

**ES HANDELT SICH HIER UM DIE ANONYMISIERTE  
VERSION DES GUTACHTENS.**

17.02.2025

**GUTACHTEN  
über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)**

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftszahl: 180 K 37/24



**Objekt:** **83,34 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit 2 Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in **45359 Essen, Teisselsberg 18, 20,** Gemarkung Frintrop, Flur 10, Flurstück 119, verbunden mit dem **Wohnungseigentum an Nr. 5,** Wohnung im 2.OG links im Gebäude **Teisselsberg 18,** nebst Kellerraum und Sondernutzungsrecht an einer Teilfläche des Spitzbodens, Wohnungsgrundbuch von Frintrop Blatt 3137

**Verkehrswert: 168.000,00 Euro**

Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag): 09.01.2025

## Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| A. Aufgabenstellung                              | 3  |
| B. Grundlagen                                    | 3  |
| 1. Grundstücksbeschreibung                       | 5  |
| 1.1 Tatsächliche Eigenschaften                   | 5  |
| 1.2 Gestalt und Form                             | 9  |
| 1.3 Erschließungszustand                         | 10 |
| 1.4 Rechtliche Gegebenheiten                     | 11 |
| 2. Gebäudebeschreibung                           | 18 |
| 2.1 Fotoreportage                                | 19 |
| 2.2 Ausführung und Ausstattung                   | 26 |
| 2.3 Massen und Flächen                           | 34 |
| 3. Verkehrswertermittlung                        | 35 |
| 3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens        | 35 |
| 3.2. Bodenwertermittlung                         | 37 |
| 3.2.1 Bodenrichtwert                             | 37 |
| 3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes                 | 38 |
| 3.3 Ertragswertermittlung                        | 40 |
| 3.3.1 Ertragswert                                | 45 |
| 3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 5    | 47 |
| 3.4 Vergleichswertermittlung                     | 48 |
| 3.4.1 Immobilienrichtwert                        | 51 |
| 3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 5 | 52 |
| 3.5 Verkehrswert                                 | 53 |
| 3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 5        | 53 |

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg.

## A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 14.11.2025, Geschäftsnr. 180 K 37/24:

*„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums in der Gemarkung Frintrop“*

Grundbuchbezeichnung:

**Wohnungsgrundbuch von Frintrop Blatt 3137**

**BV lfd. Nr. 1**

*83,34 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Frintrop, Flur 10, Flurstück 119, Gebäude- und Freifläche, Teisselsberg 18, 20, Größe: 1.163 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss samt Nebenräumen im Wohnhaus Teisselsberg 18.*

Eigentümer:

- a) xxx  
b) xxx - zu je  $\frac{1}{2}$  Anteil

*soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten einer Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des oben angegebenen Objekts eingeholt werden.*

*Zur Sachverständigen wird bestellt:*

*Dipl.-Ing. Eva Höffmann-Dodel, Eintrachtstr. 94, 45478 Mülheim an der Ruhr.*

*Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden.*

*Die Behörden werden gebeten, der Sachverständigen bei der Durchführung der übertragenen Aufgaben behilflich zu sein.“*

## B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
  - 1.1 Schreiben vom Amt für Straßen und Verkehr der Stadt Essen, Anliegerbescheinigung, vom 03.12.2024.
  - 1.2 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
  - 1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 25.11.2024.
  - 1.4 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 29.11.2024.
  - 1.5 Schreiben der Stadt Essen, Einwohneramt, vom 04.12.2024.

- 1.6 Schreiben der Stadt Essen, Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster, Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 22.11.2024.
  - 1.7 Auskunft über das Geoportal Essen, Baulasteninformation, <https://geoportal.esSEN.de/baulasteninformation/>.
  - 1.8 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen-Borbeck, Grundbuch von Frintrop Blatt 3137 vom 21.10.2024.
  - 1.9 Auskunft zum planungsrechtlichen über das Geoportal der Stadt Essen.
  - 1.10 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2024.
  - 1.11 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
  - 1.12 Teilungserklärung, UR-Nr. 183/2011 vom 25.05.2011. Zu Abt. II zugehörige Bewilligung UR-Nr. 85/2012 vom 29.03.2012.
  - 1.13 Einsicht in die Lärmkarte der Stadt Essen.
  - 1.14 Hausakten der Stadt Essen.
- 
2. Eigentümer:  
xxx.  
xxx.
  3. Feststellungen auf Grund von Anfragen bei der Hausverwaltung:  
3.1 Angaben zu den Rücklagen, Abrechnungen, Energieausweis.  
3.2 Verwalter im Sinne von §§ 29ff.WEG ist die Hausverwaltung xxx
  
