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 206
7 K 65/23

Datum: 29.05.2025

GUTACHTEN

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

im Wohnungserbbaugrundbuch von Dietzenbach, Blatt 9044 eingetragenen **72,83/100.000,00 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. 444 bezeichnet**



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

43.900 €.

Ausfertigung Nr. 6
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. 444, 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

Gutachten

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. 444 (Typ G), 7. Obergeschoss	33
6.8	Flächenberechnung	34
6.9	Erbbaurechtsvertrag vom 29.02.1972	35
6.10	Wirtschaftsplan 2024	62

Gutachten

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 Rohrbrunner Weg 2-4.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dietzenbach, Blatt 9044, 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. 444) ist ein Nutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 201 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 Auftrageingangs)
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

Gutachten

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 Mieterin, 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).

Gutachten

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

Gutachten

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 9044, 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.

Gutachten

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.

Gutachten

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:	siebzehngeschossiges Mehrfamilienwohnhochhaus, als Teil einer Großblockwohnanlage, bestehend aus 5 Gebäuden ähnlichen Typs mit Mittelgangerschließung rd. 255 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:	3 Aufzüge vorhanden
Sonstiges:	Erhaltungsrücklage nicht vorhanden (gemäß Angaben der Hausverwaltung)

3.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Waschzentrale, Fahrradräume, Abstellräume, Müllraum, Technikräume
Erdgeschoss:	7 Wohnungen, Eingangshalle, Abstellräume
1. bis 14. Obergeschoss:	je 16 Wohnungen
15. bis 16. Obergeschoss:	je 10 Wohnungen

Gutachten

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

Gutachten

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.

Gutachten

3.5 Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. 444, 7. OG Wohnungserbbaugrundbuch Blatt 9044

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:	2-Zimmerwohnung mit Kochecke, AR, Bad, Flur, Loggia
Sondernutzungsrechte:	Gemäß Grundbucheintragung ist dem Wohnungserbbaurecht der Gargen-Stellplatz Nr. 201 zugeordnet.
Lage und Bezeichnung der Wohnung:	Rohrbrunner Weg 2-4, (ehemals Block 11.2), 7. Obergeschoss; Whg. Nr. 444, Whg. Typ G
Ausrichtung:	West-Ausrichtung (Loggia); Durchlüften nicht möglich
Wohnungsgröße:	ca. 46,11 m² Wohnfläche (gem. Planunterlagen der Teilungserklärung, siehe Anlage)
Situation:	vermietet; Höhe der Nettokaltmiete nicht bekannt
Hausgeld:	276,66 €/Monat Hausgeld • inkl. rd. 30 €/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 Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Rollläden nicht vorhanden
Wohnungseingangstür:	baujahresentsprechende Tür aus Holzwerkstoffen
Zimmertüren:	nicht bekannt, üblicherweise: baujahresentsprechend einfache Holzwerkstofftüren, Stahlzargen

Gutachten

3.5.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	nicht bekannt, üblicherweise: Laminat oder PVC (Wohn-/Schlafzimmer); Fliesen (Bad, Küche, Flur)
Wandbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: Tapeten oder Raufasertapeten mit Anstrich (Wohn-/Schlafzimmer, Küche, Diele); 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, Dusche, 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:	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.

Gutachten

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 72,83/100.000,00 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. 444 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungserbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dietzenbach	*9044*	*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).

Gutachten

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.

Gutachten

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.

Gutachten

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.

Gutachten

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	2	×	1,00	E02
Aufzug	vorhanden	vorhanden	×	1,00	
Ausstattung	durchschnittlich	unterdurchschnittlich	×	0,90	E03
Wohnfläche [m²]	69	46,11	×	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			+	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert			=	973,80 €/m²	
Wohnfläche			×	46,11 m²	
Zwischenwert			=	44.901,92 €	
Zu-/Abschläge absolut				0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert			=	44.901,92 €	
Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)				0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			=	44.901,92 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale			-	1.019,62 €	E05
Vergleichswert			=	43.882,30 €	
			rd.	**43.900,00 €**	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 mit rd. **43.900,00 €** 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
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		-1.019,62 €
• Beschluss Sonderumlage für Ausgleich der Schulden bei den Stadtwerken	-1.400.000,00 €	
Summe		-1.019,62 €

Gutachten

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. **43.900,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 72,83/100.000,00 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. 444 bezeichnet,

Wohnungserbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dietzenbach	*9044*	*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.

43.900 €

in Worten: dreiundvierzigtausendneunhundert 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 29. Mai 2025

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

Gutachten

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

Gutachten

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.

