicht versorgt. Das Wohnzimmer könnte durch größere, bodentiefe Fensterelemente sehr gut belichtet sein.

5.4. Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung kann mangels Besichtigung nicht beurteilt werden.

5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem ordentlichen und recht gepflegten Zustand. Große bauliche Schäden und Mängel waren bei der Außenbesichtigung des Mehrfamilienhauses nicht festzustellen.

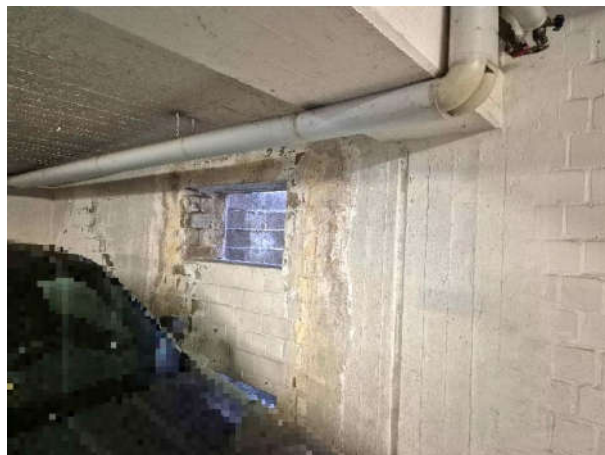
Aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung 2024 der WEG Marienhof 7, 7a geht hervor, dass eine Teilsanierung der Schmutzwasserleitung und die Reinigung der Grundleitung nach erfolgter Dichtheitsprüfung beschlossen wurden.

An den Putzfassaden, insbesondere in Dachanschlussnähe, sind Verfärbungen erkennbar. Im Protokoll der Eigentümerversammlung 2024 konnte mangels Angeboten noch kein Beschluss über die Reinigung der Fassadenflächen gefasst werden.

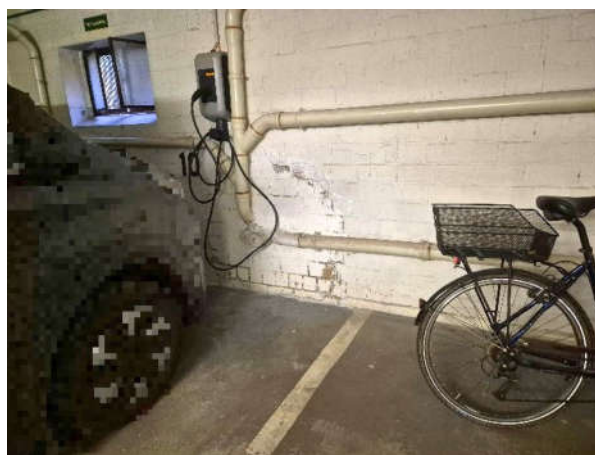
Der alte Holzzaun rund um das Grundstück wurde gegen einen Doppelstabmattenzaun ausgetauscht.

Die Eigentümergemeinschaft hat bei der Eigentümerversammlung 2025 beschlossen, Angebote für die Erstellung eines Sanierungs- und Modernisierungskonzeptes für die Energieversorgung der gesamten Anlage einzuholen. Im Laufe des Jahres wird es vermutlich zu einem Beschluss über eine Heizungsumrüstung kommen.

Das Garagentor stand offen. Insofern gehe ich davon aus, dass dieses defekt ist.



Feuchtigkeit an der Wand
unter der Terrasse des Bewertungsobjektes



Ausblühungen

5.6. Lage

Die Lage des Grundstücks ist hinsichtlich der bei der Belegenheit zu berücksichtigenden Faktoren wie folgt zu beurteilen:

Allgemeine Lage und Umgebung

Der Marienhof geht in die Schleusentwiete über und ist Teil einer Sackgasse. Die Straße ist eine wenig befahrene, überwiegend von Anliegerverkehr geprägte Wohnstraße im Hamburger Stadtteil Poppenbüttel. Weiter nördlich mündet der Marienhof in einen Fußgängerweg, der bis zum Poppenbütteler Markt führt. In den Sommermonaten wird die Straße jedoch durch Fußgänger (Besucher des an der Straße belegenen Restaurants und des Alsterwanderweges) stärker frequentiert. Der Marienhof zweigt direkt vom Ring 3 (Saseler Damm / Bäckerbrücke) ab. Am südlichen Teil des Marienhofs befindet sich eine größere öffentliche Parkplatzfläche; zudem stehen am Straßenrand einige wenige Parkplätze zur Verfügung. Auf mehreren Mehrfamilienhausgrundstücken sind Tiefgaragen vorhanden. Die umgebende Bebauung besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern. Der südlich des Bewertungsobjektes belegene Saseler Damm (Ring 3) ist eine sechsspurige, sehr stark befahrene Hauptverkehrsstraße, und der westlich des Bewertungsobjektes belegene Poppenbütteler Weg ist eine zweispurige, stark befahrene Durchgangsstraße. Der Straßenverkehrslärm der beiden Straßen, insbesondere des Poppenbütteler Wegs, ist außerhalb der zu bewertenden Wohnung deutlich wahrnehmbar.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung dieses nördlichen, nicht sonderlich zentralen Stadtteils von Hamburg ist als gut zu bewerten. Die S-Bahn-Station Poppenbüttel liegt gut 1 km fußläufig entfernt. Die Bushaltestelle Schulbergredder befindet sich nur knapp 200 m entfernt am Saseler Damm. Hier verkehren der Metrobus 24 (Niendorf Markt, Niendorf Nord, Langenhorn Markt, Poppenbüttel, Volksdorf, Meiendorfer Weg, Rahlstedt), die Buslinie 174 (Ohlsdorf im Grünen Grunde, Fuhsbüttel, Poppenbüttel Wentzelplatz, Alstertal-Einkaufszentrum, Volksdorf), die Buslinie 176 (Ohlstadt, Wohldorf, Tannenhof, Treudelberg, Poppenbüttel), die Buslinien 178 und 179 (Garstedt, Glashütte ZOB, Ulzburger Straße, Poppenbüttel), die Buslinie 276 (Ohlstadt, Wohldorf, Tannenhof, Treudelberg, Poppenbüttel, Mellingburgredder) und zeitweise der Expressbus X 27 (Poppenbüttel, Alstertal Einkaufszentrum, Berne, Bahnhof Rahlstedt, Billstedt, Bahnhof Bergedorf). Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist durch den nahegelegenen, knapp 100 m entfernten Ring 3 und den Poppenbütteler Weg gegeben. Der Hamburger Rathausmarkt in der Innenstadt befindet sich etwa 17 km entfernt.