  4. Durchgeführter Ortstermin:  
4.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 09.01.2025:  
Teilnehmer:  
xxx, Miteigentümerin  
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
- Am Ortstermin konnte das Gebäude Teisselsberg 18, bzw. das Treppenhaus, der Keller, der linke Dachbodenraum, die gemeinschaftlichen Außenanlagen, sowie das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 5 besichtigt werden.*
5. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 09.01.2025 festgelegt.
  6. Ausfertigungen:  
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 62 Seiten. Hierin sind 7 Anlagen mit 8 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version.

# 1. Grundstücksbeschreibung

## 1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Essen (ca. 590 000 Einwohner).

Essen ist eine Großstadt im Zentrum des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen. Die kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf ist eines der Oberzentren des Landes und zählt zu den größten deutschen Städten. Sie ist ein bedeutender Industriestandort und Sitz wichtiger Großunternehmen. Nach dem massiven Rückgang der Schwerindustrie in den vergangenen vier Jahrzehnten hat die Stadt im Zuge des Strukturwandels einen starken Dienstleistungssektor entwickelt. Essen ist seit 1958 römisch-katholischer Bischofssitz und seit 1972 Universitätsstadt.



Quelle: wikipedia.de

Das Stadtgebiet Essen besteht aus 9 Bezirken, welche wiederum in insgesamt 50 Stadtteile unterteilt sind. Aufgrund der naturräumlichen Gliederung ist das Essener Stadtbild deutlich zweigeteilt zwischen den dicht besiedelten nördlichen Stadtteilen sowie den Bereichen um die Innenstadt herum einerseits

und dem durch ausgedehnte Grünflächen und eher kleinräumige Bebauung geprägten südlichen Teil andererseits. Diese Gegebenheit äußert sich in einem deutlichen Preisgefälle von Süd nach Nord.

Lage, Entfernungen:

Essen-Frintrop.

Der im Westen Essens gelegene Stadtteil mit speziellem Dorf Charakter, verbindet trotz Randlage eine gute Verkehrsanbindung an die Innenstadt und die Autobahnen mit dem Naherholungswert attraktiver Grün- und Waldflächen im Umkreis.

Der Stadtteil Frintrop gliedert sich in Ober- und Unterfrintrop. Während Oberfrintrop durch Eigenheime geprägt ist, weist Unterfrintrop eine dichtere Wohnbebauung auf. Einkaufsmöglichkeiten bieten die Einkaufsmeile in der Frintroper Straße, sowie das Einkaufszentrum *CentrO* in der *Neuen Mitte Oberhausen*.

Die Entfernung von dem zu bewertenden Grundstück bis zum Stadt kern von Essen beträgt ca. 8,7 km, zum Hauptbahnhof ca. 10,2, beides in südöstlicher Richtung.

Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt in ca. 4,2 km Entfernung an der Auffahrt *Oberhausen-Zentrum* zur A 42 oder im weiteren Verlauf zur A 516, alternativ in ca. 2,8 km Entfernung an der Auffahrt *Oberhausen-Neue-Mitte* zur A 42, beide in nordwestlicher Richtung.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

