Dipl.-Ing.
Daniel Arfeller
Büro für Immobilienbewertung

An das
Amtsgericht Offenbach
Kaiserstraße 16-18

63065 Offenbach am Main

Sachverständigenbüro Arfeller
Bahnstraße 111
60316 Frankfurt am Main

Telefon: 069 48 00 54 15
Email: info@arfeller.com
Web: www.arfeller.com

Az: 2501 304
7 K 63/23

Datum: 30.05.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungserbbaugrundbuch von Dietzenbach, Blatt 8871 eingetragenen **183,75/100.000,00 Miteigentumsanteils** an dem mit mehreren Mehrfamilienhäusern bebauten Erbbaurecht in 63128 Dietzenbach, Lohrer Weg 2-4, **Maspelbrunner Weg 2-4**, Rohrbrunner Weg 2-4, Marktheidenfelder Weg 2-4, Wertheimer Weg 2-4, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 271 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Wohnungserbbaurechts** wurde zum Stichtag 13.02.2025 – **dem äußeren Anschein nach** – ermittelt mit rd.

62.500 €.

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 62 Seiten inkl. der Anlagen. Das Gutachten wurde als PDF-Datei und in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung, Erbbaurechtsvertrag	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**6**
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage:	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**9**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach)	10
3.2.4	Gebäudeausstattung (Treppenhaus)	10
3.2.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.6	Kellerausstattung	10
3.2.7	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Gemeinschaftliches Eigentum: Nebengebäude Tiefgarage mit Parkdeck	11
3.4	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	11
3.5	Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. 271, 8. OG	12
3.5.1	Art und Lage der Wohnung	12
3.5.2	Fenster und Türen	12
3.5.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	13
3.5.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.5.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**14**
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Vergleichswertermittlung	15
4.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	15
4.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleichskaufpreise	17
4.3.4	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	18
4.3.5	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	19
4.4	Verkehrswert	20
5	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**21**
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	21
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	22

5.3	Verwendete fachspezifische Software	22
5.4	Hinweise zum Urheberschutz	22
6	**Anlagen**	**23**
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik	23
6.2	Straßenkarte	24
6.3	Ortsplan	25
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	26
6.5	Fotostandpunkte	27
6.6	Fotos	28
6.7	Pläne	33
6.7.1	Grundriss Wohnung Nr. 271 (Typ D), 8. Obergeschoss	33
6.8	Flächenberechnung	34
6.9	Erbbaurechtsvertrag vom 29.02.1972	35
6.10	Wirtschaftsplan 2024	62

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungserbbaurecht
Objektadresse:	Lohrer Weg 2-4, Mespelbrunner Weg 2-4, Ruhrbrunner Weg 2-4, Marktheidenfelder Weg 2-4, Wertheimer Weg 2-4, (ehemals Starkenburgring 19-121, 63128 Dietzenbach
Anmerkung:	Die Wohnung befindet sich im Mespelbrunner Weg 2-4.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dietzenbach, Blatt 8871, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Dietzenbach, Flur 11, Flurstück 332/1, 615 m²; Flurstück 332/5, 756 m²; Flurstück 332/6, 300 m²; Flurstück 332/7, 458 m²; Flurstück 332/8, 574 m²; Flurstück 332/9, 52.136 m²
Anmerkung:	Dem Bewertungsobjekt (Wohnungseigentum Nr. 271) ist ein Nutzungsrecht an dem Garagenstellplatz Nr. 168 zugeordnet (Nutzung der Garagen und Stellplätze gemäß Bewilligung vom 16.11.1974 geregelt).

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Offenbach Kaiserstraße 16-18 63065 Offenbach Auftrag vom 20.01.2025 (Datum des Auftragseingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung, Erbbaurechtsvertrag

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	13.02.2025
Qualitätsstichtag:	13.02.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	13.02.2025

Umfang der Besichtigung etc.	Es konnte lediglich eine Außen- und Treppenhausbesichtigung des Objekts erfolgen. Die Wohnung war nicht zugänglich. Es wurde kein Einlass gewährt. **Hinweis** Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mangel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Mieter und der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 20.11.2023; • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.04.2024; • Baulastenauskunft vom 04.01.2022. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Teilungserklärung mit Erbbaurechtsvertrag • Bauzeichnungen (Grundriss); • aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz; • Berechnung der Wohn- und Nutzflächen; • Auskünfte des Bauamts; • Auskünfte des Kreises; • Auskünfte des Gutachterausschusses (Vergleichskaufpreise, Bodenrichtwert); • Auskünfte der Hausverwaltung.
Erbbaurechtsvertrag:	Der Erbbaurechtsvertrag ist in der Anlage unter Punkt 6.0 dargestellt. Sämtliche Informationen können dort entnommen werden.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- **Mieter** oder Pächter sind vorhanden (nähere Angaben im Anschreiben).
- **Zubehör** im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist nicht vorhanden.
- Ein **Gewerbebetrieb** wird nicht geführt.
- **Maschinen** und / oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- Verdacht auf **Hausschwamm** besteht nicht.
- **Baubehördliche Beschränkungen** und / oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist vorhanden (nähere Angaben im Anschreiben).

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Landkreis Offenbach
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Dietzenbach (ca. 34.000 Einwohner) (Kreisstadt)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Nächstgelegene größere Städte: Darmstadt, Frankfurt, Offenbach (ca. 10-20 km entfernt) Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 40 km entfernt) Bundesstraßen: B 459 (ca. 1 km entfernt) Autobahnzufahrt: A 661 (ca. 10 km entfernt) Bahnhof: Dietzenbach (ca. 1 km entfernt) Flughafen: Frankfurt am Main (ca. 25 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrandrand von Dietzenbach; die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 500 m; Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahnhaltestelle) in fußläufiger Entfernung; einfache Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; offene, 17-geschossige Bauweise; Großblockbebauung, tw. Reihenhausbebauung
Beeinträchtigungen:	ggf. Flug- und Bahnlärm (Bahnlinie unmittelbar hinter dem Grundstück vorbeiführend), Gewerbe östlich des Grundstücks angesiedelt
topografische Grundstückslage:	eben bis leicht von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Grundstücksgröße:	55.141 m² insgesamt
Anmerkung:	unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung

Erschließung:	Abgehend von der Laufacher Straße werden die Gebäude über private, gewidmete Stichwege (Lohrer Weg, Mespelbrunner Weg, Rohrbrunner Weg, Marktheidenfelder Weg und Wertheimer Weg) erschlossen.
Straßenart:	Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Parkstreifen knapp vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Wärme aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung der Wohnhäuser; überwiegend eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lagetypische Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 16.04.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Wohnungserbbaugrundbuchs von Dietzenbach, Blatt 8871, folgende Eintragungen: • Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Installieren, Betreiben und Unterhalten von Fernwärmeleitungen); • Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Erstellen, Betreiben und Unterhaltung dreier Schalt- und Transformatorenstationen; Recht zum Verlegen, Betreiben und zur Instandhaltung von Versorgungsleitungen); • Insolvenzvermerk • Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Der Einfluss der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte auf den Verkehrswert wurde aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren auftragsgemäß in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preiserlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Veräußerungen (z.B. Altlasten) wurden nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.01.2022 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Vorhandensein eines Bebauungsplans für den Bereich des Bewertungsobjekts wurde zum Zwecke dieser Wertermittlung nicht untersucht.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	baureifes Land (vgl. §3 Abs. 4 ImmoWertV21)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt oder im Internet recherchiert.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Großwohnanlage, bestehend aus 5 Großwohnblocks (insg. 1.019 Wohneinheiten) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich ca. 500 Garagenstellplätze und ca. 86 offene Stellplätze. Das Objekt (Wohnungserbbaurecht) ist vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich wertrelevant sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	zwölfgeschossiges Mehrfamilienwohnhochhaus, als Teil einer Großblockwohnanlage, bestehend aus 5 Gebäuden ähnlichen Typs mit Mittelgangerschließung rd. 184 Einheiten im Gebäude, insg. 1.019 Wohneinheiten in der Gesamtanlage
Baujahr:	ca. 1972/73 (gemäß Unterlagen)
Modernisierung:	ca. 2005 Sanierung der Aufzüge
Außenansicht:	Fassade aus Alu- oder Blechelementen
Briefkastenanlage:	von innen bedienbar, gepflegt
Aufzug:	2 Aufzüge vorhanden
Sonstiges:	Erhaltungsrücklage nicht vorhanden (gemäß Angaben der Hausverwaltung)

3.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Waschzentrale, Fahrradräume, Abstellräume, Müllraum, Technikräume
1. Ober- (=Eingangs-)geschoss:	15 Wohnungen, Eingangshalle
2. bis 10. Obergeschoss:	je 16 Wohnungen
11. bis 12. Obergeschoss:	je 12 Wohnungen

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Stahlbeton
Umfassungswände:	Stahlbeton / Mauerwerk
Innenwände:	Stahlbeton / Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dach:	Stahlbeton-Flachdach mit Bitumenabdichtung; Dachaufbauten (Aufzug)

3.2.4 Gebäudeausstattung (Treppenhaus)

Eingangsbereich:	gepflegt
Hauseingangstür:	Aluminiumtür mit Glaseinsatz
Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Naturstein, raumhoch (Eingangsbereich); Fliesen, halbhoch (Aufzugsbereich); Putz mit Anstrich (Flure, Treppenhaus)
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich
Treppen:	Stahlbetontreppen, Stahlgeländer
Fenster:	Industrieverglasung

3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Zentralheizung (Fernwärme)

3.2.6 Kellerausstattung

Abstellkeller:	einzelne Räume
Bodenbeläge:	Beton
Wandbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise Anstrich
Türen:	Metalltüren

3.2.7 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen:	Müllabwurfschacht vorhanden
Besondere Bauteile:	Loggien vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	soweit erkennbar: Fassade tlw. schadhaft, gemäß Protokollen 2021, 2022 und 2024 zahlreiche Rohrleitungen defekt (ohne Sanierungsbeschluss), Dachsanierungsbedarf Rohrbrunner Weg 2-4 und Lohrer Weg 2-4
Sonstiges:	Die Steigleitungen wurden bislang noch nicht erneuert. Es bestehen Schulden bei den Stadtwerken Dietzenbach in Höhe von rd. 1.400.000 € (Stand: 22.07.2024), eine diesbezügliche Sonderumlage wurde in der Erbbauberechtigtenversammlung 2024 beschlossen. Die Versammlung 2023 blieb ohne Beschlüsse (gemäß Auskunft der Hausverwaltung).
von der Erbbauberechtigtenversammlung beschlossene Maßnahmen:	derzeit keine weiteren Maßnahmen beschlossen
erforderliche Maßnahmen (ohne Beschluss):	Entfernung von Schrottfahrzeugen von den Stellplatzflächen
Grundrissgestaltung:	baujahresentsprechend zweckmäßig
Belichtung Treppenhaus und Flure:	mäßig bis unzureichend
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baujahr und Objekt entsprechend mäßig. Es handelt sich um eine problematische Gesamtanlage. Es besteht ein genereller Sanierungs- und Modernisierungsbedarf am Gebäude. Die besichtigten Bereiche waren baujahresentsprechend instandgehalten und insgesamt mäßig gepflegt.