Medizinische Versorgung

Die Markt-Apotheke Poppenbüttel ist etwa 450 m fußläufig entfernt im Moorhof. Ein Internist und ein Urologe sind etwa 500 m vom zu bewertenden Objekt entfernt an der Harksheider Straße zu erreichen. Die Asklepios-Klinik Nord ist das nächstgelegene allgemeine Krankenhaus und liegt rund 6 km entfernt.

Bildungseinrichtungen

Die Belegenheit zu Schulen kann als mäßig bezeichnet werden. Im Alsterredder befindet sich die gleichnamige Grundschule in einer fußläufigen Entfernung von gut 1 km. Direkt nebenan kann das Gymnasium Oberalster erreicht werden. Die Irena-Sendler-Stadtteilschule „Am Pfeilshof“ ist gut 4 km entfernt.

Ein Kindergarten der Kirchengemeinde in Poppenbüttel ist nach etwa 300 m Entfernung in direkter Umgebung zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten

Zwei Lebensmitteldiscounter und ein Supermarkt befinden sich etwa 350 m entfernt am Moorhof. Hier sind weitere gute Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten befinden sich etwa 700 m entfernt im Alstertal-Einkaufszentrum. Zudem findet einmal in der Woche der Poppenbüttler Wochenmarkt im Moorhof statt.

Freizeit und Erholung

Auf der östlichen Seite der Straße Marienhof (Restaurant) sowie südlich des Bewertungsgrundstücks (öffentlicher Parkplatz) befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Hummelbütteler Feldmark/Alstertal. Dieses erstreckt sich vom Mühlenteich in Fuhlsbüttel/Ohlsdorf bis nach Hohenbuchen in Poppenbüttel. In der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsgrundstücks sind somit umfangreiche Grün- und Erholungsflächen vorhanden. Hierzu zählen insbesondere der Poppenbüttler Markt, der Alsterwanderweg im Alstertal, der Schleusenteich, die Minsbek-Grünanlagen, der Hennebergpark sowie der Hohenbuchenpark.

Zusammenfassend kann hier von einer durch Verkehrsimmissionen beeinträchtigten, mäßig nachgefragten und zentrumsfernen Wohnlage mit recht guter Infrastruktur und schnell erreichbaren Erholungsflächen im Alstertal gesprochen werden. Basierend auf den Bodenrichtwerten handelt es sich nach der Kategorisierung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg um eine mittlere Lage.

6. Bewertung

Meine Bewertung habe ich vorgenommen unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV⁴ mit deren „Anwendungshinweisen – ImmoWertA“⁵. Grundsätzlich sind Eigentumswohnungen im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV zu bewerten, sofern eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen zur Verfügung steht.

Durch die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg werden Eigentumswohnungen mit den erforderlichen Marktdaten bereitgestellt, sodass eine belastbare und marktkonforme Ableitung des Vergleichswertes möglich ist. Das Vergleichswertverfahren ist somit sachgerecht und gewährleistet eine nachvollziehbare und realitätsnahe Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung.

⁴ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 19. Juli 2021 – BGBl 2021, Teil I Nr. 44, S. 2805

⁵ Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20. September 2023

6.1. Vergleichswert

Zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens habe ich eine Abfrage aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses durchgeführt. Dabei wurden folgende Suchkriterien angegeben:

- Eigentumswohnungen nicht vermietet
- Wohnlagen in Poppenbüttel, Sasel und Wellingsbüttel
- Baujahr von 1980 bis 2000
- Wohnfläche von 80 m² bis 150 m²
- Kaufvertragsabschluss seit 01.01.2023

Die Abfrage hat 32 Vergleichsobjekte ergeben.

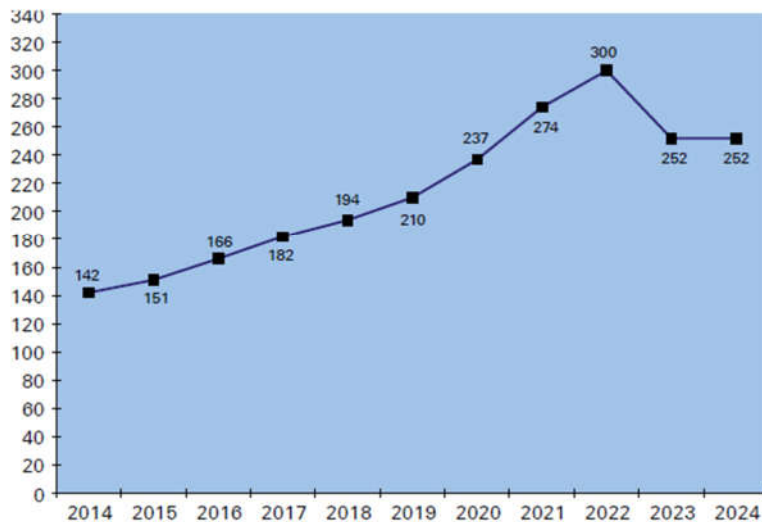
Zwei dieser Vergleichsobjekte sind durch einen sehr hohen Wertminderungsbetrag beeinflusst, sodass ich diese aus der Stichprobe aussortiere, da die Objekte ansonsten nicht mehr als vergleichbar anzusehen sind.

Die Vergleichsobjekte sind meines Erachtens nur bei einem ähnlichen Bodenrichtwertniveau akzeptabel. Ein Vergleichsobjekt weicht jedoch so deutlich vom Bodenrichtwertniveau des Bewertungsgrundstückes ab, dass es ebenfalls aus der Stichprobe ausgeschlossen wird.

Die Preise der Vergleichsobjekte sind zu unterschiedlichen Zeitpunkten entstanden. Um diese vergleichbar zu machen, werden diese mit dem vom Gutachterausschuss statistisch ermittelten Preisindex für Eigentumswohnungen auf den Bewertungszeitpunkt umgerechnet. Dieser wurde von mir bis zum letzten Feststellungszeitpunkt 01.07.2024 monatsweise interpoliert. Indizes nach dem 01.07.2024 wurden noch nicht veröffentlicht.

In der Vergangenheit konnte ich bei stetig steigenden Quadratmeterpreisen für Eigentumswohnungen den Preisindex linear fortschreiben, was mir mit der Veränderung der Marktsituation nicht mehr möglich ist. Nach der zwischen Juni 2022 und Juni 2023 deutlich gesunkenen Nachfrage ist das Kaufinteresse inzwischen wieder spürbar, und die Nachfrage nach Eigentumswohnungen stabilisiert sich langsam wieder. Dies spiegelt sich im stagnierenden Preisindex wider, den ich bei der Indizierung der Kauffälle nach dem 01.07.2024 berücksichtigt habe.