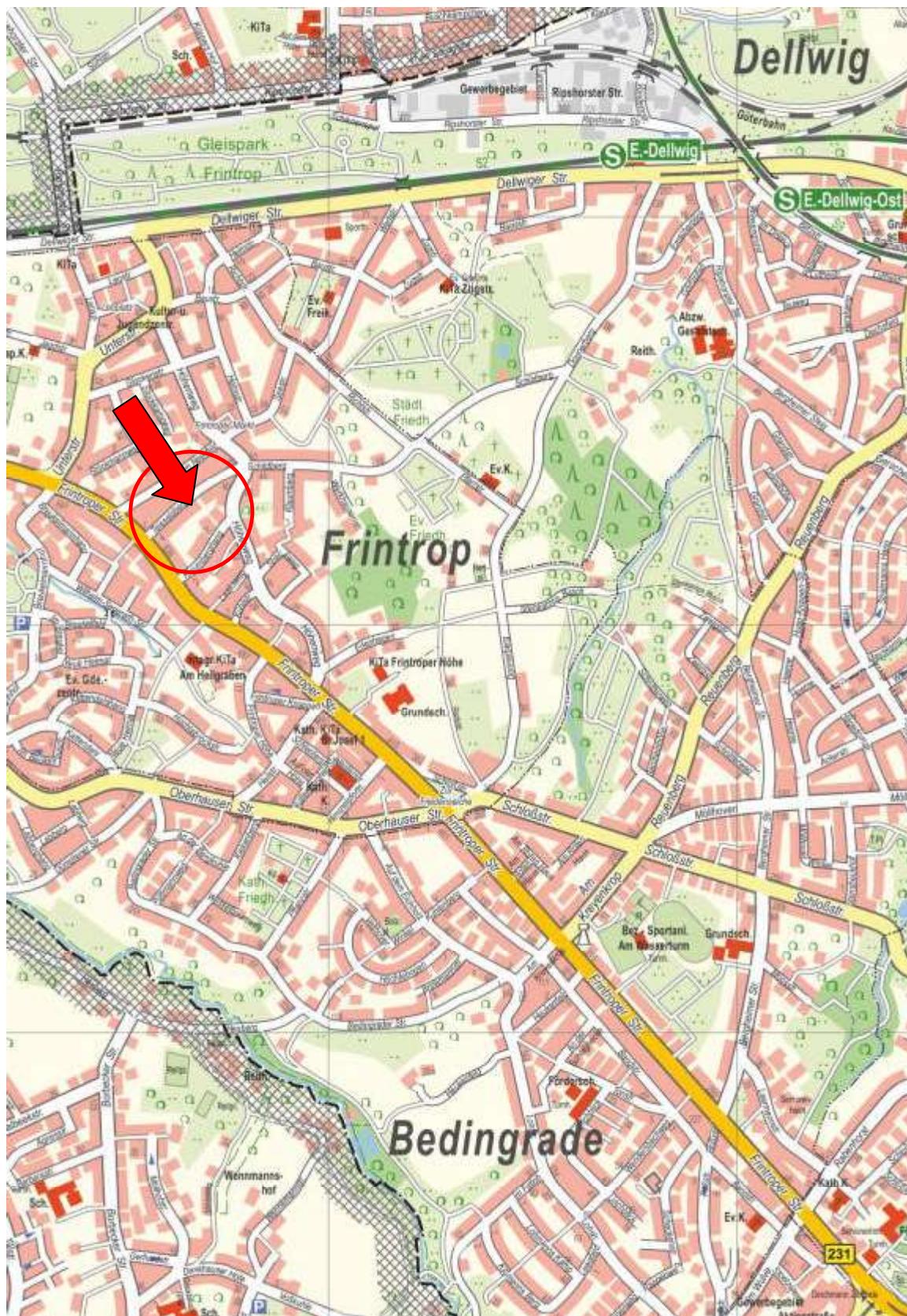
Mittlere Wohnlage, Lageklasse 3 gemäß Anlage des Mietspiegels der Stadt Essen 2022 (= Faktor 1,0); bzw. gem. neuer Wohnlagenkarte: V.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der *Frintroper Straße*, u. a. 2 Lebensmittelmärkte, ein Bäcker und eine Postfiliale in ca. 950 m Entfernung. Ansonsten im ca. 3 km entlegenen *CentrO* in Oberhausen. In der *Frintroper Straße* verkehren auch Straßenbahn und Buslinien des öffentlichen Nahverkehrs. Haltestellen befinden sich in ca. 150 m Distanz.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit zwei 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern innerhalb einer geschlossenen Bebauung bebaut. Haus 20 bildet dabei gleichzeitig das nordöstliche Endhaus der Reihenbebauung, welche überwiegend aus älteren, 3-geschossigen Gebäuden mit ausgebauten Dachgeschossen besteht. Des Weiteren besitzen die älteren Gebäude eine höhere Trauf- und Firsthöhe, als die zu Bewertenden.