Gutachten

6 Anlagen

6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik

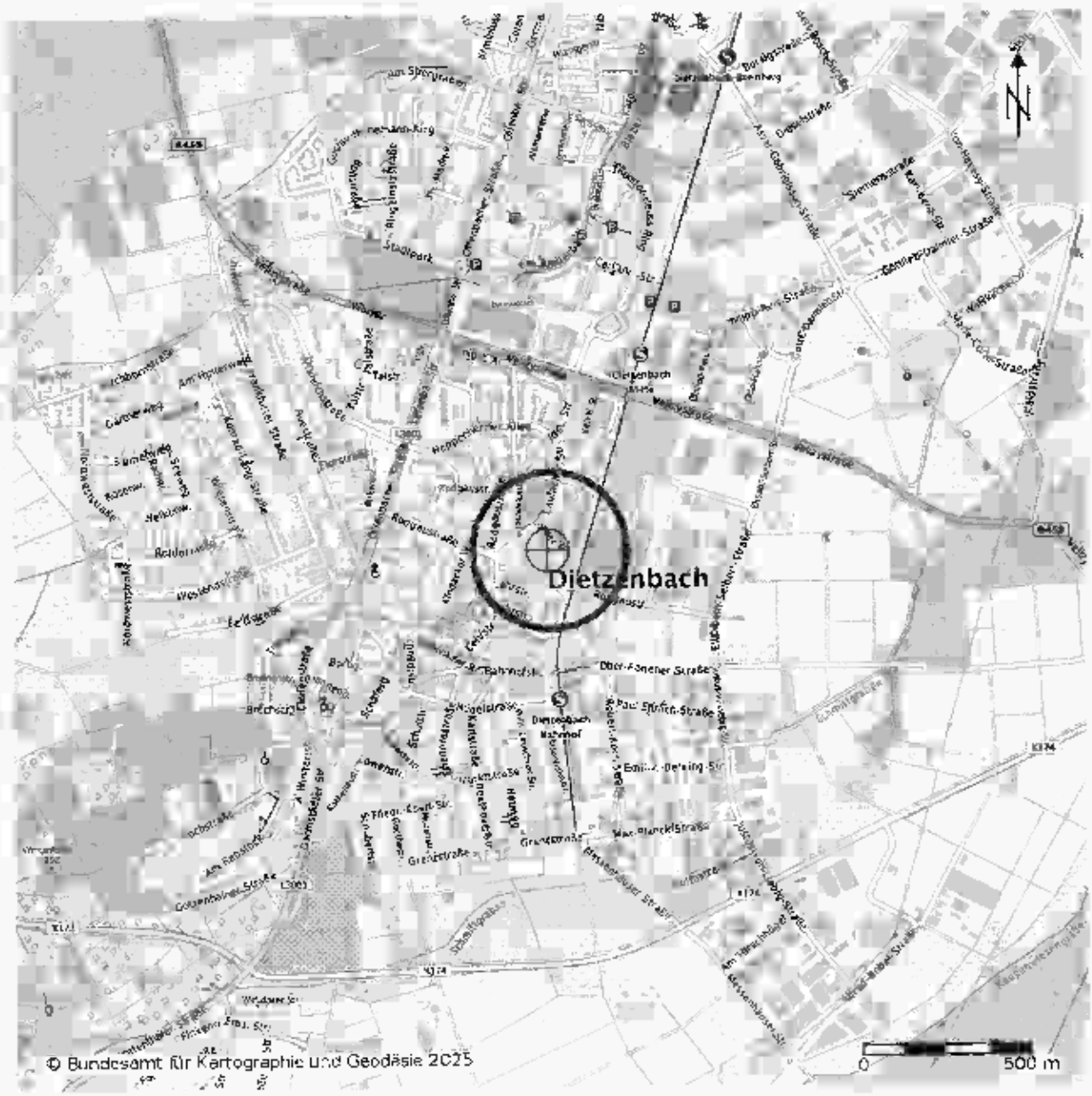


Gutachten

6.2 Straßenkarte



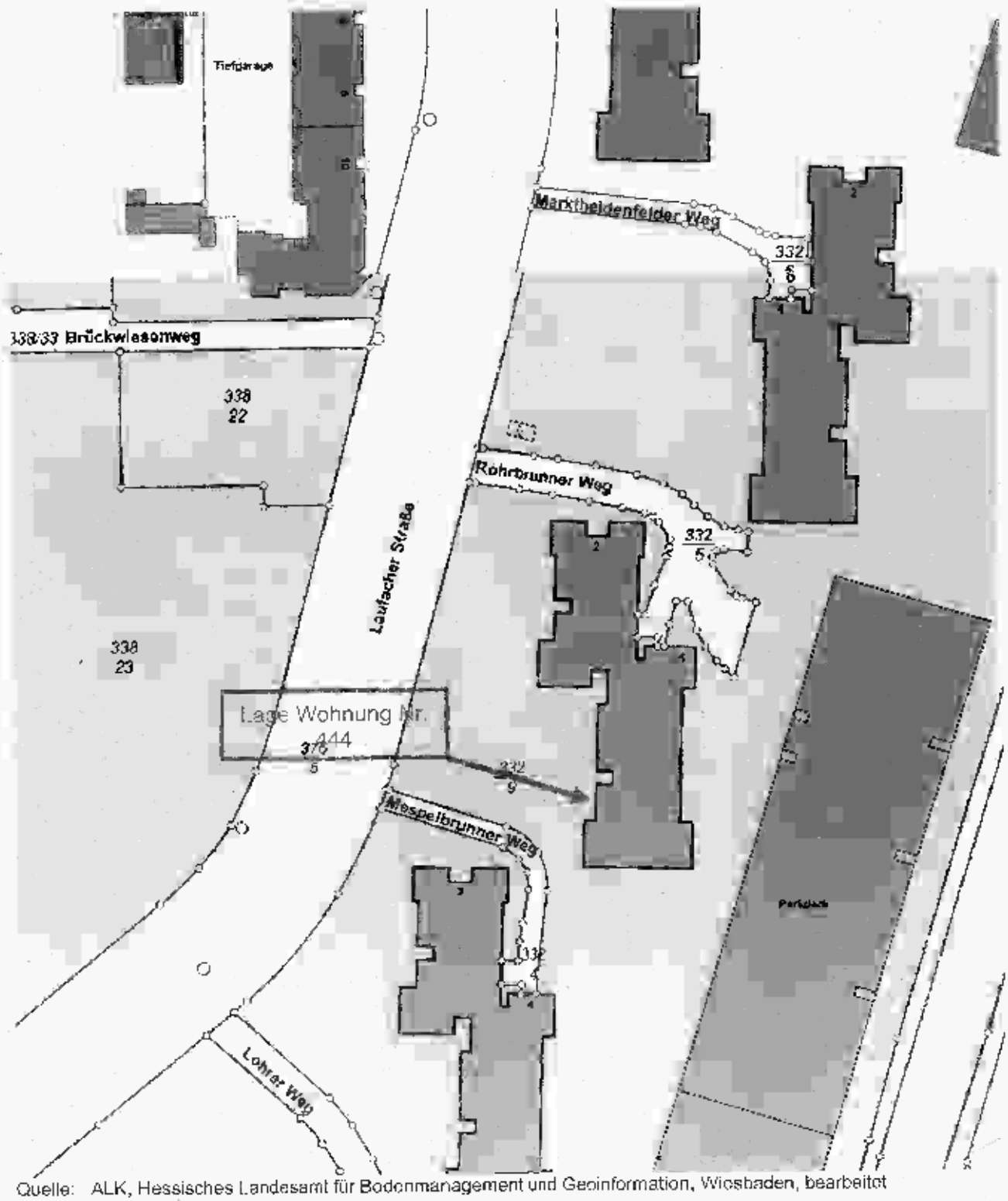
6.3 Ortsplan



Gutachten

6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

ohne Maßstab, Lage des Bewertungsobjekts markiert

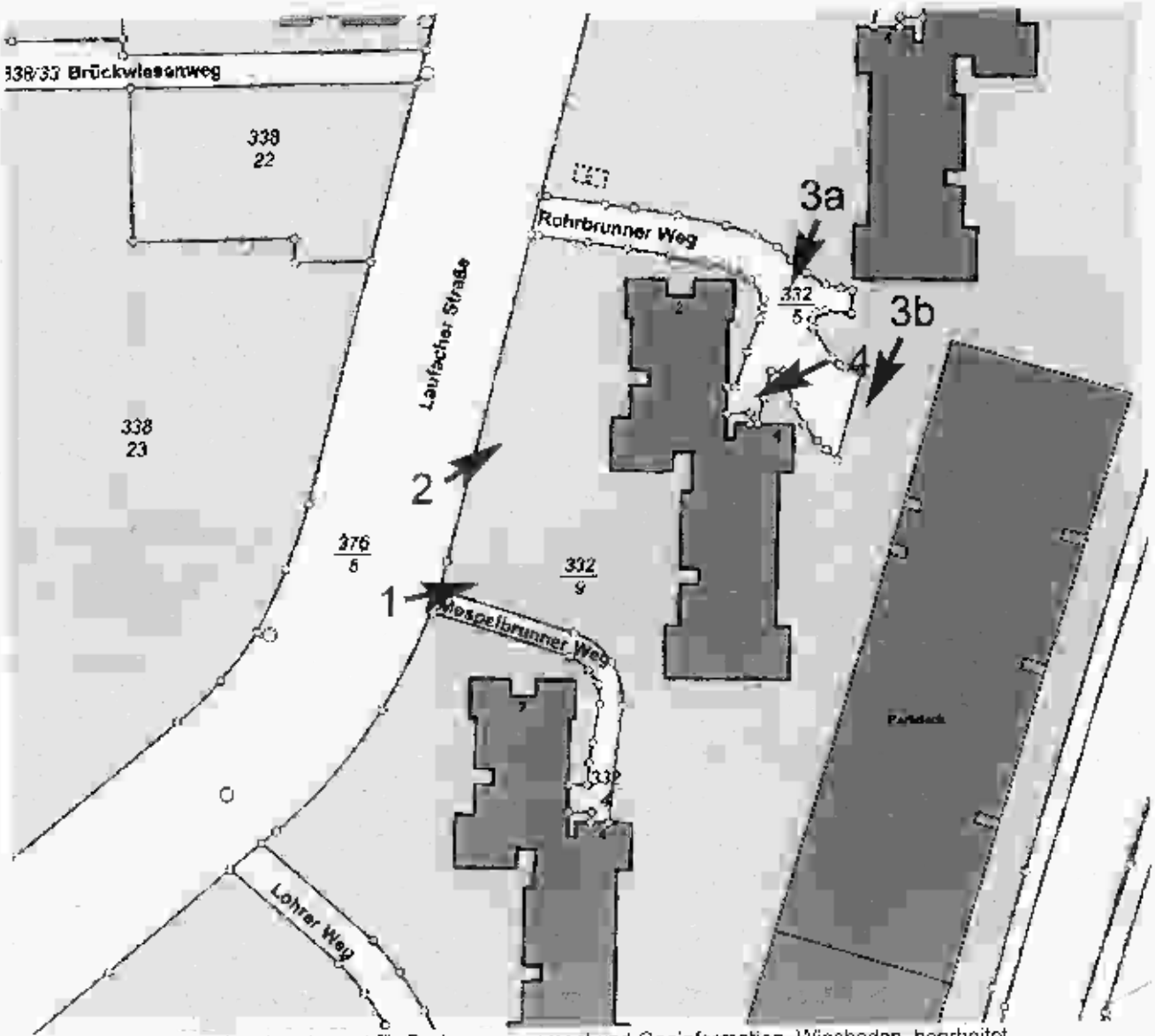


Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

Gutachten

6.5 Fotostandpunkte

ohne Maßstab, Fotostandpunkte markiert



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

Gutachten

6.6 Fotos



1 Straßenansicht Gebäude Rohrbrunner Weg 2-4, Lage der Wohnung Nr. 444



2 Straßenansicht (Westansicht) Gebäude Rohrbrunner Weg 2-4



3 a + b Rückansicht (Ostansicht) Rohrbrunner Weg 2-4



4 Hauseingangsbereich Rohrbrunner Weg 2-4



5 Hauseingangsbereich Rohrbrunner Weg 2-4



6 Treppenhaus Rohrbrunner Weg 2-4



7 a Beispiel Zustand Fassade



7 b Aufzugsvorbereich, 7. Obergeschoss



8 Flur, 7. Obergeschoss



8 b Wohnungseingangstür Wohnung Nr. 444



9 Stellplatzfläche

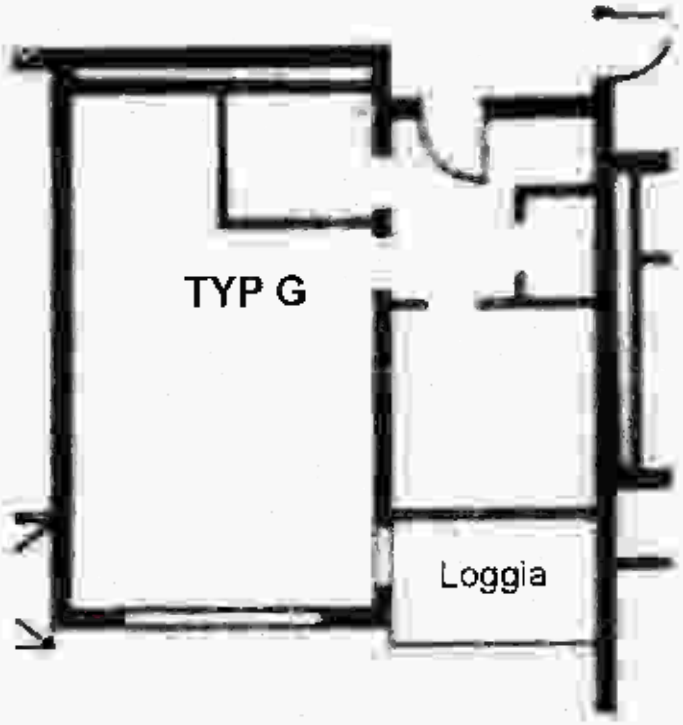


10 Stellplatzfläche Parkdeck (die genaue Lage des Stellplatzes Nr. 201 war nicht auffindbar)

6.7 Pläne

6.7.1 Grundriss Wohnung Nr. 444 (Typ G), 7. 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)
7. Obergeschoss, Wohnung Nr. 444		
	Wohnzimmer	20,49
	Schlafzimmer	10,12
	Küche	3,62
	Bad	3,46
	Abstellraum	1,51
	Garderobe	0,40
	Flur	4,31
	Balkon	2,20
	Summe Wohnfläche	46,11

Gutachten

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 vom Gesamtaufwand

Anlage 2: Bebauungsplan

Anlage 3: Wohnungsgrundrisse

Anlage 4: Aufteilungsplan

Anlage 5: Bestimmungen zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

Gutachten

UR.-Nr. 610 / 1972

Erbbaurechtsbestellung (Dietzenbach)

Verhandelt zu Köln, am 29. Februar 1972.

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

Herr Hans Peter Rüster, Hamburg, Erdkampsweg 4,
handelnd als persönlich haftender Gesellschafter der Firma
BAUCONTRACT H. P. Rüster KG mit dem Sitz in Frankfurt
-HRA Nr. 20773-
- 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 Rüster zur Vertretung der genannten Gesellschaft berechtigt ist.

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

I. Erbbaurechtsbestellung

§ 1

Die durch mich vertretene BAUCONTRACT H.P. Rüster 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 Umlegungsverzeichnis 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 Vermeidung eines weiteren Zeitverlustes wird sie nicht mehr abgewartet.

Zwecks Bestellung eines Eigentümererbbaurechts wird folgendes erklärt:

1. An dem vorgenannten Grundbesitz bestelle ich, handelnd wie angegeben, hiermit der durch mich vertretenen BAUCONTRACT H.P. Rüster KG 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 Besitz, 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 Erbauberechtigte 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 dem 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 sofortigen Wiederaufbau unter Verwendung der Versicherungssummen verpflichtet.

§ 4

1. Die Erbbauberechtigte trägt für die Dauer des Erbbaurechts die den 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.

Gutachten

§ 7

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

§ 8

Zur völligen oder teilweisen Veräußerung des Erbbaurechtes, zu seiner Teilung oder Belastung sowie zu jeden 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 im freien 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 dem Erbbauberechtigten als Vergütung für die Übertragung oder Aufhebung des Erbbaurechts einen Betrag in Höhe von achtzig vom 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 ErbauRVO 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 folgendes Jahres, die zweite ein Jahr später. Die nach der Anrechnung verbleibende restliche Vergütung ist vom Tage der grundbuchlichen Eintragung an mit fünf vom 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 dem 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 Barkapitaleinsatz vom Gesamtaufwand gemäß der als Anlage 1 beigefügten "Berechnung von 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 130 v.H. (einhundertdreißig vom Hundert) des in der Berechnung ausgewiesenen maßgebenden Eigenkapitaleinsatzes zuzüglich Schuldübernahme des jeweils maßgeblichen Fremdfinanzierung in der am Stichtag (§ 10 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 erloschenen 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 den Erbbaurechten zu belastenden Grundstücksflächen ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an den Erbbaurechten ein.

3. Beide obligatorischen 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 gesamte 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 985 Wohnungseinheiten. Diese Liste wird aber verändert, daß statt 985 Wohnungseinheiten 999 Wohnungseinheiten zugrundegelegt werden und sich die Miterbbaurechtsanteile wie folgt verändern:

Wohnungen typ	anzahl	wohn-u.nutzfläche je einheit	gesamt	100/000stel anteile je einheit	gesamt
A	181	89,72	16.239,22	143,87	26.040,47
B	67	73,24	4.907,08	117,44	7.868,48
C	134	71,68	9.605,12	114,94	15.401,96
D	120	65,69	7.882,80	105,34	12.640,80
E	62	59,56	3.692,72	95,51	5.921,62
F	124	54,61	6.771,64	87,57	10.858,68
G	114	46,11	5.257,54	73,94	8.429,16
H	63	49,00	3.087,00	78,58	5.950,54
J	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 4 enthaltenen Wohnungsnummern werden daher auch im künftigen endgültigen Aufteilungsplan 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.