3.3 Gemeinschaftliches Eigentum: Nebengebäude Tiefgarage mit Parkdeck

einfach ausgestattete Tiefgarage (eingeschossig) aus Beton; baujahresüblicher Zustand mit Sanierungsbedarf.

3.4 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wegebefestigung (Betongehwege), Rasenfläche, einfache Gartenanlagen und Pflanzungen, Baumbestand, Müllplatz, Kinderspielplatz; tlw. Einfriedung (Stabzaunmatten). Die Außenanlagen befinden sich in einem pflegebedürftigen Gesamtzustand.

3.5 Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. 271, 6. OG Wohnungserbbaugrundbuch Blatt 8671

3.5.1 Art und Lage der Wohnung

Vorbemerkung:	**Es bestand zum Ortstermin keine Möglichkeit das Objekt von innen zu besichtigen. Daher beruhen alle Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Für die Bewertung wurde eine einfache/ objektübliche Ausstattung angesetzt. Abweichungen von der folgenden Beschreibung sind daher möglich.**
Art der Wohnung:	3-Zimmerwohnung mit Küche, AR, Bad, Flur, 2 Loggien
Sondernutzungsrechte:	Gemäß Grundbucheintragung ist dem Wohnungserbbaurecht der Parkdeck-Stellplatz Nr. 168 zugeordnet.
Lage und Bezeichnung der Wohnung:	Mespelbrunner Weg 2-4, (ehemals Block 11.1) 6. Obergeschoss Whg. Nr. 271, Whg. Typ D
Ausrichtung:	Ost-Ausrichtung (Loggia); Durchlüften nicht möglich
Wohnungsgröße:	ca. 65,89 m² Wohnfläche (gem. Planunterlagen der Teilungserklärung, siehe Anlage)
Situation:	vermietet; Höhe der Mieteinnahme nicht bekannt
Hausgeld:	394 €/Monat Hausgeld • inkl. rd. 42 €/Monat für Rücklagenbildung • inkl. rd. 1 €/Monat Erbbauzins (laut Wirtschaftsplan, siehe Anlage 6.10)
Modernisierungen:	keine Modernisierungen bekannt

3.5.2 Fenster und Türen

Fenster:	baujahresgemäße Aluminiumfenster oder Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden nicht vorhanden
Wohnungseingangstür:	baujahresentsprechende Tür aus Holzwerkstoffen
Zimmertüren:	nicht bekannt, üblicherweise: baujahresentsprechend einfache Holzwerkstofftüren, Stahlzargen

3.5.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	nicht bekannt, üblicherweise: Laminat oder PVC (Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer); Fliesen (Bad, Küche, Flur)
Wandbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: Tapeten oder Raufasertapeten mit Anstrich (Wohnzimmer, Küche, Diele, Schlafzimmer, Kinderzimmer); Fliesen, raumhoch (Bad); Stahl-Betonbrüstung (Loggia)
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: Putz mit Anstrich

3.5.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	nicht bekannt, üblicherweise: einfache Ausstattung mit einem Lichtauslass und mehreren Steckdosen pro Raum, Gegensprechanlage mit Türöffner, TV-Kabelanschluss, Telefon
Heizung:	Zentralheizung (Fernwärme)
Warmwasserversorgung:	zentral
Sanitäre Installation:	nicht bekannt, üblicherweise: einfache, baujahresgemäße Ausstattung
Bad:	Waschbecken, Wanne, Stand-WC

3.5.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile/Einrichtungen:	Loggia
Kücheneinrichtung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Besonnung und Belichtung:	befriedigend (Bad ohne natürliche Belichtung)
Grundrissgestaltung:	baujahresentsprechend zweckmäßig, nicht mehr zeitgemäß
Baumängel und Bauschäden:	keine Mängel und Schäden bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Eine Allgemeinbeurteilung ist wegen fehlender Innenbesichtigung nicht möglich. Üblicherweise sind die Wohnungen in der Anlage baujahresentsprechend einfach ausgestattet. Es wird von normal gepflegten Räumlichkeiten ausgegangen. Über vorgenommene Modernisierungen ist nichts bekannt, es wird von einem unterdurchschnittlichen Gesamtzustand ausgegangen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 103,75/100.000,00 Miteigentumsanteil an dem mit Mehrfamilienhäusern bebauten Erbbaurecht in 63128 Dietzenbach, Lohrer Weg 2-4, Maspelbrunner Weg 2-4, Rohrbrunner Weg 2-4, Marktheidenfelder Weg 2-4, Wertheimer Weg 2-4 (ehemals Starkenburgring 10-12), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 271 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungserbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dietzenbach	8871	1

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Dietzenbach	11	332/1	915 m²
Dietzenbach	11	332/5	756 m²
Dietzenbach	11	332/6	300 m²
Dietzenbach	11	332/7	458 m²
Dietzenbach	11	332/8	574 m²
Dietzenbach	11	332/9	62.138 m²
Fläche insgesamt:			**65.141 m²**

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungserbbaurechte können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungserbbaurechten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.
Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf 6m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungserbbaurecht anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.
Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.
Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor). Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen. Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)
Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)
Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 19 ImmoWertV 21)
Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)
Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge
Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleichskaufpreise

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim für Wohnungen im Wiederverkauf ermittelt. **Es liegen 10 Vergleichsobjekte aus der Liegenschaft vor.** Daher weisen die Vergleichsobjekte ähnliche Eigenschaften auf wie das Bewertungsobjekt (Baujahr, Ausstattungsstandard usw.). Gemäß Angaben der Auswertung enthalten die Kaufpreise alle einen Stellplatzanteil. Daher wird die Auswertung nicht um den Stellplatzanteil bereinigt. Bei allen Objekten handelt es sich um Wohnungserbbaurechte. Einrichtungen oder Küchen wurden vom Gutachterausschuss bereinigt.
Da die tatsächlichen Eigenschaften der Vergleichsobjekte nicht bekannt sind, kann deren Zustand nur als üblich angehalten werden. Tatsächlich abgeleitete Umrechnungskoeffizienten liegen nur tlw. vor bzw. können aufgrund des unbekannten Zustands nur tlw. angewendet werden. Vorzunehmende Zu-/Abschläge können daher nur aufgrund des üblichen Marktverhaltens geschätzt werden.

Auswertung der Kaufpreise:

Nr.	Objekt-art	(fikt.) Bau-jahr	Boden-richt-wert (€/m²)	Wohn-/ Fläche (m²)	Ge-schoss-lage	Anz. Ein-heiten	Kauf-datum	realisierter Kaufpreis (€)	realisierter Kaufpreis (€/m² WF)
1	MFH	1972	490 €	72	14	1.019	24.10.2024	50.000	694,44 €
2	MFH	1972	490 €	58	11	1.019	11.06.2024	35.000	636,36 €
3	MFH	1972	490 €	90	9	1.019	02.05.2024	160.000	1.777,78 €
4	WGH	1972	490 €	40	8	1.019	27.06.2024	20.000	500,00 €
5	MFH	1972	490 €	90	2	1.019	04.07.2024	35.000	388,89 €
6	MFH	1972	490 €	55	14	1.019	26.06.2024	40.000	727,27 €
7	MFH	1972	490 €	66	3	1.019	02.04.2024	120.000	1.818,18 €
8	MFH	1972	490 €	35	6	1.019	27.03.2024	40.000	1.142,86 €
9	MFH	1972	490 €	90	6	1.019	13.05.2024	154.000	1.711,11 €
10	MFH	1972	490 €	90	13	1.019	26.07.2024	128.500	1.427,78 €
11	D.-E.	1972	490 €	68	9	1.019	12.06.2024	78.550	1.082,47 €

Abkürzungen
WF = Wohnfläche MFH = Mehrfamilienhaus

Die Kaufpreise fallen offensichtlich sehr unterschiedlich aus. Auf eine Ausschlussprobe wird in diesem Fall verzichtet. Die Vergleichswerte beziehen sich auf Wohnungseigentume mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 69 m². **Der Erbbauzins ist bereits in den Kaufpreisen berücksichtigt, ebenso bestehende Risiken und erforderliche Maßnahmen.** Es zeigt sich, dass ein m²-Wohnfläche durchschnittlich mit rd. 1.082 €/m² gehandelt wurde. Daher wird dieser Wert für die Vergleichswertermittlung angesetzt und an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Bei allen Objekten handelt es sich um Wohnungen aus der Liegenschaft.