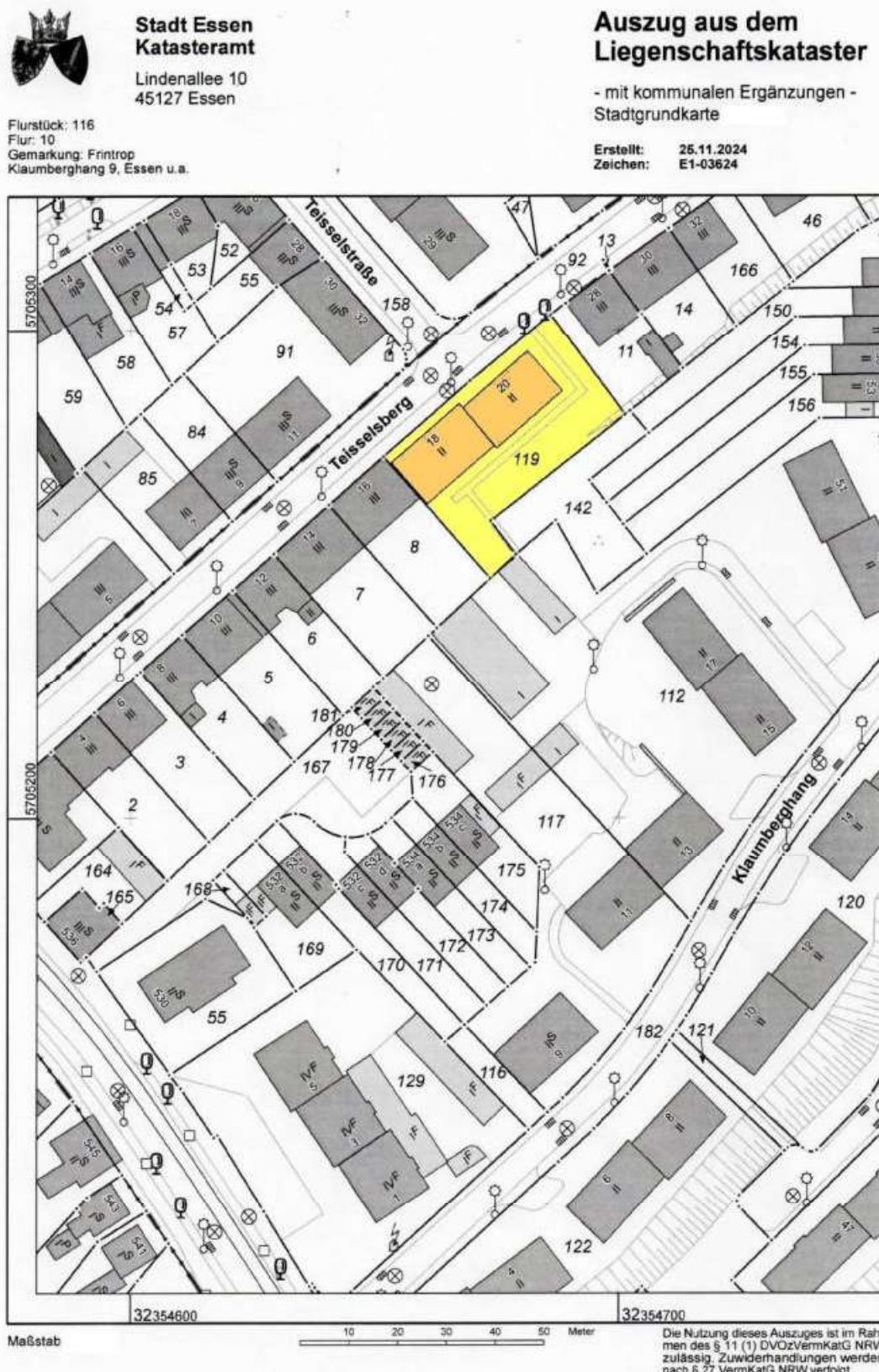
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks im Stadtteil Essen – Frintrop eingefügt:



Kartengrundlage vom Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen.