Gutachten

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 zurückziehen.

Es wird Befreiung von den Gerichtsgebühren beantragt gemäß dem Gesetz über die Gebührenbefreiung beim Wohnungsbau in der Fassung vom 30.5.1953 und versichert, 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 bestand der Erschienene auf Beurkundung seiner Erklärungen. Etwaige Genehmigungen werden wirksam mit Eingang beim Notar.

Gutachten

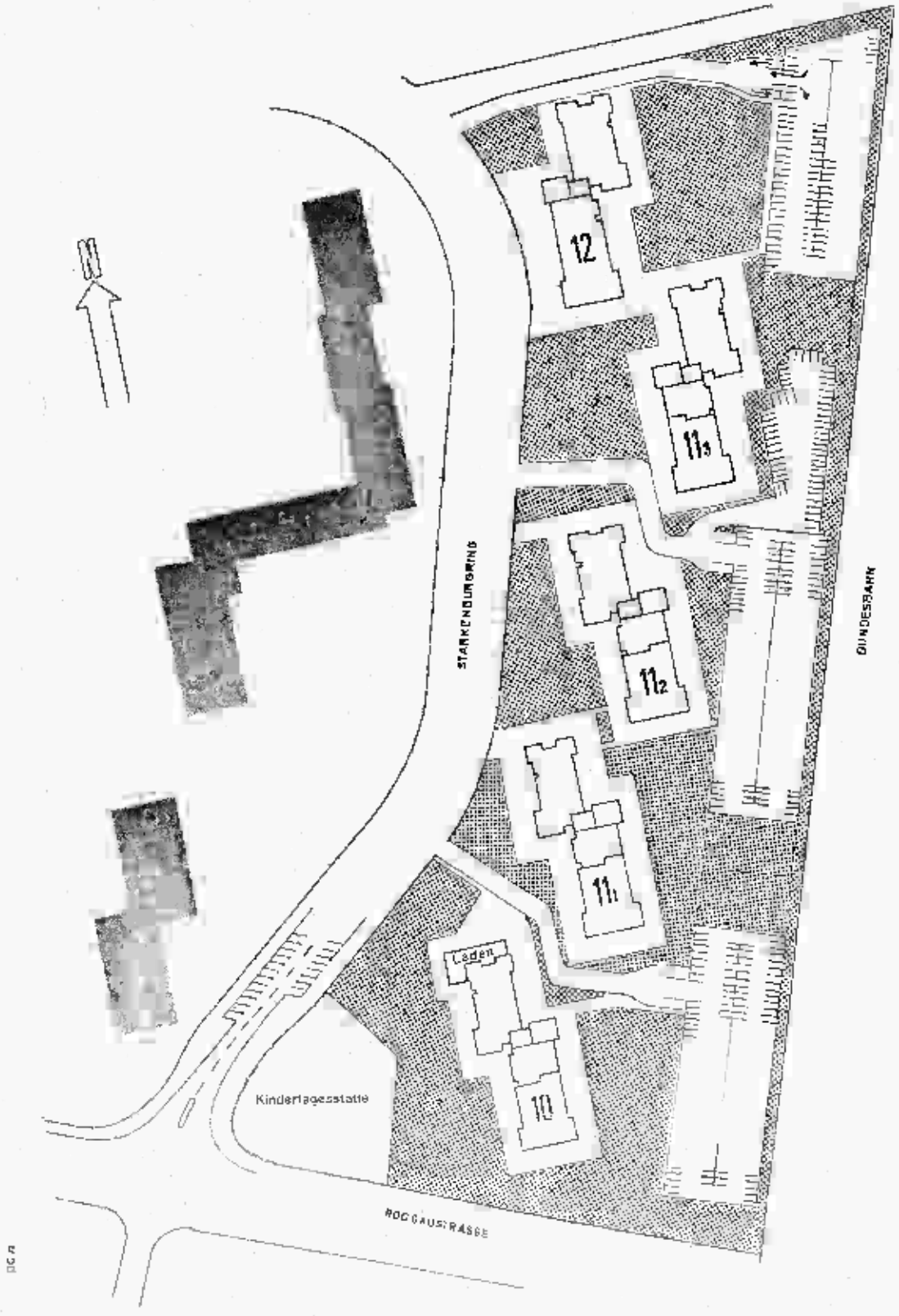
Da die vorstehenden Erklärungen die Grundlage der mit den Erwerbern der Einzelerbbaurechte abzuschließenden Übertragungsverträge bildet, ist die Eigentümerin den Erwerbern, vertreten durch die ABAG Allgemeine Beteiligungs- und Bautreuhand AG in Köln, gegenüber daran gebunden. Ein Anspruch des einzelnen 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 dem Erschienenen genehmigt und wie folgt unterschrieben.

gez. Hans Peter Rüster
gez. Dr. Liermann
Notar

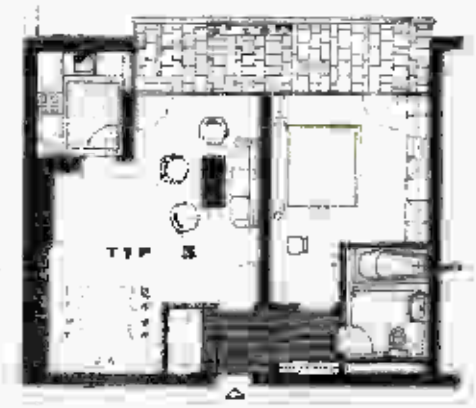
Anlage 2

Wohnanlage Dietzenbach bei Frankfurt



Gutachten

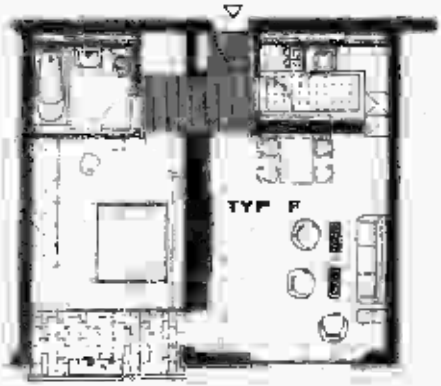
Anlage 3



Typ E
2 Zimmer

Wohnfläche:	
Wohnraum und Eßplatz	25,56 qm
Schlafzimmer	14,85 qm
Bad	4,30 qm
Garderobe	0,43 qm
Abstellraum	1,10 qm
Flur	4,36 qm
Küche	4,90 qm
Balkon	3,06 qm
	59,56 qm

Die 69 Wohnungen dieses Typs befinden sich in allen Wohngeschossen der Blöcke 10 bis 12.



Typ F
2 Zimmer

Wohnfläche:	
Wohnzimmer	22,72 qm
Schlafzimmer	14,05 qm
Küche	6,34 qm
Bad	4,49 qm
Abstellraum	1,05 qm
Garderobe	0,27 qm
Flur	3,90 qm
Balkon	1,60 qm
	54,81 qm

Die 122 Wohnungen dieses Typs befinden sich in allen Wohngeschossen der Blöcke 10 bis 12.



Typ H
2 Zimmer

Wohnfläche:	
Wohnzimmer	21,15 qm
Schlafzimmer	11,92 qm
Kochnische	3,62 qm
Bad	2,46 qm
Flur	4,01 qm
Garderobe	0,40 qm
Abstellraum	1,51 qm
Balkon	2,20 qm
	47,28 qm

Die 63 Wohnungen dieses Typs befinden sich in allen Wohngeschossen der Blöcke 10 bis 12.