4.3.4 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird die Vergleichswertberechnung des Wohnungseigentums auf der Basis des oben ermittelten Vergleichsfaktors durchgeführt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.082,00 €/m²		
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors			
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	12.06.2024	13.02.2025	x 1,00	E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	in Objekt	in Objekt	x 1,00	
Geschosslage	3	2	x 1,00	E02
Aufzug	vorhanden	vorhanden	x 1,00	
Ausstattung	durchschnittlich	unterdurchschnittlich	x 0,90	E03
Wohnfläche [m²]	69	65,69	x 1,00	E04
relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= **973,80 €/m²**	
Ermittlung des Vergleichswerts				Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert			973,80 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ			+ 0 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert			= 973,80 €/m²	
Wohnfläche			x 65,69 m²	
Zwischenwert			= 63.968,92 €	
Zu-/Abschläge absolut			0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert			= 63.968,92 €	
Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)			0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			= 63.968,92 €	
besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale			- * 452,50 €	E05
Vergleichswert			= 62.516,42 € rd. **62.500,00 €**	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 mit rd. **62.500,00 €** ermittelt.

4.3.5 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E01: Stichtag
Im Zeitraum des durchschnittlichen Kaufzeitpunkts und des Wertermittlungsstichtages verhalten sich die Kaufpreise stagnierend und fallend, zuletzt wieder leicht anziehend. Daher wird keine Anpassung vorgenommen.

E02: Geschosslage
Die Geschosslage ist in dieser Anlage nicht relevant, eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E03: Ausstattung
Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei den Vergleichsobjekten um durchschnittlich ausgestattete Wohnungen handelt. Die Ausstattung des Bewertungsobjekts ist nicht bekannt. Es wird von einer baujahresentsprechenden, unterdurchschnittlichen Ausstattung des Bewertungsobjekts ohne Modernisierungen ausgegangen. Ein entsprechender Abschlag wird angesetzt.

E04: Wohnfläche
Die durchschnittliche Wohnfläche der Vergleichsobjekte entspricht in etwa der Wohnfläche des Bewertungsobjekts. Eine Flächen-Anpassung ist in dieser Liegenschaft nicht erforderlich.

E05: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Besonderheiten		-1.452,50 €
• Beschluss Sonderumlage für Ausgleich der Schulden bei den Stadtwerken	-1.400.000,00 €	
Summe		-1.452,50 €

4.4 Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.
Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **62.500,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 103,75/100.000,00 Miteigentumsanteil an dem mit Mehrfamilienhäusern bebauten Erbbaurecht in 63128 Dietzenbach, Lörrer Weg 2-4, **Meispelbrunner Weg 2-4**, Rohrbrunner Weg 2-4, Marktheidenfelder Weg 2-4, Wertheimer Weg 2-4, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 221 bezeichnet,

Wohnungserbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dietzenbach	8871	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Dietzenbach	11	332/1, 332/5, 332/6, 332/7, 332/8, 332/9

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 – **dem äußeren Anschein nach** – mit rd.

62.500 €

in Worten: zweiundsechzigtausendfünfhundert Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Frankfurt am Main, den 26. Mai 2025

Dipl.-Ing. Daniel Arteller

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ErbbauRG:
Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

BetrKV:
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 08.04.2025) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberschutz

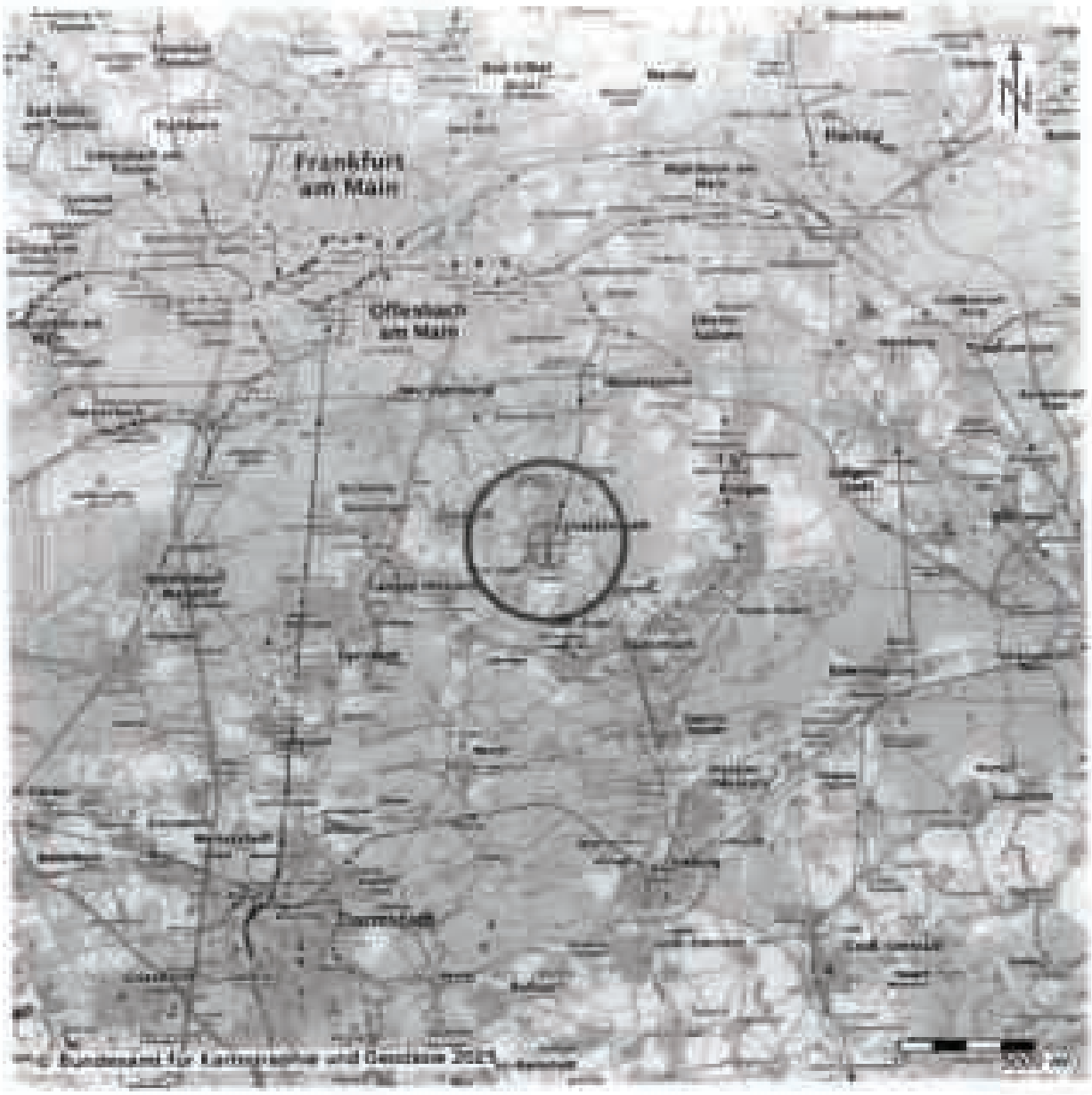
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Anlagen