## 1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden bebauten Grundstück, Flurstück 119, eingefügt (unmaßstäblich):



## Flurstück 119

|                       |                                       |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Straßenfront:         | Ca. 45,00 m zum <i>Teisselsberg</i>   |
| Tiefe:                | Ca. 25,00 m, im Südwesten ca. 33,00 m |
| Breite:               | Ca. 44,00 m                           |
| Grundstücksgröße:     | 1.163 m <sup>2</sup> .                |
| Topografie:           | Überwiegend eben.                     |
| Grundstückszuschnitt: | Unregelmäßig, L-förmig.               |

### 1.3 Erschließungszustand

|  |   |
|--|---|
| Straßenart:  | <i>Teisselsberg</i> : Öffentliche Straße, 30er Zone.  |
| Straßenausbau:   | <i>Teisselsberg</i> : Asphaltierte Fahrbahn, beidseitig gepflasterte Gehwege. Parkmöglichkeiten halb auf dem Gehweg, zu beiden Seiten.  |
| Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG NW sind für die Anliegerfronten zum <i>Teisselsberg 18, 20</i> getilgt.<br>Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht gemäß §8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegen derzeit nicht als Meldung vor.<br><i>Anmerkung:</i> Am 28.02.2024 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) verabschiedet. Straßenausbaumaßnahmen, die nach dem 1. Januar 2024 von dem zuständigen Organ beschlossen werden oder die in Ermangelung eines gesonderten Beschlusses frühestens im kommunalen Haushalt des Jahres 2024 stehen, unterliegen dem Beitragserhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstattungsleistung. |

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Kanalanschluss, Frischwasser, elektr. Strom, Telefon, Gas.

Bei der zu bewertenden Bebauung handelt es sich um 2 Mehrfamilienhäuser als Teil einer geschlossenen Bebauung. Die beiden Gebäude wurden zurückversetzt zur Straße hin errichtet und auch leicht versetzt zueinander. Das zu bewertende Grundstück wird im Nordwesten durch die Straße *Teisselsberg* begrenzt, im Nordosten und Südwesten durch bebaute Grundstücke. An die rückwärtige südöstliche Grenze schließt sich eine Grünfläche an und im südlichen Bereich der Garagenhof von Flurstück 112. Der Vorgartenbereich und der unbebaute Grundstücksbereich an der freistehenden Giebelseite sind frei zugänglich. Von hier aus gelangt man auch zum rückwärtigen Grundstücksbereich. Zum nordöstlich angrenzenden Nachbargrundstück wurde ein Holzzaun gesetzt, an der südöstlichen Grundstücksseite ein Stahldrahtzaun. Im rückwärtigen südlichen Bereich gelangt man auf das angrenzende und hier mit Garagen bebaute Flurstück 112 und von dort weiter auf das Flurstück 117.

## 1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Auszug aus dem **Bestandsverzeichnis** des Grundbuchs von Frintrop Blatt 3137:

| Amtsgericht Essen-Borbeck       |   | Grundbuch von Frintrop  |       |     | Blatt 3137 | Bestandsverzeichnis   |       |   |       |
|---------------------------------|---|---|-------|-----|------------|---|-------|---|-------|
| Laufende Nummer der Grundfläche | Bisherige laufende Nummer der Grundfläche | Bezeichnung der Grundfläche und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte |       |     |            |   | Große |   |       |
|                                 |   | Gemarkung<br>(Vermessungsbezug)   | Karte | Für | Flurstück  | Wirtschaften und Lage   | ha    | a | m²    |
| t                               | 2   |   |       | a   | b          | c   |       |   | 4     |
|                                 |   |   |       |     | 3          |   |       |   |       |
| 1                               |   | 83,34/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:<br>Frintrop            |       | 10  | 119        | Gebäude- und Freifläche,<br>Teisselsberg 18, 20<br>verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5<br>gekennzeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss samt Nebenräumen im<br>Wohnhaus Teisselsberg 18. |       |   | 11 63 |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <p>Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 3133 bis 3144). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sonder-eigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Es sind Sondernutzungsrechte begründet worden, deren Zuordnung sich der teilende Eigentümer vorbehalten hat.</p> <p>Bezug: Bewilligung vom 25.05.2011 [REDACTED]</p> <p>Von Blatt 3106 hierher übertragen am 21.02.2012.</p> |  |
|--|--|--|