Preisindex von Eigentumswohnungen (1.7.2010 = 100)



Auszug aus dem Immobilienmarktbericht Hamburg 2025⁶

Von den 29 Vergleichsobjekten war die Streuung der Wohnungen dieser Stichprobe so groß, dass eine zuverlässige Aussage über die anzusetzende Preisspanne nicht möglich war. Daher wurden zwölf Objekte, deren indizierte Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche weit entfernt vom Mittelwert lagen (sogenannte „Ausreißer“), aussortiert.

⁶ „Immobilienmarktbericht Hamburg 2025“, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg © Freie und Hansestadt Hamburg. Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf den 01.07. eines jeden Jahres.

Laufende Nummer	Stadtteil	Lagebezeichnung	Datum des Vertrages	Baujahr	Kaufpreis [€]	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis/m ² Wohnfläche [€/m ²]	Preisindex 2010 = 100	Kaufpreis/m ² indiziert März 2026 252,00
1	Sasel	Saseler Parkweg	13.03.2026	1983	430.000,00 €	99	4.343,43 €	252,00	4.343,43 €
3	Sasel	Ruhwinkel	17.12.2025	2000	500.000,00 €	91	5.494,51 €	252,00	5.494,51 €
5	Poppenbüttel	Kritenbarg	04.09.2025	1989	580.000,00 €	98	5.918,37 €	252,00	5.918,37 €
6	Poppenbüttel	Kritenbarg	10.07.2025	1989	440.000,00 €	91	4.835,16 €	252,00	4.835,16 €
9	Wellingsbüttel	Classenweg	31.03.2025	1980	549.500,00 €	125	4.396,00 €	252,00	4.396,00 €
12	Wellingsbüttel	Wellingsbüttler Weg	18.12.2024	1984	890.000,00 €	150	5.933,33 €	252,00	5.933,33 €
13	Sasel	Braamkoppelweg	13.12.2024	1996	405.000,00 €	83	4.879,52 €	252,00	4.879,52 €
15	Sasel	Saseler Chaussee	04.10.2024	2000	520.000,00 €	115	4.521,74 €	252,00	4.521,74 €
16	Wellingsbüttel	Rehmkoppel	11.09.2024	1991	680.000,00 €	125	5.440,00 €	252,00	5.440,00 €
18	Wellingsbüttel	Classenweg	05.07.2024	1980	705.000,00 €	128	5.507,81 €	252,00	5.507,81 €
19	Sasel	Redder	03.07.2024	2000	562.000,00 €	114	4.929,82 €	252,00	4.929,82 €
24	Poppenbüttel	Poppenbüttler Landstraße	27.02.2024	1987	418.000,00 €	95	4.400,00 €	252,00	4.400,00 €
27	Sasel	Waldweg	15.11.2023	1996	450.000,00 €	95	4.736,84 €	252,00	4.736,84 €
28	Sasel	Altmühlweg	12.09.2023	1983	370.000,00 €	89	4.157,30 €	252,00	4.157,30 €
29	Sasel	Kipps Weg	12.09.2023	1982	481.500,00 €	108	4.458,33 €	252,00	4.458,33 €
30	Sasel	Saselberggring	14.08.2023	1996	345.000,00 €	81	4.259,26 €	252,00	4.259,26 €
31	Wellingsbüttel	Friedrich-Kirsten-Straße	06.02.2023	1989	655.000,00 €	105	6.238,10 €	268,00	5.865,68 €
Mittelwert									4.945,71 €
Standardabweichung									620,61 €
Untergrenze Spanne									4.325,10 €
Obergrenze Spanne									5.566,32 €
Variationskoeffizient									12,55%

Mit verbleibenden 17 Vergleichswohnungen ist die Stichprobe weiterhin ausreichend groß. Mit einem Variationskoeffizienten von 12,55 % weist die Stichprobe eine ausreichend gute Homogenität auf, sodass eine belastbare Ableitung des Vergleichswerts möglich ist.

Der Mittelwert der m²-Preise dieser Vergleichswohnungen beträgt € 4.945,71 für den Bewertungsstichtag 31. März 2026. Die Standardabweichung beträgt € 620,61, d. h., etwa 2/3 aller Vergleichsobjekte liegen innerhalb einer Spanne von € 4.325,10 bis € 5.566,32 pro Quadratmeter.

Mit Hilfe der sogenannten Marktwertmethode, bei der die speziellen Merkmale der hier zu bewertenden Wohnung einzeln bewertet werden, und zwar in ihrem Verhältnis zum Durchschnitt der Vergleichsobjekte, erfolgt die konkrete Einordnung der Wohnung innerhalb der statistischen Spanne. Die entsprechende Aufstellung der Vergleichskriterien und meiner individuellen Bewertung findet sich in der nachstehenden Tabelle.

Vergleichsfaktoren für die Eigentumswohnung Marienhof 7a zum Wertermittlungstichtag 31.03.2026			
Bewertungskriterien	Gewichtung in %	Punkte 25 bis 75	Punkte * Gewichtung / 100
1. Lage (zusammen 40%)			
Wohnwert des Stadtteils	10	65	6,50
Lage im Stadtteil	15	60	9,00
Lage zur Straße, Grün usw.	10	65	6,50
Ruhe	5	55	2,75
2. Das Haus (zusammen 25%)			
Alter (ist das Baujahr "in"?)	5	50	2,50
Bauweise, baulicher Zustand, Optik	5	55	2,75
Energieeffizienz, Energieausweis	10	45	4,50
Ausstattung	5	50	2,50
3. Wohnräume (zusammen 25%)			
Grundrißgestaltung	5	50	2,50
Lage im Gebäude	5	45	2,25
Balkon Terrasse	5	55	2,75
Ausstattung	5	50	2,50
dekorativer Zustand	5	50	2,50
4. Sonstiges (zusammen 10%)			
Stellplatz, Garage	4	50	2,00
Nebenräume (Keller, Boden)	2	50	1,00
Höhe der Nebenkosten	4	50	2,00
Summe der Einzelwerte	100		54,50
Abweichung vom Mittelwert in % (Wert A)			-4,50
Statistische Auswertung			
Mittelwert der Vergleichspreise (Meßwert 50%)			4.945,71 €
Obergrenze der Spanne (Meßwert 75%)			5.566,32 €
Untergrenze der Spanne (Meßwert 25%)			4.325,10 €
Obergrenze - Untergrenze der Spanne (Wert B)			1.241,22 €
Abstand der Meßwerte: 75% - 25% = 50%			
Differenz je Prozentpunkt in €/m² (Wert B : 50)			24,82 €
Mittelwert der Vergleichspreise			4.945,71 €
Abweichung vom Mittelwert (Wert B : 50 * Wert A)			- 112,00 €
Wert der Wohnung in €/m²			5.057,71 €
Fläche			110,55 m²
Wert der Wohnung in €			559.130,00 €
Eingabefelder bei einem Beurteilungsspielraum zwischen 25 und 75 Punkten (50=durchschnittlich).			