6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte

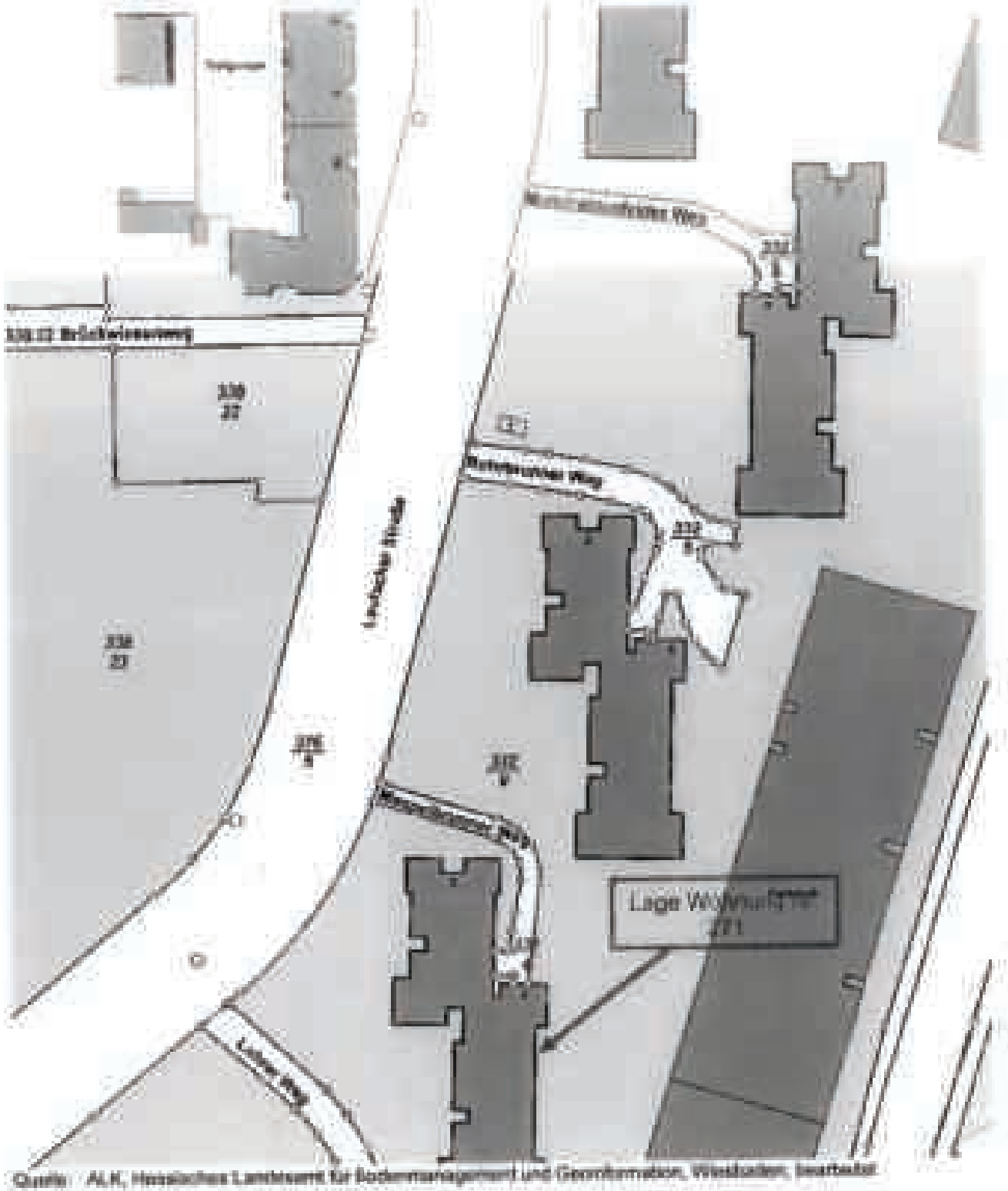


8.3 Ortsplan


N
Dietzenbach
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020
500 m

6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

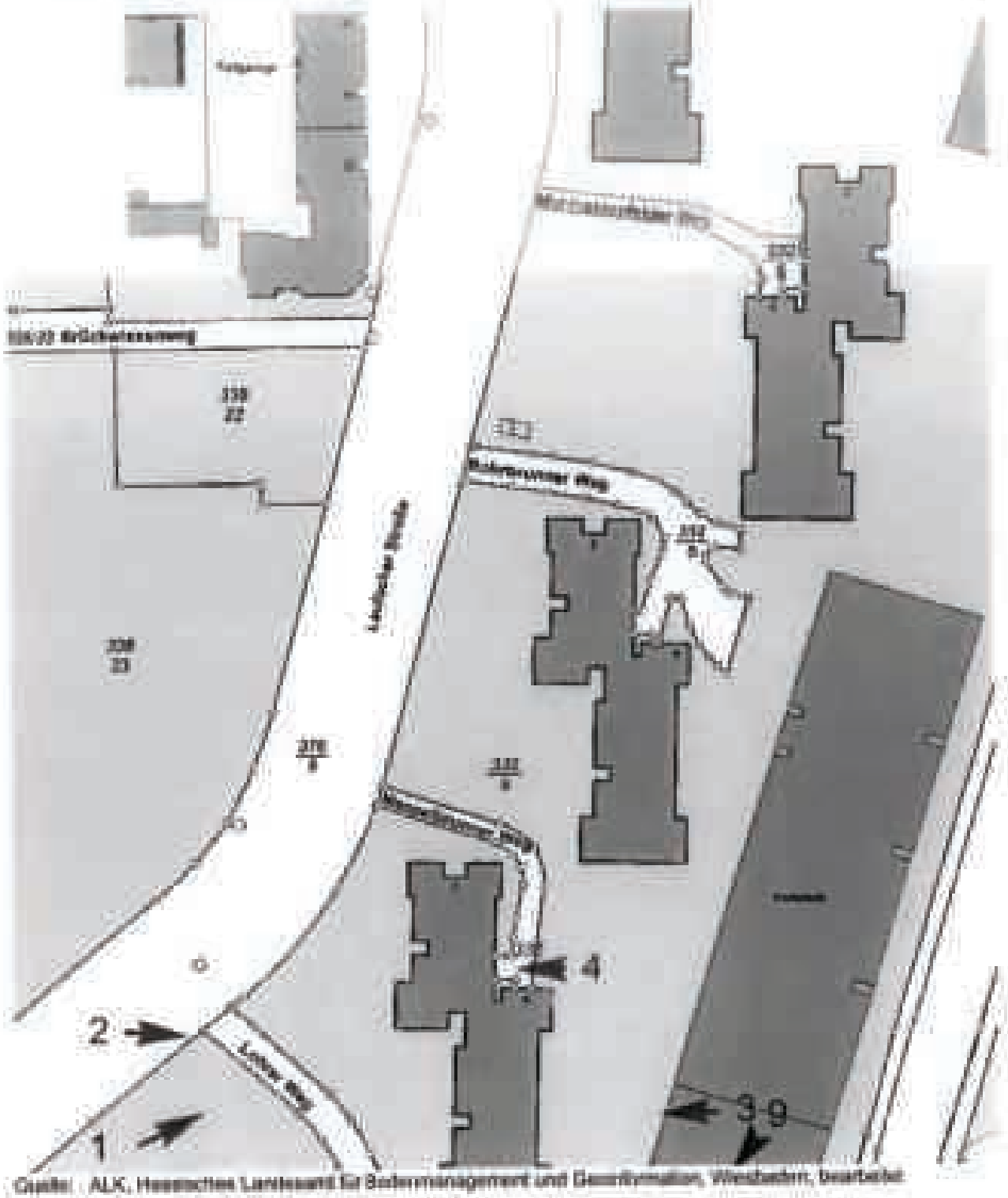
ohne Maßstab; Lage des Bewertungsobjekts markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden; bearbeitet

6.5 Fotostandpunkte

ohne Maßstab, Fotostandpunkte markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.6 Fotos



1 Straßenansicht Gebäude Mespelbrunner Weg 2-4



2 Frontansicht Mespelbrunner Weg 2-4



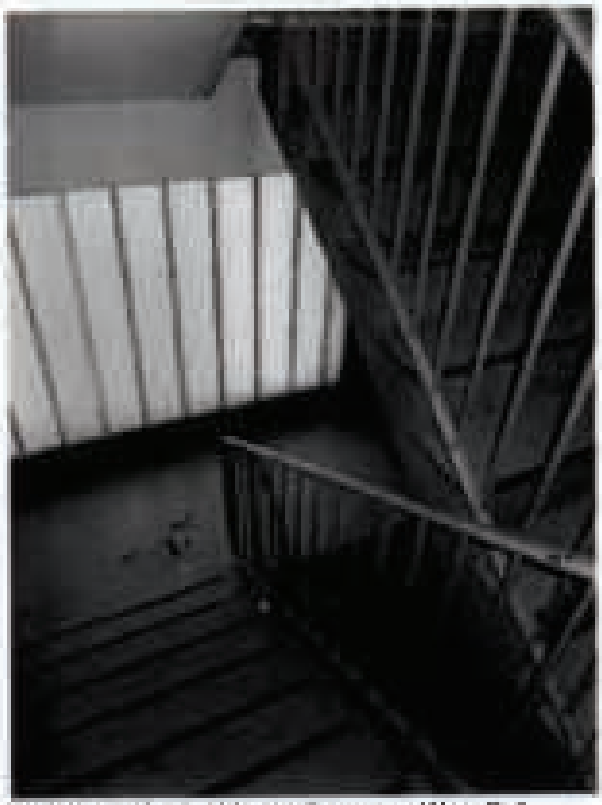
3 Rückansicht, Lage des Wohnungserbbaurechts Nr. 271



4 Hauseingangsbereich Mespelbrunner Weg 2-4



5 Hauseingangsbereich Mespelbrunner Weg 2-4



6 Treppenhaus Mespelbrunner Weg 2-4



7 a Aufzugsvorbereich, 6. Obergeschoss



7 b Flur, 6. Obergeschoss



8 Wohnungseingangstür Wohnung Nr. 271



9 Parkdeck

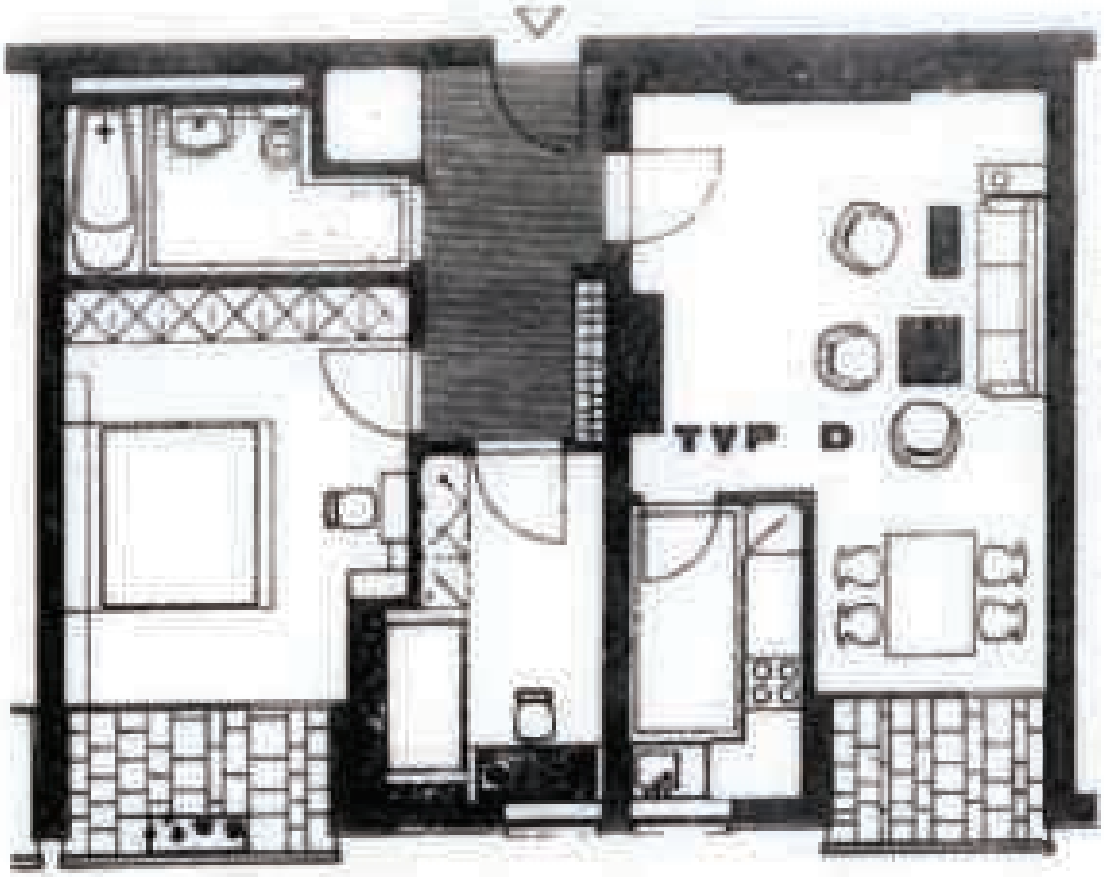


10 dem Wohnungseigentum zugeordneter Stellplatz Nr. 168

6.7 Pläne

6.7.1 Grundriss Wohnung Nr. 271 (Typ D), 6. Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich



6.8 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt. Abweichungen möglich.