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <p>i Die Zuordnung der Sondernutzungsrechte wird im jeweils begünstigten Blatt und in Blatt 3133 eingetragen.<br/>Eingetragen am 25.01.2013.</p> |  |
|--|--|--|

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <p>1 Hier ist das Sondernutzungsrecht an dem Raum Nr. DG 1 des Lageplans zugeordnet.<br/>Eingetragen am 22.04.2014.</p> |  |
|--|---|--|

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 5 wurde hier durch Eintragung im Grundbuch das Sondernutzungsrecht an dem von der Straße aus gesehen rechten Dachbodenraum zugewiesen. Siehe auch Auszüge aus der Teilungserklärung auf Seite 13-14.

In Abteilung II des Grundbuchs von Frintrop Blatt 3137 besteht, abgesehen von der Anordnung zur Zwangsversteigerung, folgende Eintragung:

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <p>1 1 Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Frintrop Flur 10 Flurstück 112 (Blatt 508 BV Nr. 151<br/>Bezug: Bewilligung vom 29.03.2012 [REDACTED] ertragen in Frintrop Blätter 3133 bis 3144 am 26.07.2012.</p> |  |
|--|--|--|

Hierbei handelt es sich um ein Gehrecht für das angrenzende Flurstück 112, welches in diesem Bereich mit Garagen bebaut wurde. Auszug aus der zugehörigen Bewilligung vom 29.03.2012:

„Die jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstückes

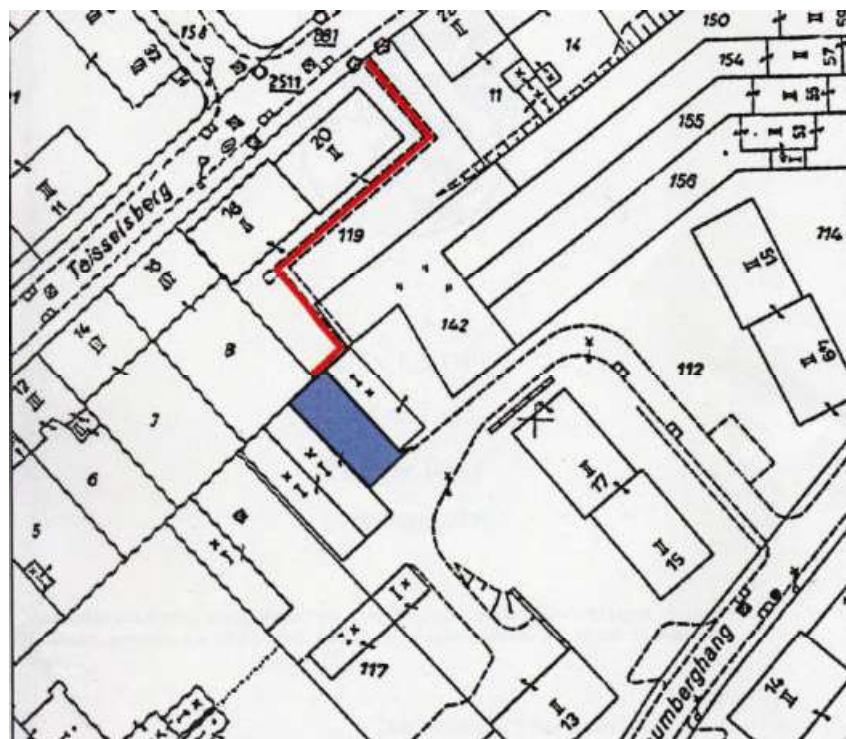
Gemarkung Frintrop Flur 10 Flurstück 112  
eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Essen-Borbeck  
von Frintrop Blatt 508,

sind berechtigt, das belastete Grundstück

Gemarkung Frintrop Flur 10 Flurstück 119

mit zu begehen. Die derzeitige Gehwegsfläche ist in dem beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet. Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes ist berechtigt, den Gehweg zu verlegen. Im Falle der Verlegung hat er jedoch, in Absprache mit dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks, einen anderen entsprechenden Gehweg anzulegen. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden.“