Dabei ist in der ersten Spalte „Gewichtung in %“ die Gewichtung angegeben, mit der erfahrungsgemäß Eigentumswohnungen von Kaufinteressenten auf dem Grundstücksmarkt beurteilt werden. In der zweiten Spalte „Punkte“ findet sich meine Beurteilung der Wohnung im Verhältnis zu einer durchschnittlichen Wohnung aus der Stichprobe. Der Beurteilungsspielraum reicht hier von 25 Punkten (deutlich schlechter als der Durchschnitt)

über 50 Punkte (entspricht dem Durchschnitt der Vergleichswohnungen) bis zu 75 Punkten (deutlich besser als der Durchschnitt). Im unteren Teil der Tabelle erfolgt dann noch die Berechnung zur Einordnung der Wohnung innerhalb der statistischen Spanne, die sich aus dem Mittelwert ab- bzw. zuzüglich der Standardabweichung errechnet.

Die einzelnen von mir vorgenommenen Bewertungen werden wie folgt begründet:

1.	Lage (zusammen 40 %)	
	Wohnwert des Stadtteils	Die Vergleichsobjekte befinden sich in Poppenbüttel, Wellingsbüttel und Sasel. Den Wohnwert von Wellingsbüttel halte ich für leicht besser als den von Poppenbüttel. Sasels Wohnwert halte ich für geringer. Etwa die Hälfte der Vergleichsobjekte befindet sich in Sasel, was für das Bewertungsobjekt eine leicht überdurchschnittliche Einstufung nach sich zieht.
	Lage im Stadtteil	Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt direkt am Zugang zum Alstertal mit dem Alsterwanderweg am Alsterlauf. Die Wohnungseigentumsanlage befindet sich in recht ruhiger Lage und ist dennoch verkehrstechnisch gut angebunden. Zudem bietet das Alstertal Einkaufszentrum gute Einkaufsmöglichkeiten. Zwei Drittel der Vergleichsobjekte befinden sich ebenfalls in recht ruhiger Lage, sind jedoch nicht so gut angeschlossen. Ich halte die Lage des zu bewertenden Objektes deshalb für leicht überdurchschnittlich gut.
	Lage zur Straße, Grün usw.	Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt einerseits direkt am Zugang zum Alstertal an der Poppenbütteler Schleuse. Andererseits befindet sie sich in der Nähe von Hauptverkehrsstraßen. Aufgrund der direkten Nähe zum Alstertal wird die Lage als überdurchschnittlich eingeordnet.
	Ruhe, Lärmimmissionen	Das Mehrfamilienhaus ist durch die direkte Lage an der ruhigen Straße Marienhof/Schleusentwiete mit wenig Durchgangsverkehr grundsätzlich recht ruhig belegen. Der Straßenverkehrslärm, insbesondere der des Poppenbütteler Wegs, ist außerhalb der zu bewertenden Wohnung jedoch deutlich wahrnehmbar. Etwa 30 % der Vergleichsobjekte liegen an etwas stärker frequentierten Straßen, eines an einer Hauptverkehrsstraße. Im Vergleich zu den Vergleichsobjekten dürften die Lärmimmissionen geringer sein, was eine leicht überdurchschnittliche Einordnung rechtfertigt.

2. Das Haus (zusammen 25 %)	
Alter (ist das Baujahr "in"?)	Diese Eigentumswohnung befindet sich in einem dreigeschossigen Gebäude aus dem Baujahr 1980. Die Vergleichsobjekte wurden zwischen den Jahren 1980 und 2000 erbaut und weisen keine Unterschiede in ihrer Beliebtheit auf, was eine durchschnittliche Einordnung nach sich zieht.
Bauweise, baulicher Zustand, Optik	Der bauliche Zustand ist stabil und offenbar frei von gravierenden Mängeln. Unter den Vergleichsobjekten befinden sich ausschließlich Eigentumswohnungen in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern. Zwei der Vergleichsobjekte liegen in nachträglich wärmegeämmten Gebäuden, was sich unter dem Punkt Energieeffizienz niederschlägt, jedoch nicht in der äußeren Erscheinung. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist vergleichsweise überschaubar, wodurch mögliche Uneinigheiten über potenzielle Reparaturarbeiten oft schneller beigelegt werden können. Ich stufe diesen Punkt als leicht überdurchschnittlich ein.
Energieeffizienz	Für das Mehrfamilienhaus mit der zu bewertenden Eigentumswohnung liegt mir ein Energieausweis vor. Der Endenergieverbrauch dieses Gebäudes liegt bei 140,2 kWh/(m ² *a). Für ein Drittel der Vergleichsobjekte liegen mir keine Vergleichswerte vor. Der Energiebedarf von etwa einem Drittel der Vergleichsobjekte befindet sich in einer ähnlich schlechten Energieeffizienzklasse E, zwei Objekte in der Klasse C, die übrigen Gebäude in Klasse D. Das zu bewertende Objekt weist eine unterdurchschnittliche Energieeffizienz auf, was zu einer leicht unterdurchschnittlichen Einstufung führt.
Ausstattung	Das Gebäude wurde offenbar gut instand gehalten, jedoch nicht wesentlich modernisiert. Aufgrund der geringen Modernisierungspunktzahlen der Vergleichsobjekte gehe ich davon aus, dass auch die übrigen Objekte überwiegend instand gehalten wurden. Vier Vergleichsobjekte verfügen über einen Fahrstuhl. Die Ausstattung des Hauses wird neutral bewertet.
3. Wohnräume (zusammen 25 %)	
Grundrissgestaltung	Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Der Grundriss der Wohnung ist laut Teilungsplan praktisch und effizient gestaltet und wird als durchschnittlich gewertet.