Einheit	Raum	Fläche (m²)
6. Obergeschoss, Wohnung Nr. 271		
	Wohnzimmer	23,30
	Schlafzimmer	14,15
	Kinderzimmer	7,77
	Küche	5,15
	Bad	5,19
	Abstellraum	1,02
	Garderobe	0,47
	Flur	6,53
	Loggia neg.	2,21
	Summe Wohnfläche	65,69

6.9 Erbbaurechtsvertrag vom 29.02.1972

Im Folgenden werden der Erbbaurechtsvertrag sowie die Teilungserklärung vom 29.02.1972 (insg. 73 Seiten, zum Zwecke dieser Wertermittlung um unwesentliche Teile verkürzt) dargestellt.

Bauvorhaben D i e t z e n b a c h

Erbbaurechts-Bestellungsvertrag

Anlage 1: Berechnung von Gesamtaufwand

Anlage 2: Bebauungsplan

Anlage 3: Wohnungsgrundrisse

Anlage 4: Aufteilungsplan

Anlage 5: Bestimmungen zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

Ub.-Nr. 610 / 1972

Erbbaurechtsbestellung (Dietzenbach)

Verhandelt zu Köln, am 29. Februar 1972.

Vor mir, Dr. Edmund Liermann, Notar in Köln,
erschien:

Herr Hans Peter Müster, Hamburg, Erdkampsweg 4,
handelnd als persönlich haftender Gesellschafter der Firma
BAUCONTRACT H. P. Müster KG mit dem Sitz in Frankfurt
-HRA Nr. 30775-
- nachstehend Eigentümerin genannt -
- dem Notar bekannt -.
Der Erschienene legte einen Handelsregisterauszug des
Amtsgerichts Frankfurt vom 1.2.1972 vor, aus dem sich
ergibt, daß Herr Müster zur Vertretung der genannten Ge-
sellschaft berechtigt ist.

Der Erschienene erklärte, handelnd wie angegeben und bat
folgendes beurkunden:

I. Erbbaurechtsbestellung

§ 1

Die durch mich vertretene BAUCONTRACT H.P. Müster KG wird
aufgrund des Umlegungsverfahrens der Gemarkung Dietzenbach,
Flur 10, 11, 12 und 32, Umlegungsgebiet zwischen Frankfurter
Straße und Bahn, hier: Teilumlegung Rodgaustraße (Teil II)
Eigentümer eines 55 430 qm großen Grundstücks. Das neu zu
bildende Grundstück wird gemäß dem Auszug aus dem Umlegungs-
verzeichnis der Stadt Dietzenbach vom 26.1.1972 wie folgt
gekennzeichnet:

Ordnungsnummer 87 neuer Bestand Flur 11 Flurstück 332/1
Starkenburgring, Bauplatz, groß 55.430 qm.

Die grundbuchmäßige Erledigung steht noch aus; zur Vermei-
dung eines weiteren Zeitverlustes wird sie nicht mehr abge-
wartet.

Zwecks Bestellung eines Eigentümererbbaurechts wird folgendes erklärt:

1. An dem vorgenannten Grundbesitz bestellt ich, handelnd wie angegeben, hiermit der durch mich vertretenen BAUCONTRACT B.V. Bauter 22 ein Eigentümererbbaurecht für die Dauer von 99 Jahren, und zwar vom Tage der Eintragung in das Grundbuch an gerechnet.

2. Für dieses Erbbaurecht gelten die Bestimmungen der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (RGBl. I. S. 72 ff) soweit in dieser Urkunde keine anderen Bestimmungen getroffen werden.

3. Die Erbbauberechtigte ist berechtigt, das Erbbaurecht in Wohnungseigentum (Wohnungserbbaurechte) aufzuteilen, die einzelnen Wohnungserbbaurechte weiter zu veräußern und den Wohnungserbbauberechtigten die nachstehend übernommenen Verpflichtungen anteilig aufzuerlegen.

§ 2

1. Für die Bestellung der Erbbaurechte ist solange kein Erbbauzins zu zahlen, wie Zeiten, Nutzungen und Gefahr an den mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücken der Eigentümerin (als Erbbauberechtigten) zustehen.

2. Die Bestimmungen über den Erbbauzins haben nur schuldrechtliche Bedeutung.

§ 3

1. Die Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, nach Maßgabe des als Anlage 2 genommenen Bebauungsvorschlages den Grundbesitz mit Wohngebäuden und Garagen/Stellplätzen zu bebauen.

2. Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Bauwerke nebst Zubehör stets in gutem baulichen Zustand zu erhalten. Kommt sie dieser Verpflichtung trotz Abmahnung durch die Eigentümerin nicht nach, ist die Eigentümerin berechtigt,

die notwendigen Arbeiten auf Kosten der Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen.

3. Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Bauwerke zum vollen gleitenden Neuwert gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden zu versichern und versichert zu halten sowie eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen. In den Versicherungsvertrag muß vereinbart werden, daß die Versicherungssumme nur mit Zustimmung der Eigentümerin an die Erbbauberechtigte gezahlt werden darf. Abschriften der Versicherungsverträge sind der Eigentümerin unverzüglich nach Abschluß auszuhändigen.

4. Wird ein Bauwerk ganz oder teilweise zerstört, so ist die Erbbauberechtigte zum unverzüglichen Wiederaufbau unter Verwendung der Versicherungssummen verpflichtet.

§ 4

1. Die Erbbauberechtigte trägt für die Dauer des Erbbaurechts die dem jeweiligen Grundbesitz betreffenden öffentlichen Lasten und Abgaben.

2. Die zukünftig im Rahmen der Gesamtbaumaßnahmen fällig werdenden Erschließungsbeiträge und sonstigen Anliegerbeiträge trägt die Eigentümerin.

§ 5

Die Eigentümerin leistet keine Gewähr für einen bestimmten Flächeninhalt des Grundbesitzes. Sie haftet nicht für sichtbare und unsichtbare Sachmängel. Sie haftet für die Bebaubarkeit des Grundbesitzes.

§ 6

Die Erbbauberechtigte hat ein Vorrecht auf Erneuerung ihres Erbbaurechtes gemäß §§ 2 Nr. 6 und 31 Erbbaurechtsverordnung.

§ 7

Nutzungen, Lasten und die Gefahr sind bezüglich des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstückes mit dem 1. Januar 1972 auf die Erbbauberechtigte übergegangen.

§ 8

Zur völligen oder teilweisen Veräußerung des Erbbaurechtes, zu seiner Teilung oder Belastung sowie zu jedweden sonstigen Verfügungen, auch zur Begründung von Wohnungserbbaurechten, ist die Zustimmung der Eigentümerin nicht erforderlich.

§ 9

1. Die Eigentümerin kann schon vor dem Ablauf der Vertragsdauer die Übertragung des Erbbaurechts bzw. der einzelnen Wohnungserbbaurechte (vgl. § 1 Abs. 3) auf sich oder einen von ihr zu bestimmenden Dritten oder die Aufhebung des Erbbaurechts verlangen, wenn der jeweilige Erbbauberechtigte

   a) die Zahlungen einstellt, rechtskräftig gegen ihn das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird, die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung des Erbbaurechts eingeleitet wird, oder

   b) der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung mit einmonatiger Fristsetzung die Pflichten aus den §§ 3, 4 und 5 dieses Vertrages nicht erfüllt.

2. Die Eigentümerin ist verpflichtet, den Heimfall des Erbbaurechts bzw. des einzelnen Wohnungserbbaurechtes zum Ende des fünften auf das Jahr der Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahres zu verlangen, wenn sie dazu von dem Erbbauberechtigten durch eine bis zum 30. Juni desselben Jahres mittels Einschreibens an die Eigentümerin zu richtenden Erklärung aufgefordert worden ist. Die Abgabe dieser Erklärung steht in freiem Belieben eines jeden Erbbauberechtigten (§ 495 BGB). An Stelle des Heimfalls kann die Eigentümerin auch die Aufhebung des Wohnungserbbaurechtes oder dessen Übertragung an einen Dritten verlangen.

3. Der Heimfallanspruch der Eigentümerin nach Absatz 2 braucht von der Eigentümerin nicht ausgeübt zu werden, wenn infolge von gesetzgeberischen Maßnahmen, insbesondere auf den Gebieten des Mietpreis- oder Steuerrechts, die freie Preisbildung in der Wohnungswirtschaft beeinträchtigt oder außer Kraft gesetzt wird.

4. Übt die Eigentümerin ihren Heimfallanspruch nach Absatz 1 aus, so hat sie den Erbbauberechtigten als Vergütung für die Übertragung oder Aufhebung des Erbbaurechts einen Betrag in Höhe von sechzig von Hundert des gemeinen Wertes dieses Rechts zu zahlen. Der gemeine Wert ist von einem durch die Eigentümerin zu bestimmenden vereidigten Sachverständigen für den Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruchs festzustellen. Diese Feststellung ist endgültig und für beide Vertragspartner bindend. Die Kosten der Wertschätzung tragen die Eigentümerin und der Erbbauberechtigte je zur Hälfte. Belastungen, die von der Eigentümerin gemäß § 33 ErbbauVO übernommen werden, sind auf die Vergütung anzurechnen. Die restliche Entschädigung ist in zwei gleichen Jahresraten jeweils am 1. Januar zu zahlen. Die erste Rate ist fällig am 1. Januar des auf die Eintragung der Übertragung des Erbbaurechts oder der Aufhebung des Erbbaurechts im Grundbuch folgenden Jahres, die zweite ein Jahr später. Die nach der Anrechnung verbleibende restliche Vergütung ist vom Tage der grundbuchlichen Eintragung an mit fünf von Hundert jährlich und nachträglich zu verzinsen. Die Zinsen sind mit den einzelnen Jahresraten fällig und zahlbar.