Auszug aus dem zugehörigen Lageplan:



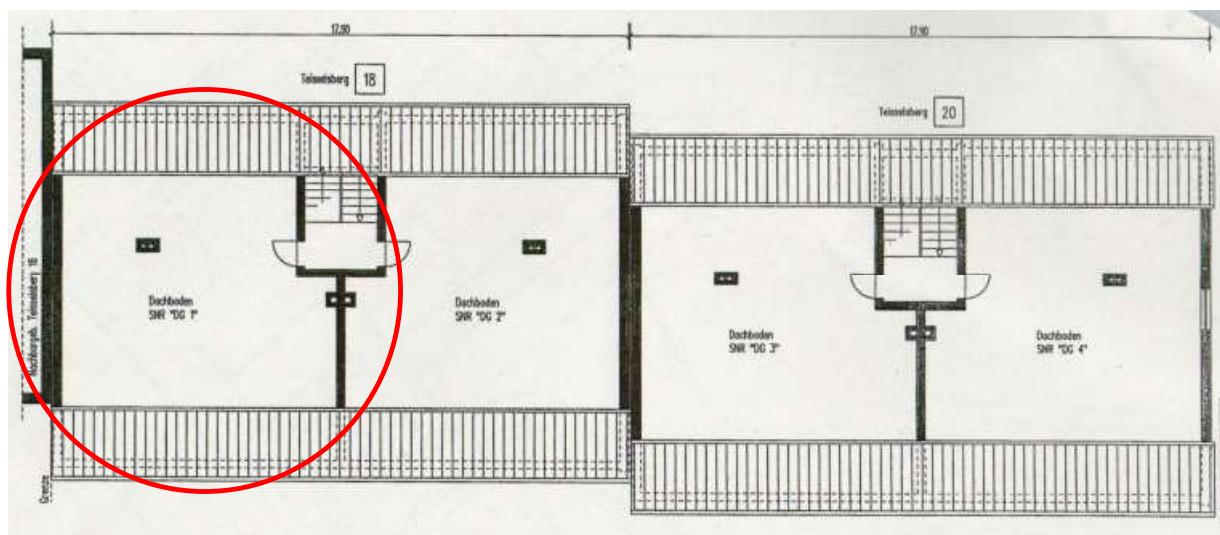
Dem Erschienenen wurde die Anlage II vorgelegt und von ihm genehmigt; sie ist als Anlage II Bestandteil dieser Urkunde.

Der teilende Eigentümer hat das Recht, die Sondernutzungsrechte an den Dachbodenräumen SNR „DG 1“ bis SNR „DG 4“ ohne Zustimmung eines Miteigentümers einzelnen Sondereigentumseinheiten zu übertragen (positive Zuweisung). Dieses Zuweisungsrecht geht auf den Gesamtrechtsnachfolger des teilenden Eigentümers über. Es endet,

sobald der teilende Eigentümer bzw. sein Gesamtrechtsnachfolger durch Veräußerung (Eigentumsumschreibung im Grundbuch) der letzten Sondereigentumseinheit nicht mehr zur Eigentümergemeinschaft gehört. Wurde bis dahin von diesem Zuweisungsrecht kein Gebrauch gemacht hat, geht es dann auf die Eigentümergemeinschaft über. Bis zur Zuweisung steht das Recht zur Nutzung dieser Flächen allein dem teilenden Eigentümer bzw. seinem Gesamtrechtsnachfolger zu.

Der teilende Eigentümer bzw. sein Gesamtrechtsnachfolger ist verpflichtet, bei Zuweisung eines Sondernutzungsrechts die dingliche Verbindung mit der dazugehörigen Sondereigentumseinheit durch Eintragung im Grundbuch zu bewirken, wozu er hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ermächtigt wird.