	Lage im Gebäude	Die Lage im Erdgeschoss wird aufgrund des erhöhten Einbruchrisikos als leicht unterdurchschnittlich angesehen. Die Wohnlagen in Endtagen sind begehrt, da diese Wohnungen von stärkerem Tageslichteinfall profitieren und die Geräusche von den Bewohnern der überliegenden Etage nicht stören können. Acht Vergleichsobjekte befinden sich im Erdgeschoss, fünf im Dachgeschoss, was eine leicht unterdurchschnittliche Einordnung nach sich zieht.
	Balkon, Terrasse	Alle Vergleichsobjekte verfügen entweder über eine Terrasse oder einen Balkon. Die Hälfte der Wohnungen ist mit einem Balkon ausgestattet, die anderen Objekte haben Zugang zu einer Terrasse. Über die Größe der Balkone und der Terrassen sind keine Informationen vorhanden, aber die Terrasse der zu bewertenden Eigentumswohnung ist mit etwa 20 m ² als groß zu beurteilen und zieht damit eine leicht überdurchschnittliche Einstufung nach sich.
	Ausstattung	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine Aussage über die Ausstattung der Wohnung getroffen werden. Dieser Aspekt wird am Ende des Gutachtens durch einen Gesamt- abzug gewertet. Deshalb wird dieser Punkt an dieser Stelle neutral gestellt, das heißt als durchschnittlich eingestuft.
	dekorativer Zustand	Den dekorativen Zustand der Wohnung kann ich mangels Besichtigung nicht beurteilen; ich stufe diesen Punkt daher ebenfalls als durchschnittlich ein.
	4. Sonstiges (zusammen 10 %)	
	Stellplatz, Garage	Alle Vergleichsobjekte verfügen über eine Abstellmöglichkeit für PKWs. Fünf Besitzer von Eigentumswohnungen können ihren PKW auf einem offenen Stellplatz unterbringen, die übrigen PKW können in einer Tiefgarage abgestellt werden, was zu einer neutralen Einstufung führt.
	Nebenräume (Keller, Boden)	Über Abstellräume werden für die Vergleichsobjekte keine Aussagen getroffen. In der Baujahresklasse ist die überwiegende Existenz von Abstellräumen anzunehmen. Dem zu bewertenden Objekt steht ein Kellerraum zur Verfügung, was eine durchschnittliche Einstufung nach sich zieht.
	Höhe der Nebenkosten	Die monatlichen Betriebskosten für diese Wohnung betragen € 1,10/m ² und die Heizkosten € 2,45/m ² . Ich stufe sowohl die Nebenkosten als auch die Heizkosten bei der Bau- altersklasse als durchschnittlich ein.

Im vorliegenden Fall führt die Bewertung zum Bewertungsstichtag zu einem Quadratmeterpreis von € 5.038,71/m². Bei einer Größe der Wohnung von 110,55 m² entspricht dies einem Betrag von € 559.130,00.

6.2. Marktlage

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt war von 2010 bis 2022 durch steigende Preise bei starker Nachfrage und begrenztem Angebot gekennzeichnet. Dies ist jedoch nicht mehr der Fall. Nach einem deutlichen Nachfrage- und Preisrückgang zwischen 2022 und 2023 ist die Anzahl der Kaufverträge wieder gestiegen und die Preise haben sich mittlerweile stabilisiert.

Die deutsche Wirtschaft zeigt sich aufgrund hoher Arbeitslosenzahlen und volatiler Finanzmärkte weiterhin angespannt. Trotz der Leitzinssenkung der Europäischen Zentralbank (EZB) auf 2,0 % im Juni 2025 bleiben die Bauzinsen für Immobilienfinanzierungen mit 3,5 – 4,0 % relativ hoch. Banken unterliegen strengeren Eigenkapitalanforderungen und einer erhöhten Risikovorsorge. Zudem führen neue EU-Vorgaben zu weiteren Kapitalanforderungen für Banken, was die Finanzierungsmöglichkeiten weiter einschränkt.

Geopolitische Risiken wie der Iran-Konflikt, der Einfluss auf den Öl- und Gaspreis hat, und Protektionismus, wie die US-Zölle, verunsichern den Markt.

Nachhaltigkeitsanforderungen beeinflussen den Immobilienmarkt. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und gestiegene Baukosten erhöhen die Kosten für einen Neubau und die Sanierung von Bestandsimmobilien. Ältere Objekte verlieren an Attraktivität, da sie oft nicht den energetischen Standards entsprechen, was zu tendenziell sinkenden Preisen führt.

7. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen ermittle ich den Verkehrswert dieser Eigentumswohnung zum Bewertungszeitpunkt 31. März 2026 bei **freier Liefermöglichkeit** auf **€ 560.000,00**.

Die Eigentumswohnung konnte jedoch nicht besichtigt werden. Für die **Unsicherheit** des Zustandes der nicht besichtigten Wohnung (möglicher Instandhaltungsrückstand, mögliche mangelhafte Ausstattung oder schlechter dekorativer Zustand) nehme ich einen Abzug in Höhe von 15 % vor.



Damit ergibt sich für die zu bewertende Eigentumswohnung zum Wertermittlungsstichtag 31. März 2026 bei **freier Lieferungsmöglichkeit** mit dem Abschlag **mangels Besichtigung** ein Verkehrswert in Höhe

€ 480.000,00

(vierhundertachtzigtausend Euro)

8. Verwalter und Wohngeld

Verwalter nach dem WEG ist die Firma

Nach dem Einzelwirtschaftsplan 2025 beträgt das monatliche **Hausgeld** € 730,00.

Auf die folgenden Anmerkungen wird besonders hingewiesen.