Typ I
1 Zimmer

Wohnfläche:	
Wohnzimmer	21,88 qm
Kochnische	3,17 qm
Bad	3,01 qm
Abstellraum	0,85 qm
Garderobe	0,35 qm
Flur	3,14 qm
Balkon	1,49 qm
	33,90 qm

Die 193 Wohnungen dieses Typs befinden sich in allen Wohngeschossen der Blöcke 10 bis 12.

Gutachten

Anlage 4 (Auszug des Aufteilungsplans, gekürzt)

AUFTEILUNGSPLAN DIETZENBACH
Block 11.2
S. 3

Wohnungs-Nummer	Geschoßlage der Wohnung	Wohnungstyp	qm/Größe ca.	100.000stel Anteil	Kfz-Tiefgarage	Platz Abstellplatz unter freiem Himmel
419	6	E	59,56	94,07		
420	6	F	54,61	86,27		
421	6	C	71,68	113,22	x	
422	6	C	71,68	113,22	x	
423	6	J	34,90	55,12		
424	6	J	34,90	55,12		
425	6	A	89,72	141,72	x	
426	6	H	49,00	77,39		
427	6	F	54,61	86,27		
428	6	G	46,11	72,83		
429	6	A	89,72	141,72	x	
430	6	A	89,72	141,72	x	
431	6	G	46,11	72,83		
432	6	D	65,69	103,75	x	
433	6	D	65,69	103,75	x	
434	6	B	73,24	115,68	x	
435	7	E	59,56	94,07		
436	7	F	54,61	86,27		
437	7	C	71,68	113,22	x	
438	7	C	71,68	113,22	x	
439	7	J	34,90	55,12		
440	7	J	34,90	55,12	x	
441	7	A	89,72	141,72	x	
442	7	H	49,00	77,39		
443	7	F	54,61	86,27		
444	7	G	46,11	72,83		
445	7	A	89,72	141,72	x	
446	7	A	89,72	141,72	x	
447	7	G	46,11	72,83		
448	7	D	65,69	103,75	x	
449	7	D	65,69	103,75	x	
450	7	B	73,24	115,68	x	

Gutachten

Anlage 5

Bestimmungen zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

Zu § 8 WEG:

Die nachstehenden Bestimmungen gelten mit der Maßgabe, daß an die Stelle des Begriffs Miteigentumsanteil der Begriff Miterbbaurechtsanteil tritt, da nicht das Eigentum, sondern das Erbbaurecht gemäß § 8 geteilt wird.

§ 1

Teilung

Hier werden die Miterbbaurechtsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der betreffenden Wohnung aufgeführt.

Zu § 5 Abs. 1 bis 3 WEG:

§ 2

Gegenstand 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 Raumeinheiten 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 § 1 Abs. 1 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 beruhendes Recht eines anderen Wohnungs- oder Teileigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird. In Ergänzung zu dieser Be-

Gutachten

stimmung wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören

1. der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,

2. die nicht tragenden Zwischenwände;
dies gilt jedoch nicht für solche Zwischenwände, die den Gegenstand eines Sondereigentums von dem eines anderen oder des gemeinschaftlichen Eigentums trennen;

3. der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände selbst nicht zum Sondereigentum gehören;

4. die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume und bei Doppelfenstern die Innenfenster;

5. sämtliche Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, die sich innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befinden, jedoch ohne die Leitungen, die innerhalb des Gebäudes ein geschlossenes Netz bilden.

(3) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Absatz 1 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, jeweils bis zur Entnahmestelle (z. B. bis zum Heizkörper oder zur Steckdose),

2. die Entwässerungsleitungen bis zum Anschluß an die sanitären Objekte,

3. die Roll- und Klappläden vor den Fenstern,

auch soweit diese sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums befinden. Im gemeinschaftlichen Eigentum steht ferner das jeweils vorhandene 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 Sondernutzung zu überlassen. Soweit eine solche Vereinbarung getroffen wird, soll durch sie diese Teilungserklärung ohne Mitwirkung der übrigen Eigentümer der Grundstückseinheit 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

Auf dem Grundstück werden innerhalb der Tiefgarage und an der Erdoberfläche Kfz.-Abstellplätze errichtet. Mit jeder Wohnung, die in Anlage 4 gekennzeichnet ist, wird hiermit ein Sondernutzungsrecht an einem Kfz.-Abstellplatz eingeräumt.
Das Sondernutzungsrecht steht dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung zu.

Gartennutzung

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

(2) Auf der ersten Versammlung der Wohnungseigentümer soll durch einfachen Mehrheitsbeschluß darüber abgestimmt werden, ob die Regelung gemäß Abs. 1 fortbestehen soll oder ob die Pflege und Nutzung des Hintergartens einem oder mehreren Wohnungseigentümern, die evtl. hieran interessiert sind, übertragen werden kann.

II. Inhalt des Sondereigentums

Zu § 5 Abs. 4 WEG:

§ 5

Gemeinschaftsverhältnis - Verwaltung

(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

Hausordnung - Nutzung - Zentralheizung

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

Gutachten

die der Verwalter nach billigem Ermessen aufstellt. Die Hausordnung kann durch Beschluß der Wohnungseigentümer geändert werden.

(2) Der Wohnungseigentümer darf die Eigentumswohnung vermieten oder beruflich oder gewerblich nutzen, soweit dieses ihrer Zweckbestimmung nicht entgegensteht und die berechtigten Belange der anderen Wohnungseigentümer nicht beeinträchtigt werden.

(3) Die Wohnungen der Grundstückseinheit sind für die Beheizung der Räume und die Versorgung mit Warmwasser an eine Zentralheizungsanlage angeschlossen. Der Wohnungseigentümer darf die Einrichtungen zur Entnahme der Heizungswärme (z. B. Heizkörper) und des Warmwassers nur ändern, soweit der Verwalter vorher schriftlich zugestimmt hat.

Zu § 12 WEG:

§ 7

Veräußerung des Wohnungseigentums

(1)
Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung nach den folgenden Bestimmungen. Das gilt nicht, soweit das Wohnungseigentum im Wege der Zwangsvollstreckung, nach § 18 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 der Eigentumswohnung oder der Raumeinheit widerspricht,

2. wenn in dem Veräußerungsvertrag nicht vereinbart worden ist, daß der Erwerber die Verpflichtungen übernimmt, die vom Veräußerer nach dem Kaufvertrag zum Erwerb der Eigentumswohnung weiterzuübertragen sind,

3. wenn der Erwerber nicht für den Erwerbsfall in das Auftragsverhältnis nach dem Verwaltervertrag 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 seinem Haushalt 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-

Gutachten

scheidet der Verwalter. Dem Verwalter ist eine öffentlich beglaubigte Abschrift des Veräußerungsvertrages zum Verbleib bei seinen Akten vorzulegen; ferner ist ihm nachzuweisen, daß der Erwerber zur Erfüllung der ihm obliegenden finanziellen Verpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in der Lage ist. Versagt der Verwalter die Zustimmung, so kann sie auf Antrag des Wohnungseigentümers durch Beschluß der Wohnungseigentümer ersetzt werden. Der Verwalter ist ermächtigt, und, falls die Wohnungseigentümer einen Beschluß nach Satz 2 fassen, auch verpflichtet, die Zustimmungserklärung gegenüber dem Grundbuchamt und dem Erwerber abzugeben; sie bedarf stets der Form des § 29 der Grundbuchordnung.

(4) Der Wohnungseigentümer hat bei Veräußerung keinen Anspruch darauf, daß das Verwaltungsvermögen auseinandergesetzt und ihm sein Anteil ausgezahlt wird.