5. Übt die Eigentümerin den Anspruch auf Heimfall oder Aufhebung gemäß Absatz 2 aus, so hat sie den Wohnungserbbauberechtigten eine Vergütung für die Übertragung oder Aufhebung des Wohnungserbbaurechts zu zahlen. Für die Bemessung dieser Vergütung wird die Berechnung des Anteils von Fremdfinanzierung und Eigenkapitaleinsatz vom Gesamtaufwand gemäß der als Anlage 1 beigefügten "Berechnung vom Gesamtaufwand und Finanzierung für die Wohnungen" zugrunde gelegt, und zwar diejenigen Beträge, die für den von dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten gewählten Wohnungstyp

maßgebend sind. Die Vergütung beträgt 100 v.H. (hundertzwölf vom Hundert) des in der Berechnung ausgewiesenen maßgebenden Eigenkapitalzinssatzes zulässig Schuldübernahme des jeweils maßgeblichen Fremdfinanzierung in der am Erlöschen (§ 9 Absatz 2 Satz 1) noch valutierenden Höhe. Besteht eine Meinungsverschiedenheit darüber, welcher Wohnungstyp für den Wohnungserbbauberechtigten maßgebend ist, so darf die ABAG Allgemeine Beteiligungs- und Bautreuhand AG in Köln den maßgebenden Wohnungstyp bestimmen (§ 317 Abs. 1 BGB).

§ 10

Erlischt das Erbbaurecht bzw. Wohnungserbbaurecht durch Zeitablauf, so hat die Eigentümerin der Erbbauberechtigten eine Vergütung in Höhe von neunzig vom Hundert des gemeinen Wertes des erlöschenen Rechtes zu zahlen. Für die Feststellung des gemeinen Wertes, die Zahlung und Verzinsung der Vergütung gilt § 9 Abs. 2. Die Eigentümerin kann die Verpflichtung zur Entschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechtes dadurch abwenden, daß sie der Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor Ablauf für die voraussichtliche Lebensdauer des Bauwerkes gegen einen angemessenen Erbbauzins verlängert. Lehnt die Erbbauberechtigte diese Verlängerung ab, so erlischt der Anspruch auf Entschädigung.

§ 11

Soweit zur Verwirklichung des nach Maßgabe des als Anlage genommenen Bebauungsvorschlages eine auf dem Erbbaurecht dinglich zu sichernde Fremdfinanzierung erforderlich ist und gewährt wird, verpflichtet sich die Eigentümerin, für diese Fremdfinanzierung mit ihrem Grundstück (§ 1) an bereitester Stelle die dingliche Mithaft, jedoch ohne persönliche Schuldmitübernahme, zu übernehmen. Die durch diese Mithaft verursachten Kosten trägt der Erbbauberechtigte.

§ 12

1. Die Eigentümerin räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten bzw. der Gesamtheit aller Wohnungserbbauberechtigten ein

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem mit dem Erbbaurecht zu belastenden Grundbesitz ein.

2. Der Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Eigentümer der mit dem Erbbaurechten zu belastenden Grundstücksflächen ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an den Erbbaurechten ein.

3. Beide schuldrechtlichen Vorkaufsrechte sollen nur dinglich durch Vormerkung gesichert werden, wenn die jeweilige Begünstigte dies ausdrücklich verlangt und die dadurch entstehenden Kosten übernimmt. Der amtierende Notar wird angewiesen, die Anträge auf Eintragung der vorgenannten Vorkaufsrechte erst zu stellen, wenn die Erbbau- und Wohnungserbbaugrundbücher angelegt, die genannte Baufinanzierung abgesichert und etwaige Globalgrundpfandrechte auf die einzelnen Wohnungserbbauberechtigten aufgeteilt worden sind.

II. Wohnungserbbaurechtsbestellung

Der Erschienene, handelnd wie angegeben, gibt zwecks Teilung des bestellten Erbbaurechts folgende Erklärung ab:

Der Erbbauberechtigte teilt gemäß § 8 WEG das Erbbaurecht nach Maßgabe der Aufteilungsliste, welche als Anlage 4 zu dieser Urkunde genommen wird, unter Berücksichtigung der nachstehenden Änderungen in Miterbbaurechtsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an der betreffenden noch zu errichtenden Wohnung verbunden ist. Die genannte Aufteilungsliste enthält 905 Wohnungseinheiten. Diese Liste wird aber verändert, daß statt 905 Wohnungseinheiten 999 Wohnungseinheiten zugrundegelegt werden und sich die Miterbbaurechtsanteile wie folgt verändern:

Wohnungen Typ	anzahl	wohn-u.nutzfläche je einheit	gesamt	100/1000stel anteile je einheit	gesamt
A	181	89,72	16.238,32	143,87	26.240,47
B	67	73,34	4.937,08	117,44	7.868,48
C	134	71,68	9.605,12	116,94	15.671,96
D	120	65,69	7.882,80	105,34	12.640,80
E	62	99,96	5.602,72	85,81	5.321,62
F	124	54,61	6.771,64	87,27	10.820,68
G	114	46,11	5.257,54	73,94	8.429,16
H	63	49,00	3.087,00	78,58	5.950,54
I	134	34,90	4.676,60	55,97	7.499,98
Laden	1	250,00	250,00	388,31	388,31
	1000	---	62.368,82	---	100.000,00

Die 14 Wohnungseinheiten die hinzugekommen sind, werden in der unten vorbehaltenen Konkretisierungserklärung noch eine entsprechende Wohnungsziffer erhalten, wobei die nicht veränderten Wohnungseinheiten ihre Numerierung behalten. Die in Anlage 6 enthaltenen Wohnungseigentümern werden daher auch in künftigen endgültigen Aufteilungsplänen jeweils für dieselbe Wohnung enthalten sein.

Die einzelnen Wohnungstypen sind in Anlage 3 dieser Urkunde beschrieben.

Der jeweilige Eigentümer einer Wohnung, die in der Anlage 4 dieser Urkunde mit dem Zeichen X versehen ist, wird das ausschließliche Nutzungsrecht gemäß § 15 WEG an einem Einstellplatz in der Tiefgarage haben. Der jeweilige Eigentümer der übrigen Wohnungen wird dieses Nutzungsrecht an einem Einstellplatz unter freiem Himmel haben.

Die vorstehende Erklärung wird von der Erbbauberechtigten nach Vorliegen der Unterlagen i.S. des § 7 Abs. 4 (d.h. von der Baubehörde genehmigten Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitserklärung) im Hinblick auf diese Unterlagen noch konkretisiert, mit Rücksicht darauf, daß noch nicht mit Sicherheit feststeht, daß 999 Wohnungseinheiten gebaut werden, wird eine Änderung dieser Urkunde und insbesondere der Aufteilungsliste in Ansehung der Miterbbaurechtsanteile vorbehalten. Im übrigen werden Änderungen, die mit der Anzahl der Wohnungseinheiten nicht zusammenhängen, mit Zustimmung der ABAG vorbehalten. Der Teilungserklärung werden im übrigen die Bestimmungen zugrundegelegt die in Anlage 5 dieser Urkunde enthalten sind.

III. Bewilligungen und Anträge

Der Erschienene bewilligt und beantragt

1. Im Grundbuch von Dietzenbach
   a) die Vereinigung der Flurstücke, soweit dies nach Abschluß des Umlegungsverfahrens erforderlich sein sollte,
   b) das in dieser Urkunde bestellte Erbbaurecht,
   c) das Vorkaufsrecht für den jeweiligen Erbbauberechtigten (§ 12),

2. in den zu bildenden Wohnungserbbaugrundbüchern
   a) den jeweils anteiligen Erbbauzins nach Maßgabe der vorgesehenen Übertragungsverträge für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks,
   b) die Beschränkung der Miterbbaurechte durch das gebildete Sondereigentum sowie den Inhalt der weiteren Vereinbarungen des Abschnitts II dieser Urkunde,
   c) das Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer (§ 12)

einzutragen.

Die Erbbauberechtigte wird auch diese Anträge nach Abschluß des Umlegungsverfahrens und Eingang der Unterlagen gemäß § 7 Abs. 4 WEG konkretisieren.

Der Notar kann die Anträge aus dieser Urkunde einzeln und getrennt stellen und zurücknehmen.

Es wird Befreiung von den Gerichtsgebühren beantragt gemäß dem Gesetz über die Gebührenbefreiung beim Wohnungsbau in der Fassung vom 30.9.1953 und vereinbart, daß es sich bei diesem Geschäft um ein Rechtsgeschäft im Sinne des § 1 dieses Gesetzes handelt.

Der Notar hat den Inhalt des Grundbuches nicht eingesehen. Trotz Belehrung über die damit verbundenen Gefahren besteht der Erschienene auf Beurkundung seiner Erklärungen. Etwaige Genehmigungen werden wirksam mit Eingang beim Notar.