Hamburg, den 7. April 2026



B. Hochbaum

9. Anlagen

Anlage 1 – Liegenschaftskarte



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

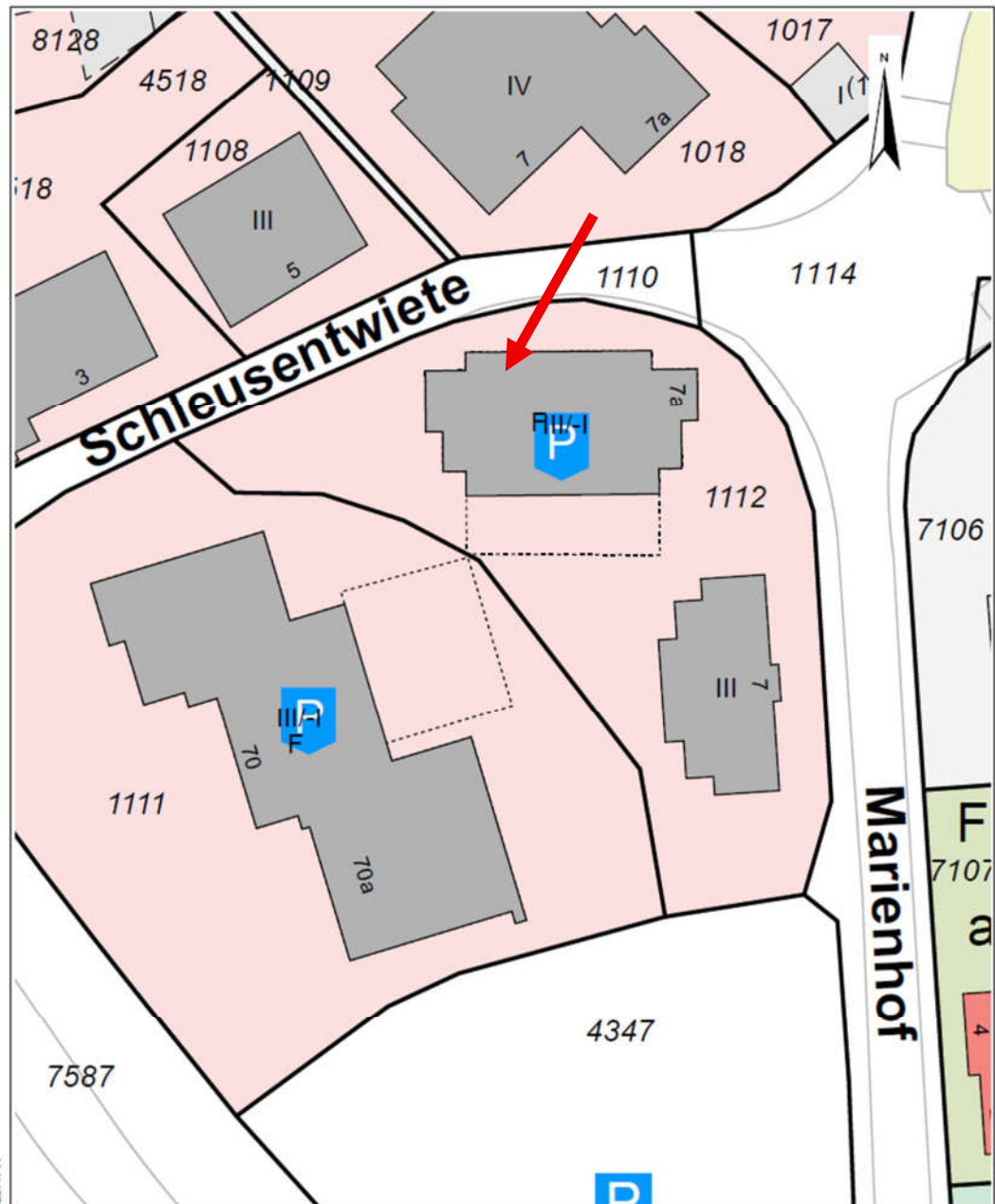
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 10.12.2025
Auftragsnummer: B33-2025-2120017288