Zu § 14 Nr. 1, § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG:

§ 8

Instandhaltung

(1) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die in seinem Sondereigentum und in seiner Sondernutzung stehenden Teile des Gebäudes oder eines Nebengebäudes so instandzuhalten, daß keinem anderen Wohnungseigentümer ein Nachteil über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus erwächst; der Wohnungseigentümer ist zur rechtzeitigen Vornahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet.
Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums oder der Sondernutzung sind ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens auch dann vom 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 und der Türrahmen nebst Verkleidung und

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

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

(2) Die Instandhaltung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes, soweit sie nicht dem Wohnungseigentümer nach Absatz 1 Satz 2 übertragen ist, sonstiger Bauwerke und des Grundstücks selbst 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

obliegt, dem Verwalter oder der von diesem bestimmten Stelle unverzüglich anzuzeigen, sobald er sie bemerkt oder sonstwie von ihnen Kenntnis erhalten hat; er darf nicht die äußere Gestaltung des Gebäudes oder des Grundstücks und deren im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Bestandteile ohne Zustimmung des Verwalters verändern, vor allem auch nicht die Farbe des sichtbaren Anstriches.

(3) Die Instandhaltung nach den Absätzen 1 und 2 umfaßt alle Maßnahmen, die zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Gebäudes, der sonstigen Bauwerke und der Außenanlagen nötig sind, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Die Instandhaltung umfaßt auch die Beseitigung von Schäden, die durch außergewöhnliche Ereignisse hervorgerufen worden sind, wie etwa durch Sturm und Feuer, soweit keine Zerstörung im Sinne von § 9 vorliegt, (Instandsetzungen) sowie die vorbeugenden Maßnahmen zur Verhinderung von Schäden (Bauerneuerung).

Zu § 22 Abs. 2 und § 11 Abs. 1 Satz 2 WEG:

§ 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 Zahlungen des Versicherers oder der zum Schadensersatz Verpflichteten die Kosten des Wiederaufbaues 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 benötigten Aufwand nicht, so ist der Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines Bruchteiles zu tragen, welcher der Höhe des Miteigentumsanteils entspricht. Der Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats, nachdem ihm die festgestellten Entschädigungsansprüche und die nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaues oder der Wiederherstellung bekanntgegeben worden sind, von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung nach Satz 1 befreien; er hat dafür dem Verwalter eine gerichtlich oder notariell beurkundete Vollmacht zur Veräußerung zu erteilen und den Verwalter zu ermächtigen, das Wohnungseigentum freihändig zu veräußern oder nach Maßgabe und in entsprechender Anwendung der §§ 53 ff. WEG versteigern zu lassen.

(3) Ist ein Beschluß nach Absatz 1 Satz 2 ergangen, so ist 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-

lichen Gesetzbuches, § 160 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung verwerten.

Zu § 16, § 21 Abs. 5 Nr. 3 WEG:

§ 10

Lasten - Wohngeld - Versicherungen

(1) Der Wohnungseigentümer trägt anteilig zur Deckung der Lasten der Grundstückseinheit bei. Zu den Lasten gehören die Belastungen aus der Bewirtschaftung, nämlich

a) die Betriebskosten nach Absatz 2,

b) die Ausgaben für die Verwaltung von z. Zt. DM 150,-- zuzüglich Mehrwertsteuer je Eigentumswohnung jährlich. Der Verwalter ist berechtigt, das Verwaltungshonorar neu festzusetzen, sofern die bei Abgabe dieser Teilungserklärung maßgebenden Verhältnisse sich wesentlich geändert haben. Als eine wesentliche Änderung ist es insbesondere anzusehen, wenn in der Wohnungswirtschaft die Bezüge eines Angestellten der Tarifgruppe IV (Endstufe) -Ortsklasse S - mindestens um 15 % erhöht worden sind. Die Neufestsetzung hat sich im Rahmen dieser Erhöhung zu halten, es sei denn, zwischen dem Verwalter und der Eigentümergemeinschaft wird eine weitergehende Erhöhung vereinbart;

c) die Beträge, die an die Instandhaltungsrücklage abgeführt werden, sowie sonstige Ausgaben für die Instandhaltung der in das gemeinschaftliche Eigentum fallenden Räume, Anlagen und Einrichtungen nach Absatz 3.

Soweit sich aus dieser Teilungserklärung nichts anderes ergibt, werden die Lasten nach dem Verhältnis der ca. qm-Wohnflächen gemäß dem Kaufvertrag auf den Wohnungseigentümer umgelegt.

(2) Zu den Betriebskosten gehören

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer und die laufenden öffentlichen Gebühren und Beiträge,

2. die Kosten der Wasserversorgung,

3. die Kosten der Straßenreinigung und der Müllabfuhr,

4. die Kosten der Entwässerung,

5. die Kosten der Hausreinigung,

6. die Kosten der Gartenpflege,

7. die Kosten der Haus- und Straßenbeleuchtung,

Gutachten

8. die Kosten der Schornsteinreinigung und -durchsicht,

9. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen nach Absatz 5,

10. die laufenden Kosten des Hauswarts,

11. die Kosten des Betriebs des Fahrstuhls,

12. die Kosten des Betriebs der Zentralheizung (z. B. der Brennstoffe, des Heizwassers, der Wartung, der Umlageberechnung), das sind 50 % der Gesamtkosten und der Gemeinschaftsantenne,

sowie sonstige Kosten, die der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Grundstückseinheit laufend entstehen. Abweichend von Absatz 1 letzter Satz werden folgende Betriebskosten nicht nach dem Verhältnis der Wohnfläche, sondern nach dem tatsächlichen Verbrauch auf die Wohnungseigentümer umgelegt:

-die verbrauchsabhängigen Kosten des Betriebs der Zentralheizung und der zentralen Warmwasserversorgung von 50 % (siehe auch Absatz 1 Ziffer 12) -

dieser Umlegungsmaßstab kann durch Beschluß der Wohnungseigentümer geändert werden.

(3) Zur Ansammlung der Instandhaltungsrücklage zahlt der Wohnungseigentümer einen Jahresbetrag

1. von je DM 2,90 auf den qm Wohnfläche.

Dieser Betrag kann durch Beschluß der Wohnungseigentümer nicht gesenkt, auf Antrag des Verwalters jedoch erhöht werden. Die Wohnungseigentümer können ferner beschließen, daß sie im Verhältnis des Beteiligungsmaßstabs nach Satz 1 zur Vornahme einer größeren Instandsetzung nach § 8 Abs. 3 Satz 2 beitragen, soweit dieser Beitrag nicht eine Jahresleistung nach Satz 1 übersteigt.

(4) Zur Deckung der laufenden Lasten während des Bewirtschaftungsjahres zahlt der Wohnungseigentümer ein Wohngeld; es wird nach § 14 Abs. 2 vom Verwalter abgerechnet. Das Wohngeld ist jeweils bis zum 3. des Monats im voraus zu entrichten; seine Höhe ergibt sich aus dem Wirtschaftsplan nach § 11 Abs. 3. Der Verwalter ist berechtigt, für jede Mahnung eine Gebühr von DM 5,-- im eigenen Namen und für eigene Rechnung und Verzugszinsen in Höhe von 4 vH über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank im Namen und für Rechnung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu erheben. Der Wohnungseigentümer darf weder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen noch aufrechnen.

(5) Absatz 4 gilt entsprechend für die Abschlagszahlungen zur Deckung der Betriebskosten der Zentralheizung und deren Abrechnung.

(6) Der Verwalter hat das gesamte Grundstück nebst den darauf stehenden Gebäuden und dem Zubehör gegen die gesetzliche Haftpflicht des Eigentümers sowie zum gleitenden Neuwert mit Zusatzversicherung in Höhe der Wiederaufbau- oder der Wiederherstellungskosten gegen Feuer- und, soweit erforderlich, gegen Sturm- und Leitungswasserschäden bei einem Versicherer versichern zu lassen, den er selbst auswählt.