- 12 -

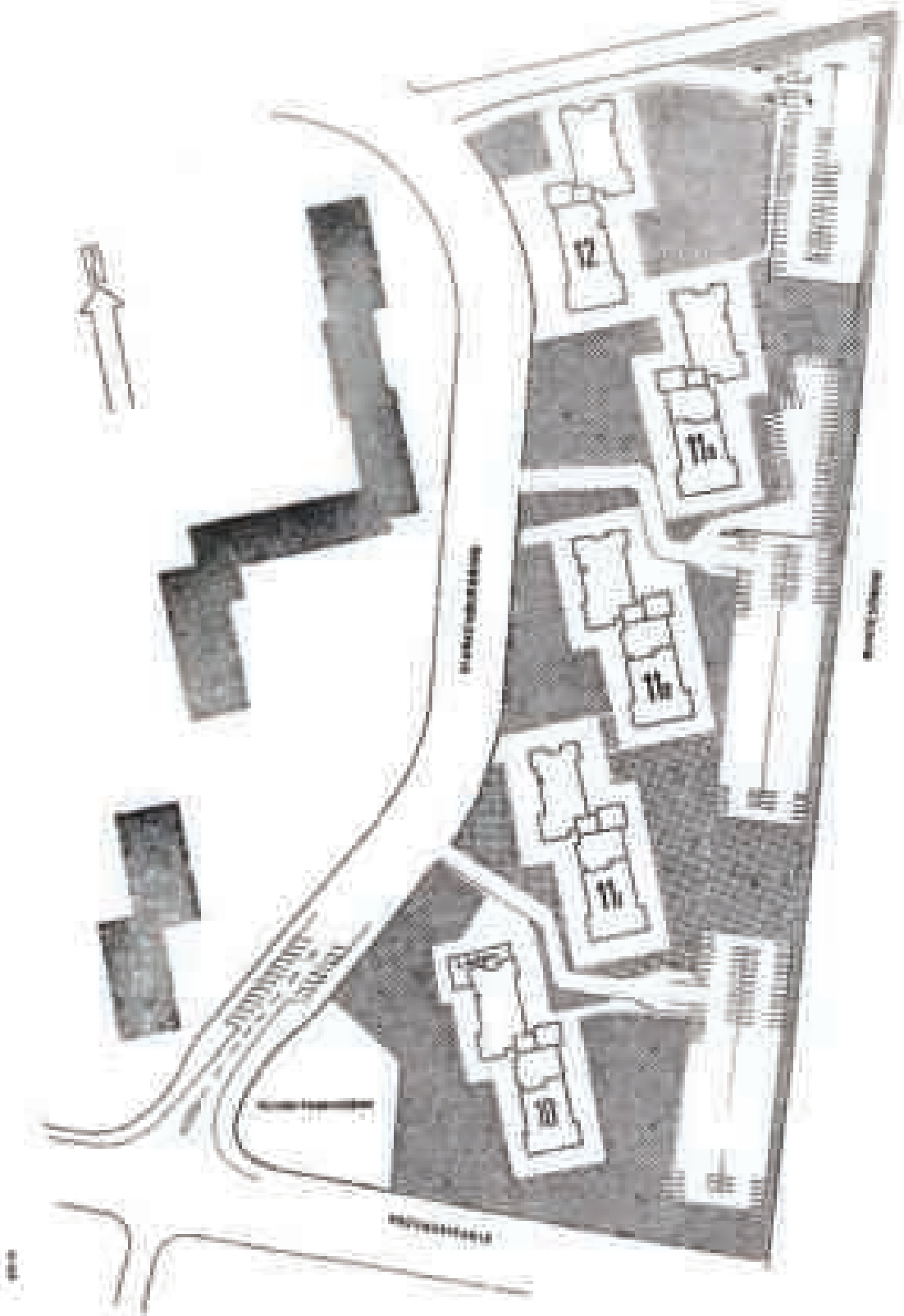
Da die vorstehenden Erklärungen die Grundlage der mit den Erwerbern der Sondererbbaurechte abzuschließenden Übertragungsverträge bildet, ist die Eigentümerin den Erwerbern, vertreten durch die ABAG Allgemeine Beteiligungs- und Baubetreuung AG in Köln, gegenüber daran gebunden. Ein Anspruch des einzelnen Erwerbers auf diese Bindung wird durch den Abschluß des jeweiligen Übertragungsvertrages begründet. Die erklärten Vorbehalte bleiben unberührt.

Diese Niederschrift wurde in Gegenwart des Notars vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und wie folgt unterschrieben.

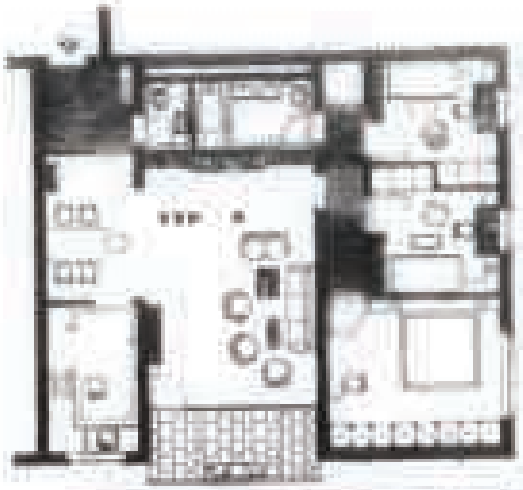
ges. Hans Peter Hüster
ges. Dr. Lüermann
Notar

Anlage 2

Wohnanlage Dietzenbach bei Frankfurt



Anlage 3



Typ A
4 Zimmer

Wohnfläche:	
Wohnzimmer	24,10 qm
Schlafzimmer	14,00 qm
Kinderzimmer	9,19 qm
Kinderzimmer	9,19 qm
Diele/Flur	7,09 qm
Küche	8,00 qm
Bad	4,69 qm
WC	1,34 qm
Abstellraum	1,03 qm
Flur	6,66 qm
Balkon	1,81 qm
	84,91 qm

Die 121 Wohnungen dieses Typs befinden sich in einer Wohngeschossen der Blöcke 10 bis 15.



Typ B
3 Zimmer

Wohnfläche:	
Wohnzimmer	24,47 qm
Schlafzimmer	14,07 qm
Kinderzimmer	10,19 qm
Küche	7,09 qm
Bad	4,69 qm
Abstellraum	1,03 qm
Garderobe	2,02 qm
Flur	6,66 qm
Balkon	1,80 qm
	72,02 qm

Die 66 Wohnungen dieses Typs befinden sich in einer Wohngeschossen der Blöcke 10 bis 15.



Typ C
3 Zimmer

Wohnfläche:	
Wohnzimmer	23,66 qm
Schlafzimmer	14,00 qm
Kinderzimmer	10,07 qm
Küche	7,09 qm
Bad	4,79 qm
Abstellraum	1,11 qm
Garderobe	2,02 qm
Flur	7,10 qm
Balkon	2,76 qm
	71,60 qm

Die 130 Wohnungen dieses Typs befinden sich in einer Wohngeschossen der Blöcke 10 bis 15.



Typ D
3 Zimmer

Wohnfläche:	
Wohnzimmer	20,00 qm
Schlafzimmer	14,15 qm
Kinderzimmer	7,77 qm
Küche	5,15 qm
Bad	3,19 qm
Abstellraum	1,02 qm
Garderobe	5,47 qm
Flur	4,59 qm
Balkon	3,01 qm
	66,86 qm

Die 100 Wohnungen dieses Typs befinden sich in einer Wohngeschossen der Blöcke 10 bis 15.

Anlage 4 (Auszug des Aufteilungsplans, gekürzt)

AUFTEILUNGSPLAN DIETZENBACH
Block II.1
E. 3

Wohnungs-Nummer	Geschoßlage der Wohnung	Wohnungstyp	qm/Größe ca.	100,000stel Anteil	Kfz-Stellplatzanzahl	Platz Abstellplatz unter Freiem Himmel
241	5	E	59,56	94,07	x	
242	5	F	54,61	86,27		
243	5	C	71,68	113,22	x	
244	5	C	71,68	113,22	x	
245	5	J	34,90	55,13		
246	5	J	34,90	55,13		
247	5	A	89,72	141,72	x	
248	5	H	49,00	77,39		
249	5	F	54,61	86,27		
250	5	G	46,11	72,83		
251	5	A	89,72	141,72	x	
252	5	A	89,72	141,72	x	
253	5	G	46,11	72,83		
254	5	D	65,69	103,75	x	
255	5	D	65,69	103,75	x	
256	5	B	73,24	115,68	x	
257	6	E	59,56	94,07	x	
258	6	F	54,61	86,27		
259	6	C	71,68	113,22	x	
260	6	C	71,68	113,22	x	
261	6	J	34,90	55,13		
262	6	J	34,90	55,13		
263	6	A	89,72	141,72	x	
264	6	H	49,00	77,39		
265	6	F	54,61	86,27		
266	6	G	46,11	72,83		
267	6	A	89,72	141,72	x	
268	6	A	89,72	141,72	x	
269	6	G	46,11	72,83		
270	6	D	65,69	103,75	x	
271	6	D	65,69	103,75	x	
272	6	B	73,24	115,68	x	

Anlage 5

Bestimmungen zur Begründung von Sondereigentum und Teilungserklärung

Zu § 3 WEG:

Die unterschiedlichen Bestimmungen gelten sie bei Neubauten, sind an die Stelle des Begriffs Miteigentumsanteil tritt, da nicht das Eigentum, sondern das Sondereigentum gemäß § 3 gebildet wird.

§ 1

Teilung

Hier werden die Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der entstehenden Wohnung aufgeführt.

Zu § 7 Abs. 1 bis 3 WEG:

§ 2

Bestandteile des Wohnungs- und Teileigentums

(1) Begriffsbestimmungen

a) Wohnungseigentum
Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

b) Teileigentum
Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

c) Gemeinschaftliches Eigentum
Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen.

(2) Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 7 Abs. 4 dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, soweit sie verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum befindliches Recht eines anderen Wohnungs- oder Teileigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Erscheinung des Gebäudes verändert wird. In Ergänzung zu dieser Be-

-2-

-2-

erhöhung eine Einigung, auch zum Sondereigentum gehören

1. die Fußbodenbelag auf der tragenden Decke im Sondereigentum stehenden Räume,

2. die nicht tragenden Zwischenwände, diese gelten jedoch allein für solche Zwischenwände, die zur Begrenzung eines Sondereigentums von den eines anderen oder des gemeinschaftlichen Eigentums dienen,

3. der Anstrich und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörender Räume, auch soweit die zutragenden Wände selbst nicht zum Sondereigentum gehören,

4. die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume und bei Doppeltüranlagen die Innenfenster,

5. sämtliche Einrichtungen und Gegenstände, die sich innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befinden, jedoch ohne die Leitungen, die innerhalb des Gebäudes die gemeinschaftlichen Teile bilden.