Flurstück: 1112

Gemarkung: Poppenbüttel

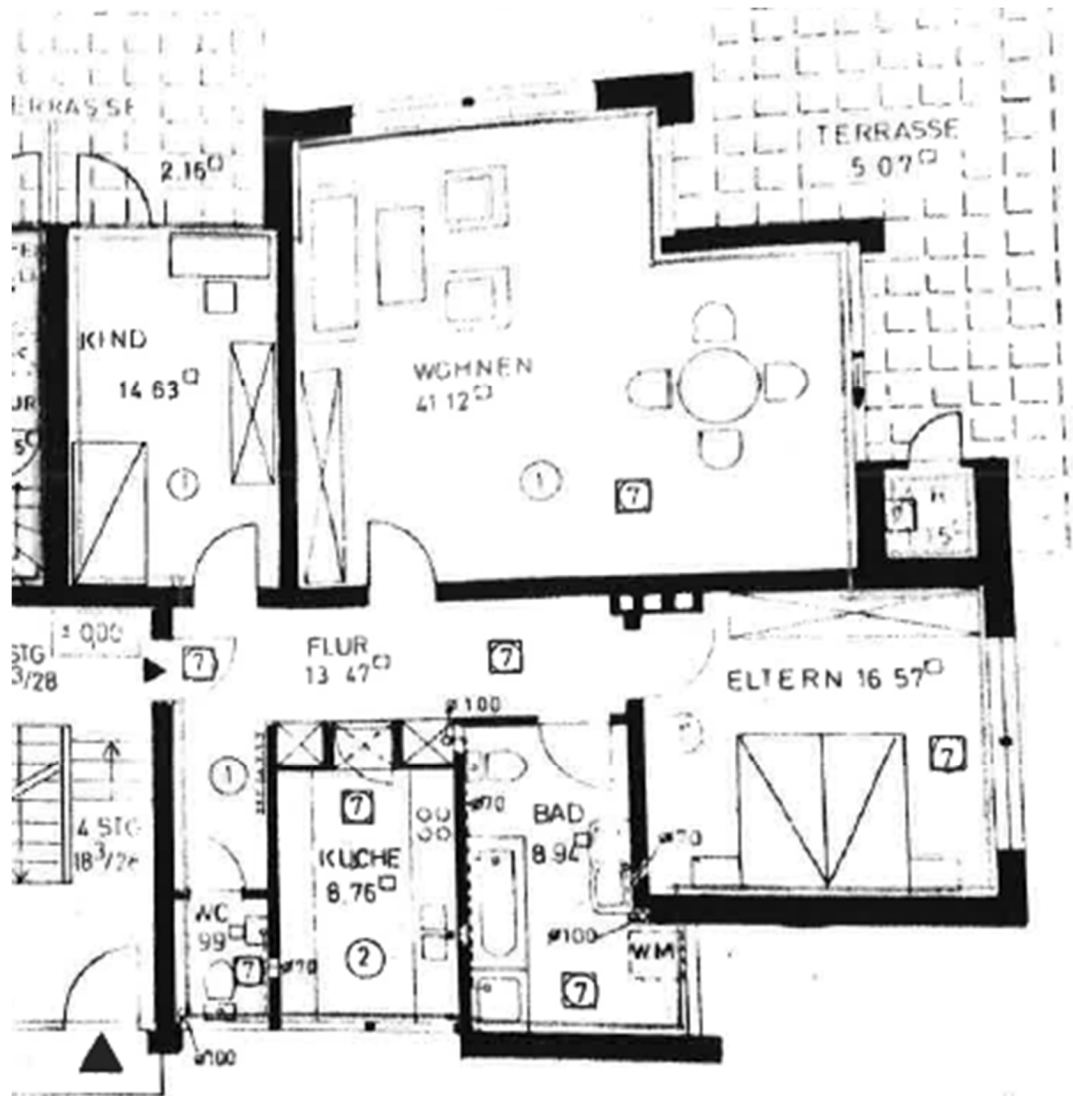


32571744
5045884

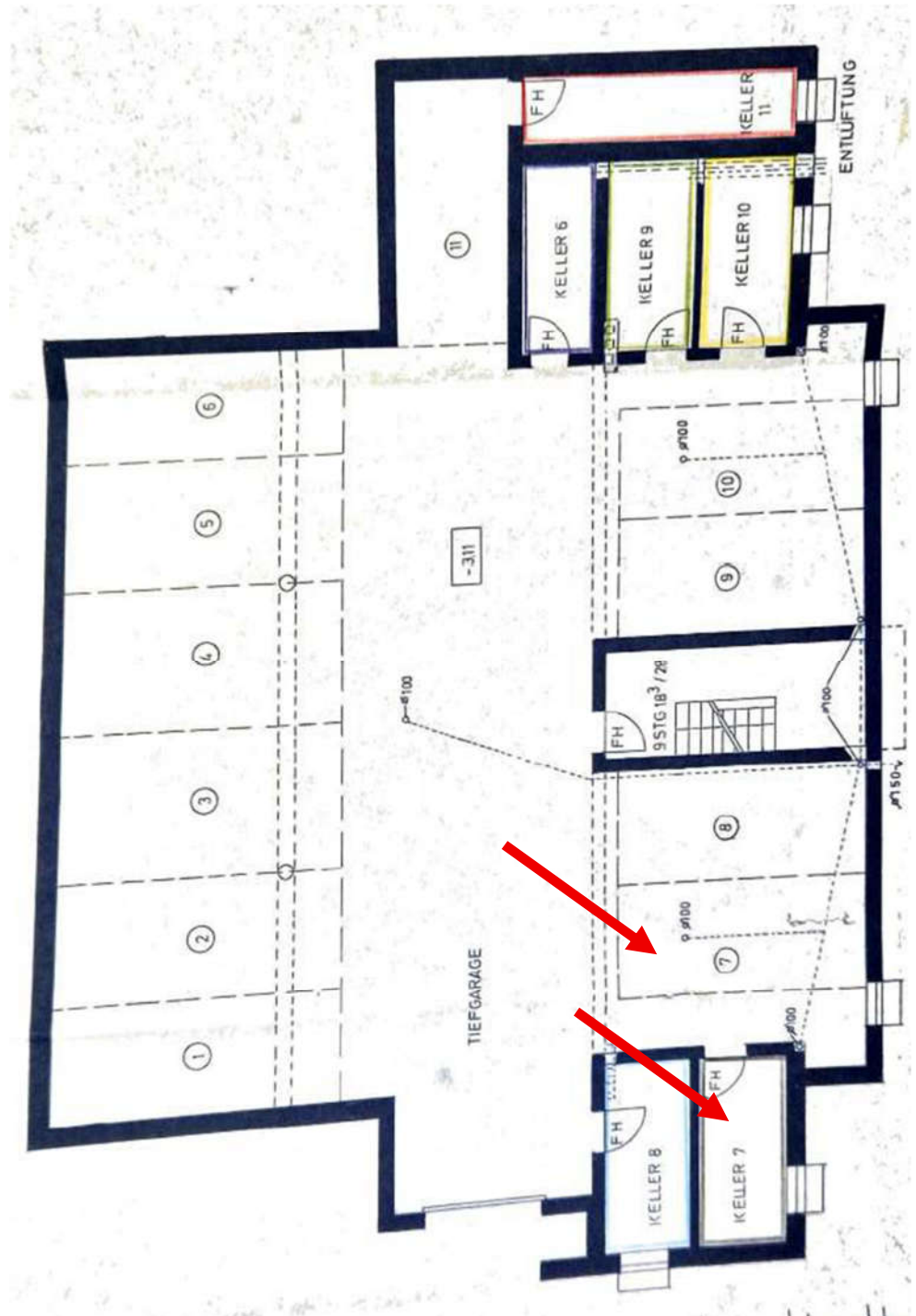
0 5 10 15 Meter

Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S.135) in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

Anlage 2 – Grundriss



Marienhof 7a
Grundriss Erdgeschoss rechts
Wohnung Nr. 7



Marienhof 7a
Grundriss Kellergeschoss
Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz Nr. 7

Anlage 3 – Flurstücks- und Eigentumsnachweis



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Erstellt am: 10.12.2025
Auftragsnummer: B33-2025-2120017288

Flurstück 1112, Gemarkung Poppenbüttel Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit:	Hamburg
Lage:	Marienhof 7 Marienhof 7a Schleusentwiete
Fläche:	1 613 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1 613 m ² Wohnbaufläche (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Wohnungs-/Teileigentum
Buchung:	Amtsgericht Hamburg-Barmbek Grundbuchbezirk Poppenbüttel

Anlage 4 – Baulasten



Freie und Hansestadt Hamburg Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2025-2120017288
10. Dezember 2025

BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS BAULASTENVERZEICHNIS

Lagebezeichnung: Marienhof 7, 7a, Schleusentwiete

Für das Flurstück 1112 ---

der Gemarkung Poppenbüttel ---

sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO)
vom 14. Dezember 2005 keine Belastungen eingetragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses 1969 baulastenähnliche Belastungen oder Beschränkungen wie z.B. Hofgemeinschaften begründet worden sein können. Diese konnten bisher nicht alle in das Baulastenverzeichnis des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung übernommen werden. Auch die nicht in das Verzeichnis eingetragenen Belastungen können noch wirksam sein; Unterlagen darüber sind ggf. in den Bau- oder Grundstücksakten bei der zuständigen Bauaufsichtsdienststelle zu finden.

Auskünfte hierzu erteilt das Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt:

**Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Bauprüfung, Schloßgarten 9, 22041 Hamburg,
Tel.: (040) 42881-3345, FAX: (040) 42790-5149,
Mail: Nicht vorhanden**

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

Baulastenverzeichnis

Anlage 5 – Anliegerbescheinigung



Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Finanzen und Bezirke

BFB – Amt 6, Adolphsplatz 3-5, D - 20457 Hamburg

Britta Hochbaum
Hans-Henny-Jahnn-Weg 41
22085 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge

Adolphsplatz 3-5
D - 20457 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 - 4337
Telefax 040 - 4279 23990

Ansprechpartnerin: Frau Liestmann
Funktionspostfach:
anliegerbeitraege@fb.hamburg.de

Az.: 632/3 PB 7055 W

Hamburg, 14.01.2026

Bescheinigung über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Marienhof 7, 7a, Schleusentwiete
Grundbuch: Poppenbüttel
Blatt: 7055 W, 7049-7060 W
Flurstück: 1112

Betreff: Ihre Anfrage vom 06.01.2026 zum Aktenzeichen Marienhof 7a.

Erschließungsbeiträge

Die Straßen Marienhof und Schleusentwiete sind endgültig hergestellt worden.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor einem Teil der Front Marienhof liegt ein Regenwassersiel.

Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Für die Herstellung eines Schmutzwassersieles können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden.

Die Beitragspflicht entsteht mit dem Vorhandensein eines zum Anschluss bestimmten Sieles.

Vor einem Teil der Front Schleusentwiete liegt ein Schmutzwassersiel.

Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Für die Herstellung eines Regenwassersieles können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden.

Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist/wird.