Zu § 28 WEG:

§ 11

Abrechnung der Bewirtschaftung - Wirtschaftsplan

(1) Bewirtschaftungsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Bewirtschaftungsjahr umfaßt den Rest des Kalenderjahres, in welchem das Gebäude zum Bezug freigegeben worden ist, und das darauffolgende Kalenderjahr.

(2) Die Bewirtschaftung der Grundstückseinheit wird vom Verwalter bis zum 30. Juni abgerechnet, der auf den Schluß des Bewirtschaftungsjahres folgt. Der Wohnungseigentümer erhält eine schriftliche Abrechnung; diese enthält

1. die Betriebskosten der Grundstückseinheit nach § 10 Abs. 2,

2. die Belastung, die von dem Wohnungseigentümer zu tragen ist,

3. den Überschuß oder den Fehlbetrag, der sich aus dem gezahlten Wohngeld ergibt, sowie

4. die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage und die ausgegebenen Instandhaltungskosten.

Der Überschuß des Wohngeldes wird der Instandhaltungsrücklage nach § 10 Abs. 3 gutgebracht; ein etwaiger Fehlbetrag ist innerhalb eines Monats vom Wohnungseigentümer auf dessen Kosten auszugleichen.

(3) Bei der Vorlage der Abrechnung nach Absatz 1 legt der Verwalter dem Wohnungseigentümer auch einen Wirtschaftsplan für das darauffolgende Bewirtschaftungsjahr vor. Der erste Wirtschaftsplan wird zum 30. Juni des Kalenderjahres vorgelegt, der dem Ende des ersten Bewirtschaftungsjahres nach Absatz 1 Satz 2 vorangeht. Soweit der Wirtschaftsplan keine Erhöhung des Wohngeldes vorsieht, gilt er als von den Wohnungseigentümern genehmigt, sofern ihm innerhalb von zwei Monaten nicht von wenigstens der Hälfte der Wohnungseigentümer widersprochen wird; wird dem Wirtschaftsplan in diesem Umfang widersprochen oder sieht er eine Erhöhung des Wohngeldes vor, so hat der Verwalter ihn der Versammlung der Wohnungseigentümer zur Beschlußfassung vorzulegen, auch im schriftlichen Verfahren nach § 12 Abs. 3.

Gutachten

Zu §§ 23 bis 25 WEG:

§ 12

Eigentümerversammlung - Beschlüsse der Wohnungseigentümer

(1) Jeder Miteigentumsanteil nach § 1 Abs. 1 gewährt dem jeweiligen Wohnungseigentümer eine Stimme. Wer das Stimmrecht entgegen § 891 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches beansprucht, hat sein Eigentum oder die ihm gleichstehende Kaufanwartschaft durch öffentliche Urkunde nachzuweisen.

(2) Die Einladung gilt mit dem dritten Tag seit ihrem Abgang als zugegangen, sofern sie schriftlich abgegeben und unter der Anschrift des Wohnungseigentümers zur Post aufgegeben worden ist, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist, ferner sofern die Tatsache und der Zeitpunkt der Absendung auf der beim Verwalter verbliebenen Durchschrift von ihm oder seinem Büro mit namentlicher Unterschrift vermerkt ist. Den Wohnungseigentümer ist es gestattet, sich in der Eigentümerversammlung und bei der Abstimmung vertreten zu lassen. Die Vollmacht ist durch eine Urkunde nachzuweisen, und zwar bei der Vertretung durch einen anderen Wohnungseigentümer oder den Verwalter in (privater) Schriftform, sonst in öffentlich beglaubigter Form; die Urkunde verbleibt bei den Akten des Verwalters.

(3) Zu Beginn der Eigentümerversammlung hat der Verwalter die ordentliche Einberufung und die Beschlußfähigkeit nach dem Gesetz festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht erschienenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet; § 18 Abs. 3 WEG bleibt unberührt. Eine Stimmenmehrheit von zwei Dritteln ist erforderlich für die Beschlüsse nach § 6 Abs. 1 Satz 2, sofern nicht der Verwalter den Beschluß beantragt hat, und nach § 7 Abs. 3 Satz 2; an dem letztgenannten Beschluß wirkt der Wohnungseigentümer nicht mit, der ihn beantragt hat.

(4) Alle Beschlüsse der Wohnungseigentümer, auch solche im schriftlichen Verfahren nach § 23 Abs. 3 WEG, sind in ein mit laufenden Seitenzahlen zu versehenes Beschlußbuch einzutragen oder in Einzelprotokollen niederzulegen, die mit laufenden Seitenzahlen zu versehen und fortlaufend abzuheften sind.

(5) Beschlüsse im schriftlichen Verfahren nach § 23 Abs. 3 WEG können nur vom Verwalter beantragt und nur unter Mitwirkung von mindestens der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer gefaßt werden. Ihr Entwurf ist den Wohnungseigentümer schriftlich zur Beschlußfassung zu übermitteln, und zwar unter Befristung der Stimmabgabe auf einen Tag, der kalendermäßig und auf mindestens eine Woche nach Absendung des Entwurfs festzusetzen ist; in Eilfällen kann diese Frist angekürzt werden. Der Verwalter ist ermächtigt, die Abstimmungserklärungen entgegenzunehmen, und verpflichtet, die Annahme des Beschlusses den Wohnungseigentümern mitzuteilen; bei dem Beschluß nach § 7 Abs. 3 Satz 2 ist diese Mitteilung nicht erforderlich.

(6) Beschlüsse, bei denen die Absätze 3 bis 5 nicht beachtet worden sind, sind unwirksam; sie werden jedoch wirksam, wenn nachträglich der Formmangel beseitigt wird. Auch ein nicht einstimmig gefaßter Beschluß ist keine Vereinbarung im Sinne von § 10 WEG.

(7) Die Eigentümerversammlung braucht nicht jedes Jahr einberufen zu werden. Der Verwalter hat jedoch die Eigentümerversammlung unverzüglich einzuberufen,

1. wenn Wohnungseigentümer mit einem Viertel der Stimmen es schriftlich verlangen oder

2. wenn der Wohnungseigentümer, der den Antrag nach § 7 Abs. 2 Satz 2 gestellt hat, es schriftlich verlangt.

Zu §§ 26, 27 und § 29 WEG:

§ 13

Verwalter - Verwaltungsbeirat

(1) Zum ersten Verwalter wird

Firma Bauregie H.P. Rüster KG, 2 Hamburg 63, Erdkampsweg 4

bestellt. Die Bestellung wirkt bis zum 1. März 1982, sie verlängert sich jeweils um ein weiteres Kalenderjahr, wenn nicht die Wohnungseigentümer spätestens sechs Monate vor Ablauf der Frist die Bestellung eines anderen Verwalters beschließen. Vor Ablauf der Frist nach Satz 2 kann der Verwalter nur abberufen werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

(2) In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse ist der Verwalter ermächtigt,

1. mit Wirkung für und gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen sowie

2. das Wohngeld und die sonstigen Zahlungen des Wohnungseigentümers im Namen und für Rechnung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer geltend zu machen.

(3) Beschließen die Wohnungseigentümer die Bestellung eines Verwaltungsbeirats, so werden der Vorsitzende und die beiden Beisitzer auf der Eigentümerversammlung gewählt, die auf die Versammlung folgt, in der dieser Beschluß gefaßt worden ist.

