Dipl.-Ing.
Daniel Arfeller
Büro für Immobilienbewertung

Sachverständigenbüro Arfeller
Burgstraße 11 f
60316 Frankfurt am Main

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

An das
Amtsgericht Offenbach
Kaiserstraße 16-18

63065 Offenbach am Main

Az.: 2501 205
7 K 64/23

Datum: 28.05.2025

GUTACHTEN

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

im Wohnungserbbaugrundbuch von Dietzenbach, Blatt 8887 eingetragenen **103,75/100.000,00 Miteigentumsanteils** an dem mit mehreren Mehrfamilienhäusern bebauten Erbbaurecht in 63128 Dietzenbach, Lohrer Weg 2-4, **Mespelbrunner 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. 287 bezeichnet**



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

62.000 €.

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. 287, 7. 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. 287 (Typ D), 7. 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, Rohrbrunner Weg 2-4, Marktheidenfelder Weg 2-4, Wertheimer Weg 2-4, (ehemals Starkenburgring 10-12), 63128 Dietzenbach
Anmerkung:	Die Wohnung befindet sich im Mespelbrunner Weg 2-4.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dietzenbach, Blatt 8887, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Dietzenbach, Flur 11, Flurstück 332/1, 915 m²; Flurstück 332/5, 756 m²; Flurstück 332/6, 300 m²; Flurstück 332/7, 458 m²; Flurstück 332/8, 574 m²; Flurstück 332/9, 52.138 m²
Anmerkung:	Dem Bewertungsobjekt (Wohnungseigentum Nr. 287) ist ein Nutzungsrecht an dem Garagenstellplatz Nr. 177 zugeordnet (Nutzung der Garagen und Stellplätze gemäß Bewilligung vom 18.11.1974 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 Mängel- 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 6.9 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:	Ortskernrand 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, tlw. 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 lageübliche 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 8887, 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 Verunreinigungen (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. 66 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 werterheblich 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 (Betonpflaster), 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. 287, 7. OG Wohnungserbbaugrundbuch Blatt 8887

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. 177 zugeordnet.
Lage und Bezeichnung der Wohnung:	Mespelbrunner Weg 2-4, (ehemals Block 11.1), 7. Obergeschoss; Whg. Nr. 287, Whg. Typ D
Ausrichtung:	Ost-Ausrichtung (Loggia): Durchlüften nicht möglich
Wohnungsgröße:	ca. 65,69 m² Wohnfläche (gem. Planunterlagen der Teilungserklärung, siehe Anlage)
Situation:	vermietet; Höhe der Mieteinnahme rd. 700 €/Monat gemäß Auskunft vor Ort
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
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Besonnung und Belichtung:	befriedigend (Bad ohne natürliche Belichtung)
Grundrissgestaltung:	baujahresentsprechend zweckmäßig, nicht mehr zeitgemäß
Baumängel und Bauschäden:	gemäß Auskunft der Mieter: • Heizung in einem Raum defekt; • Schimmelbildung
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, Mespelbrunner 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. 287 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungserbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dietzenbach	*8887*	*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*	*52.138 m²*
Fläche insgesamt:			**55.141 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 €/m² 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 (§ 18 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 €	55	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 €	46	8	1.019	27.06.2024	23.000	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 €
10	D.-S.	1972	490 €	69	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	×	1,00	E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	im Objekt	im Objekt	×	1,00	
Geschosslage	9	7	×	1,00	E02
Aufzug	vorhanden	vorhanden	×	1,00	
Ausstattung	durchschnittlich	unterdurchschnittlich	×	0,90	E03
Wohnfläche [m²]	69	65,69	×	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	×	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 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	-	1.952,50 €	E05
Vergleichswert	=	62.016,42 €	
	rd.	62.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 mit rd. **62.000,00 €** 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 Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Baumängel, Pauschalansatz • Schimmelbildung • Heizung defekt		500,00 €
Summe		500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Besonderheiten • Beschluss Sonderumlage für Ausgleich der Schulden bei den Stadtwerken	-1.400.000,00 €	-1.452,50 €
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. **62.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 103,75/100.000,00 Miteigentumsanteil an dem mit Mehrfamilienhäusern bebauten Erbbaurecht in 63128 Dietzenbach, Lohrer Weg 2-4, **Mespelbrunner 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. 287 bezeichnet,

Wohnungserbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dietzenbach	*8887*	*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.

62.000 €

in Worten: zweiundsechzigtausend 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 28. Mai 2025



Dipl.-Ing. Daniel Arfeiler

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



6.3 Ortsplan


Dietzenbach
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025
0
500 m