Sielanschlussbeiträge

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

Wohnungseigentum

Es handelt sich um Wohnungseigentum.

Anliegerbeiträge, Seite 1

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 -, erklärt folgendes:

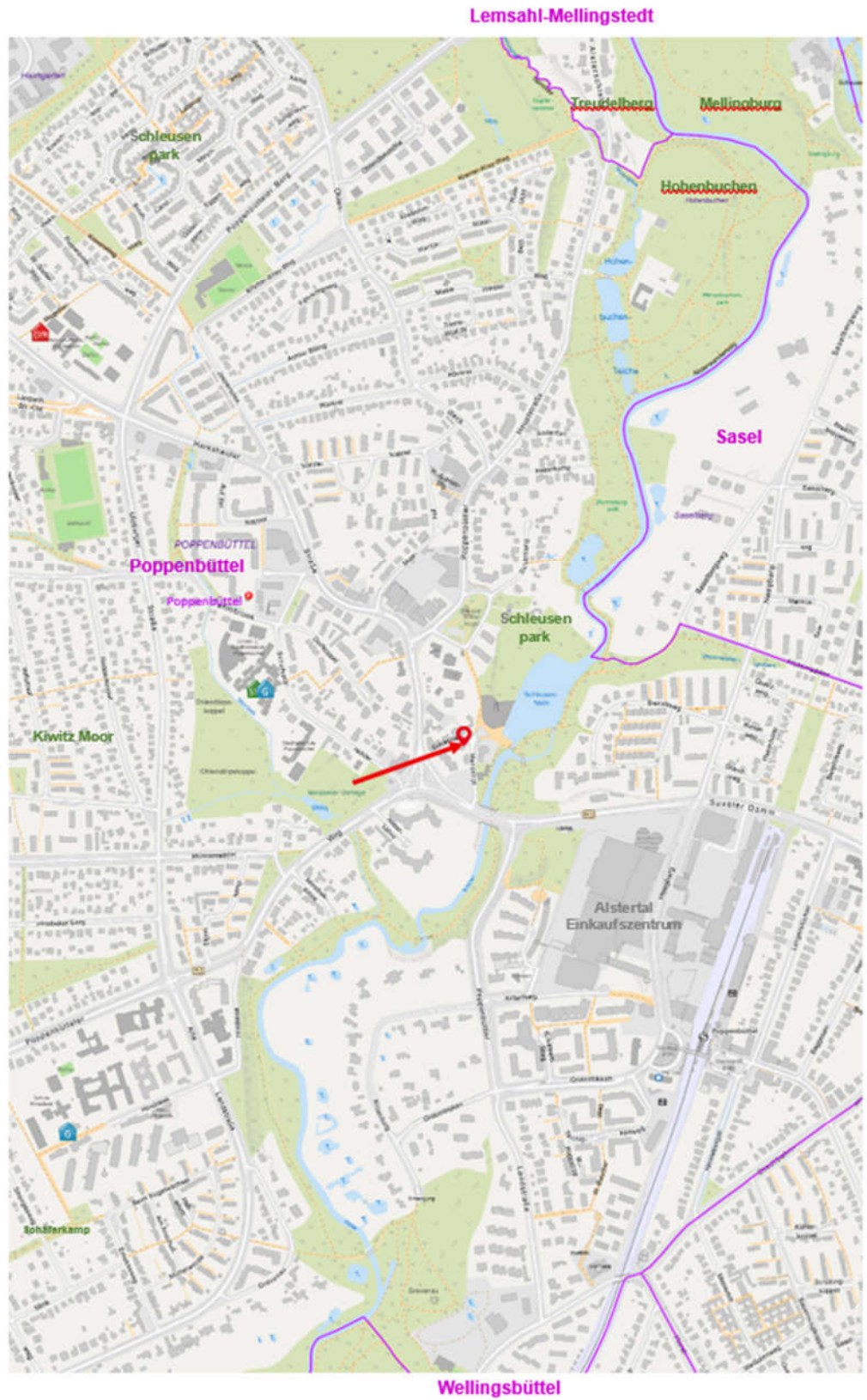
„Im Falle einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums nimmt die Freie und Hansestadt Hamburg den Vorrang etwa noch zu zahlender Sielbeiträge (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 Zwangsversteigerungsgesetz in Verbindung mit dem Sielabgabengesetz) nur für jeden Bruchteil der Sielbeiträge in Anspruch,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

Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 75,70 Euro.

Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.

Anlage 6 – Stadtkarte



aus Geo-Online

10. Anmerkungen

Bei dem vorstehenden Gutachten sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Die Baubeschreibung der Gebäude stammt, soweit nicht anders vermerkt, aus der Akte der Hamburger Feuerkasse oder aus der Bauakte. Sie ist an Ort und Stelle mit den tatsächlichen Baulichkeiten nicht in allen Einzelheiten verglichen worden. Für Abweichungen zwischen der Baubeschreibung und der tatsächlichen Bauausführung übernehme ich im Rahmen dieses Gutachtens keine Gewähr.
2. Der bauliche Zustand der Gebäude ist nach dem Ergebnis der Besichtigung beschrieben.
Im Rahmen dieses Gutachtens wird ausdrücklich keine Gewähr dafür übernommen, dass - außer den aufgeführten und beschriebenen - keine weiteren Schäden und Mängel am Gebäude vorhanden sind. Dies gilt insbesondere für verdeckte Schäden und Mängel und solche, die bei der Besichtigung nicht zu erkennen gewesen sind. Insbesondere wird keine Gewähr dafür übernommen, dass die Gebäude nicht mit Schwamm oder Hausbock befallen waren oder sind.
3. Rückschlüsse auf eventuell vorhandene Altlasten im Boden oder auf eine Kontamination des Bodens infolge der jetzigen oder vorangegangenen Nutzungen können im Rahmen dieses Gutachtens nicht gezogen werden, da hierüber keine Erkenntnisse vorliegen und keine Untersuchungen unternommen worden sind. Ich bin daher - soweit im Gutachten nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist - vom unbelasteten Zustand des Bodens ausgegangen.
Eine Gewähr hierfür wird jedoch ausdrücklich nicht übernommen.
Dasselbe gilt für die Belastung der Gebäude durch gesundheitsschädliche Baustoffe (z. B. Asbest in Nachtspeicherheizungen, Spritzasbest als Brandschutz und in Deckenverkleidungen, Wasserleitungen aus Blei u. a.).
Bei aller Sorgfalt bei der Besichtigung kann ich keine Gewähr dafür übernehmen, dass derartige Stoffe tatsächlich nicht vorhanden sind. Soweit nicht gesondert vermerkt, bin ich diesbezüglich von unbelasteten Gebäuden ausgegangen.