Zu § 18 WEG:

§ 14

Entziehung des Wohnungseigentums

(1) Ist ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Ver-

pflichtungen nach § 10 dieser Teilungserklärung länger als drei Monate im Verzug, so ist bereits damit in Abweichung von § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG eine Voraussetzung für die Entziehung des Wohnungseigentums gegeben.

(2) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann es allen Mitberechtigten entzogen werden, auch wenn nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für die Entziehung nach dem Gesetz gegeben sind. Der Wohnungseigentümer hat auch das Verhalten seiner Familienangehörigen, Haushaltshilfen, Hausgehilfen, Mieter und anderer Personen zu vertreten, die mit seinem Willen die Räume, Anlagen und Einrichtungen der Grundstückseinheit benutzen.

§ 15

Mehrheit von Wohnungseigentümern

(1) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so haben sie auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen; der Bevollmächtigte soll zur Abgabe und Entgegennahme aller Erklärungen befugt sein, die das Wohnungseigentum betreffen. Dies gilt jedoch nicht für Eheleute, die gemeinsam Inhaber eines Wohnungseigentums sind.

(2) Bei Beschlüssen der Wohnungseigentümer nach § 12 kann die Stimme des Miteigentumsanteils nur einheitlich abgegeben werden.

Als Anlage 5 zur Urkunde vom heutigen Tage - UR.-Nr. 610/1972 /1972 des Notars Dr. Edmund Liermann in Köln - genommen.

K ö l n, den 29. Februar 1972

Berichtigungs- und Genehmigungserklärung

Ich, der unterzeichnete Hans-Peter Rüster, Hamburg, Erdkampsweg 4, stelle klar, daß ich die Erklärungen für die Firma BAUCONTRACT H.P. Rüster KG mit dem Sitz in Frankfurt - HRA Nr. 20773 - in den UR.-Nrn. 610, 619 bis mit 1430 und 1626 bis mit 1744 für 1972 des Notars Dr. Edmund Liermann in Köln - nicht als persönlich haftender Gesellschafter der vorgenannten Kommanditgesellschaft abgeben wollte, sondern als alleinvertretungsbefugter Geschäftsführer der GEVIFA Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH mit dem Sitz in Hamburg - HRB 11801 - die seit 18. Februar 1972 die persönlich haftende Gesellschafterin der BAUCONTRACT H. P. Rüster KG mit dem Sitz in Frankfurt ist.

Dies vorausgeschickt, trete ich, handelnd als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der GEVIFA Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH mit dem Sitz in Hamburg - HRB 11801 -, diese handelnd als persönlich haftende Gesellschafterin der BAUCONTRACT H. P. Rüster KG mit dem Sitz in Frankfurt - HRA 20773 - hiermit den Urkunden-Nr. 610, 619 bis mit 1430 für 1972 - vom 29. Februar 1972 sowie den Urkunden - UR.Nr. 1626 bis mit 1744 für 1972 - vom 20. März 1972 des Notars Dr. Edmund Liermann in Köln in allen Teilen zustimmend und genehmigend bei und gebe diese Erklärung allen an der genannten Urkunde Beteiligten gegenüber ab.

Hamburg, den 21. April 1972

Hans Peter Rüster

Nummer der Urkundenrolle: 1213/1972

Hiermit beglaubige ich, der Hamburgische Notar Hans M e y e r Hamburg 36, Neuer Wall 41, die vorstehende, vor mir geleistete Unterschrift des mir persönlich bekannten Herrn: - - - - - - -

Hans Peter R ü s t e r , Kaufmann, - - - - - - - -
Anschrift: Hamburg 63, Erdkampsweg 4.

Gleichzeitig bescheinige ich in meiner vorgenannten amtlichen Eigenschaft: -

1. aufgrund des mir vorgelegten beglaubigten Handelsregisterauszuges des Amtsgerichts Hamburg (HR B 11 801) vom 17.4.1972, daß Herr Hans Peter Rüster alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Gesellschaft in Firma - - - - - - - - - - GEVIFA Vermögensverwaltungsgesellschaft m.b.H.

   mit dem Sitz in Hamburg ist, - - - - - - - - - - - - - - - - -

2. aufgrund des mir vorgelegten beglaubigten Handelsregisterauszuges des Amtsgerichts Frankfurt/Main (HR A 2o 773) vom 29. 3. 1972, daß die Gesellschaft in Firma GEVIFA Vermögensverwaltungsgesellschaft m.b.H. die alleinvertretungsberechtigte persönlich haftende Gesellschafterin der Kommanditgesellschaft in Firma -

   BAUCONTRACT H. P. Rüster KG.

   mit dem Sitz in Frankfurt (Main) ist.

Hamburg, den 21. April 1972

HANS MEYER NOTARIATSSIEGEL HAMBURG

Gutachten

6.10 Wirtschaftsplan 2024

Hausgeld für das Bewertungsobjekt rot markiert.

Wirtschaftsplan 2024
WEG Rosenpark, 63128 Dietzenbach

	Position	Betrag	
1	Heizkosten, Wasser/Kanal	1.810.000,00	€
2	Müllabfuhr	470.000,00	€
3	Müllabfuhr Sonderabfuhren	10.000,00	€
4	Stromkosten	160.000,00	€
5	Gebäude-/Feuerversicherung	120.000,00	€
6	Haftpflichtversicherung	5.000,00	€
7	Oberflächenwasser	18.000,00	€
8	Hausreinigung	240.000,00	€
9	Wartung Aufzug	100.000,00	€
10	Reparatur Aufzug	22.000,00	€
11	Brandschutz	20.000,00	€
12	Notruf-Aufzüge	2.000,00	€
13	Hausmeisterkosten	320.000,00	€
14	Personalkosten, Techniker	140.000,00	€
15	Kanalreinigung	3.000,00	€
16	Pflege Außenanlage	5.000,00	€
17	Sonstige Betriebskosten	30.000,00	€
18	Zuführung Instandhaltungsrücklage	0,00	€
19	Reparaturen	150.000,00	€
20	Glasbruchschaden	3.000,00	€
21	Wartungsarbeiten	3.000,00	€
22	Saalmiete Versammlungen	2.500,00	€
23	Abschleppkosten	1.000,00	€
24	Schädlingsbekämpfung	15.000,00	€
25	Anwalts- und Gerichtskosten	100.000,00	€
26	Steuerberater	2.500,00	€
27	Kontoführungsgebühren	4.000,00	€
28	Aufwandsentschädigung Beirat	9.000,00	€
29	Verwaltergebühr	280.000,00	€
30	Sanierungskosten	20.000,00	€
31	Feste Rücklage (0,61 €/m²)	483.500,00	€
32	Sonderfonds Hausgeldausfall	20.000,00	€
33	GVBG Dietzenbach mbH	12.000,00	€
	Gesamtkosten	**4.560.500,00**	**€**
	Quadratmeter	63.310,80	qm
	Betrag Euro/qm p.a.	72,03	€
	Monatlich Euro/qm	**6,00**	**€**

Der Wirtschaftsplan wird erst durch Beschluss der Erbbauberechtigtenversammlung wirksam.

Die Wohngeldzahlungen betragen ab dem 01.01.2024 pro qm Wohnraum 6,00 €.

Typ	qm	Jährlich	Monatlich	Typ	qm	Jährlich	Monatlich
A	89,72	6 459,84 €	538,32 €	F	54,61	3 931,92 €	327,66 €
B	73,24	5 273,28 €	439,44 €	G	46,11	3 319,92 €	276,66 €
C	71,68	5 160,96 €	430,08 €	H	49,00	3 526,00 €	294,00 €
D	65,69	4 729,68 €	394,14 €	J	34,90	2 512,80 €	209,40 €
E	59,56	4 286,32 €	357,36 €				

Gutachten