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 5 wurde gemäß Grundbuch das **Sondernutzungsrecht an dem Dachbodenraum SNR „DG 1“ zugewiesen**, siehe Eintragung in Abt. I des Grundbuchs auf Seite 12.  
Auszug aus dem zugehörigen Lageplan:



*Vor Ort wurde allerdings festgestellt, dass der von der Straße aus gesehen linke Dachbodenraum „DG 2“ genutzt wird.*

Des Weiteren wurden durch die Teilungserklärung für die beiden Gebäude Untergemeinschaften gebildet, siehe nachfolgenden Auszug:

**§ 5  
Untergemeinschaften**

1.

Es werden folgende Untergemeinschaften gebildet:

- a) die Wohnungseigentümer der Wohnhauses Teisselsberg 18 bilden eine Untergemeinschaft,
- b) die Wohnungseigentümer der Wohnhauses Teisselsberg 20 bilden eine Untergemeinschaft.

2.

Bei Regelungen in dieser Teilungserklärung und der gemäß § 6 dieser Urkunde vereinbarten Gemeinschaftsordnung ist immer davon auszugehen, dass die auf dem Grundstück aufstehenden und vorstehend bezeichneten Wohnhäuser im Ergebnis soweit wie möglich getrennt und unabhängig voneinander behandelt werden. Alle Eigentümer von Wohnungseigentumseinheiten im jeweiligen Wohnhaus bilden hinsichtlich ihres Gebäudes jeweils eine eigene und separate Untergemeinschaft.

3.

Den Mitgliedern der (Unter-)Gemeinschaft eines Wohnhauses steht die Nutzung ihres Wohnhauses unter Ausschluss der Nutzung durch alle anderen Eigentümer zu. Diesem Sondernutzungsrecht unterliegt das gesamte gemeinschaftliche Eigentum des Wohnhauses, insbesondere die konstruktiven Teile des Wohnhauses sowie die technischen Einrichtungen und gemeinschaftlichen Anlagen, soweit diese nicht im Sondereigentum eines Wohnungseigentümers stehen oder aufgrund anderweitiger Regelung einem Wohnungseigentümer zur Sondernutzung zugewiesen sind oder von den Eigentümern der anderen Wohnhäuser mitbenutzt werden (z.B. Ver- und Entsorgungsleitungen jeder Art, die wohnhausübergreifend gemeinsam genutzt werden). Die Mitglieder der (Unter-)Gemeinschaft eines Wohnhauses besitzen sämtliche Rechte und Pflichten an ihrem Wohnhaus so, wie wenn es sich um eine eigene Eigentümergemeinschaft handeln würde, insbesondere entscheiden sie allein über bauliche Maßnahmen am Wohnhaus.

4.

Entscheidet eine Untereigentümergemeinschaft über die Durchführung einer Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahme bzw. eine sonstige bauliche Veränderung, darf der Verwalter den entsprechenden Vertrag mit dem hierzu beauftragten Unternehmen erst dann abschließen, wenn die betreffende Untereigentümergemeinschaft über die erforderlichen finanziellen Mittel verfügt oder durch eine vorherige Sonderumlage garantieren kann.

5.

Jede Untergemeinschaft eines Wohnhauses trägt die Kosten und Lasten ihres Wohnhauses so, als wenn sie eine eigene und getrennte Eigentümergemeinschaft wäre. Ergänzend gelten die Bestimmungen gemäß § 17 der Gemeinschaftsordnung.

Die restlichen, nicht auf eine Untergemeinschaft verteilbaren Kosten und Lasten tragen alle Wohnungs- und Teileigentümer entsprechend ihren Miteigentumsanteilen.

I.Ü. gelten die Regelungen hinsichtlich von Kosten und Lasten § 12 der Gemeinschaftsordnung.

6.

Vereinbarungen, die ausschließlich eine Untergemeinschaft betreffen, kommen wirksam nur durch Zustimmung der Mitglieder der jeweiligen Untergemeinschaft zu Stande.