(3) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Absatz 2 zum Gegenstand des Sondereigentums gehören, sowie der Grund und Boden. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind danach vor allem auch

1. die Leitungen für Strom, Gas und Wasser sowie für Zentralheizung, soweit sie zur Betriebsanlage (z. B. bis zum Heizkörper oder zur Gaszapfstelle),

2. die Abwasserungsleitungen bis zum Anschluß an die zentralen Objekte,

3. die Roll- und Klappläden vor den Fenstern,

auch soweit diese sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums befinden. Im gemeinschaftlichen Eigentum stehen ferner die jeweils vereinbarten Verwaltungsvermögen.

(4) Wird ein Wohnungs- oder Teileigentum veräußert, so sind die Vertragsparteien berechtigt, dem Erwerber bestimmte Gegenstände, Gebäudeteile und Grundstücks-Teilflächen des gemeinschaftlichen Eigentums zur ausschließlichen Benutzung zu überlassen. Soweit eine solche Vereinbarung getroffen wird, soll durch sie diese Teilungserklärung ohne Mitwirkung der übrigen Eigentümer der Grundstücksgemeinschaft geändert werden können und gegenüber den Wohnungs- und Teileigentümern und deren Rechtsnachfolgern verbindlich sein. Die Bestimmungen für den Inhalt des Sondereigentums nach Teil II dieser Erklärung gelten für die Sondernutzung entsprechend. Diese Vereinbarung soll, soweit sie nicht eintragungsfähig ist, schuldrechtliche Wirkung haben.

-3-

§ 5

Auf den Grundstücken werden innerhalb der Tiefgarage und an der südöstlichen Grundstücksgrenze insgesamt 31 Kfz.-Abstellplätze errichtet. Die jeder Wohnung, die in Anlage 4 gekennzeichnet ist, wird ebenso ein Sondernutzungsrecht an einem Kfz.-Abstellplatz eingeräumt. Das Sondernutzungsrecht steht dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung zu.

Sortenbindung

(1) Die Vor- und Hintergärten stehen im Gemeinschaftseigentum. Im Interesse aller Wohnungseigentümer wird hiermit festgelegt, daß die Gartenanlagen nicht bebaut werden dürfen. Die Pflege und Instandhaltung wird einer Fachfirma übertragen.

(2) Auf der ersten Versammlung der Wohnungseigentümer soll durch einfachen Mehrheitsbeschluß darüber abgestimmt werden, wie die Regelung gegen Art. 1 durchbrochen soll oder wo die Pflege und Bepflanzung des Hintergartens einem oder mehreren Wohnungseigentümern, die evtl. hierzu interessiert sind, übertragen werden kann.

II. Inhalt des Sondereigentums

Zu § 5 Abs. 4 WEG:

§ 5

Gemeinschaftsverhältnis - Instandhaltung

(1) Die Bestimmungen dieses Abschnittes über das Wohnungseigentum und den Wohnungseigentümer gelten entsprechend für das Teileigentum und den Teileigentümer, soweit das nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist.

(2) Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und für die Verwaltung gelten die §§ 10 bis 29 WEG, soweit in dieser Teilungserklärung nichts abweichendes bestimmt ist.

(3) Die folgenden Bestimmungen dieses Abschnittes der Teilungserklärung gehören zum dinglichen Inhalt des Sondereigentums.

§ 6

Benutzung - Betreten - Beschädigung

(1) Art und Umfang des Gebrauchs der zu Sondereigentum stehenden Räume und Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, werden in einer Hausordnung geregelt.

-6-

als der Verwalter nach billigem Ermessen bestimmt. Die Bestellung muss durch Beschluss der Wohnungseigentümer genehmigt werden.

(2) Der Verwaltungsbeirat hat die Rechte und Pflichten, die ihm durch dieses Gesetz, durch die Gemeinschaftsordnung oder durch Beschluss der Wohnungseigentümer übertragen werden.

(3) Der Verwaltungsbeirat soll die Wirtschaftsführung des Verwalters, insbesondere die Vorbereitung der Jahresabrechnung und des Wirtschaftsplans, überwachen.

(4) Die Mitglieder des Verwaltungsbeirats haben für die Dauer ihrer Amtszeit Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen, die sie den Umständen nach für erforderlich halten durften.

Ex § 12 WEG:

§ 1

Veräußerung des Wohnungseigentums

(1)
Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung nach den folgenden Bestimmungen. Sie gilt nicht, soweit das Wohnungseigentum im Wege der Zwangsversteigerung, nach § 19 WEG oder durch den Konkursverwalter veräußert wird.

(2) Die Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums darf nur aus einem wichtigen Grund versagt werden. Ein wichtiger Grund liegt namentlich vor,

1. wenn die Veräußerung der Zweckbestimmung des Eigentumsrechtes oder der Benutzbarkeit widerspricht,

2. wenn in dem Veräußerungsvertrag nicht vereinbart worden ist, daß der Erwerber die Verpflichtungen übernimmt, die zum Veräußerer nach dem Kaufvertrag zum Erwerb des Eigentumsrechtes entstanden sind,

3. wenn der Erwerber nicht für den Erwerbfall in das Vertragsverhältnis nach der Verwalterverordnung eingetreten ist oder

4. wenn durch Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen, daß

   a) der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden Verpflichtungen erfüllen,

   b) der Erwerber oder eine zu seiner Haushaltung gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird oder

   c) der Erwerber sich aus anderen Gründen nicht als Wohnungseigentümer eignen wird.

(3) Über die Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums ent-

[illegible]

§ 6

Instandhaltung

(1) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die in seinem Sondereigentum und in seiner Benutzung stehenden Teile des Gebäudes oder sonstige Sachgegenstände so instandzuhalten, daß seinen anderen Wohnungseigentümern ein Nachteil über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus erwächst; der Wohnungseigentümer ist zur ordnungsmäßigen Vornahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet.
Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums oder der Benutzung sind ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens auch dann von Wohnungseigentümer zu beheben, wenn die Gegenstände im gemeinschaftlichen Eigentum stehen; die Instandhaltungsverpflichtung des Wohnungseigentümers umfaßt ferner den Anstrich

1. der offen liegenden Leitungen jeder Art,

2. der Wohnungsabschlußtüren mit der Türzarge ohne Verglasung und

3. der Fenster mit Fensterrahmen und Roll- und Klappläden, ausgenommen jedoch den Außenanstrich.

Im räumlichen Bereich des Sondereigentums und der Benutzungsrechte auch soweit diese Anlagen und Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum stehen.

(2) Die Instandhaltung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehender Teile des Gebäudes, soweit sie nicht dem Wohnungseigentümer nach Absatz 1 Satz 2 übertragen ist, sonstiger Bauwerke und der Grundstücke obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; sie wird von dem Verwalter im Namen und für Rechnung der Gemeinschaft durchgeführt. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, Mängel und Schäden, deren Beseitigung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

[illegible]

(3) Die Versicherung muss bei Abschluss - auch [illegible] umfasst alle Kosten, die zur Erstellung [illegible] Gebäudes, der ortsüblichen Bauweise und der Lebensdauer nötig sind, um die durch Abbruch, Aufräumung und Wiederaufgebrauchsfähigkeit entstehenden Kosten oder sonstigen Nachteile [illegible] entfallen. Die Ersatzleistung umfaßt auch die Beseitigung von Schäden, die durch außergewöhnliche Ereignisse hervorgerufen wurden sind, wie etwa durch Sturm und Feuer, soweit solche Leistungen in Klasse von § 9 vorliegt. [illegible] sowie die verbaugesetze Maßnahmen zur Verhinderung von Schäden [Bauverordnung].

Zu § 28 Abs. 2 und § 11 Abs. 1 Satz 2 VVG:

§ 9

Wiederaufbau und Wiederherstellung

(1) Ist das Gebäude völlig oder teilweise zerstört worden, so ist es wieder aufzubauen oder wieder herzustellen, wie es vor dem Schadensfall bestand. Nur wenn die Leistungen des Versicherers über den zum Schadensersatz Verpflichteten die Kosten des Wiederaufbauens oder der Wiederherstellung nicht voll decken, können die Wohnungseigentümer durch Beschluß von Satz 1 abweichen.

(2) Wird das Gebäude wieder aufgebaut oder wieder hergestellt und decken die Versicherungssumme und die sonstigen Forderungen den dafür genehmigten Aufwand nicht, so ist der Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe seines Bruchteils zu tragen, welcher der ihm aus der Miteigentumsanteils entspricht. Der Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats, nachdem ihm die festgestellten Entschädigungsansprüche und die nach dem Aufbauplan erforderlichen Kosten des Wiederaufbaues oder der Wiederherstellung bekanntgegeben worden sind, von der Verpflichtung zur Beteiligung an der Wiederaufbau oder der Wiederherstellung nach Satz 1 befreien; er hat dafür dem Verwalter eine gerichtlich oder notariell beurkundete Vollmacht zur Veräußerung zu erteilen und zur Verwaltung zu ermächtigen, das Wohnungseigentum freihändig zu veräußern oder auch Maßnahmen und in entsprechender Anwendung der §§ 11 ff. WEG vorzubereiten haben.

(3) Soll ein Beschluß nach Absatz 1 Satz 2 ergangen, so hat der Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme keine begründeten Bedenken bestehen. Wird die Gemeinschaft aufgehoben, so wird ihr Vermögen durch freihändige Veräußerung oder öffentliche Versteigerung nach § 753 des Bürger-