

Heinz Bö s - Untere Marktstraße 38 - 64823 Groß-Umstadt - fon 06078 - 9316341
Dipl.-Ing. d. Architektur - Mitglied im BDB, LVS, BVS - fax 9316342
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und un bebauter Grundstücke - email-boesheinz@gmx.de

Dipl.-Ing. **Heinz Bö s** – Untere Marktstraße 38 – 64823 Groß-Umstadt

Datum: 28.03.2025

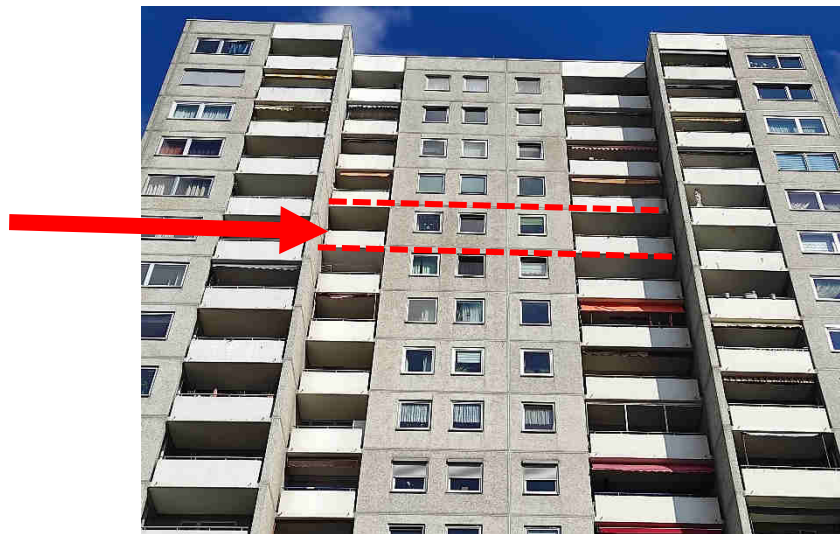
Az.: 7 K 53/23

Exposee zum

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Dietzenbach, **Blatt 10088** eingetragenen **106/10.000 Miteigen-
tumsanteils** an dem mit einem Hochhaus bebauten Grundstück in 63128 Dietzenbach, Römer-
straße 2,2a, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 13. OG, im Aufteilungs-
plan mit Nr. 136 bezeichnet**



Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dietzenbach	10088	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Dietzenbach	12	383/5

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
13.03.2025 ermittelt mit rd.

252.000 €.

Bei diesem Exposee handelt es sich um eine stark gekürzte Version des Gesamtgutachtens.
Das Gutachten kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts zu den Sprechzeiten montags bis freitags von
9.00 Uhr bis 12.00 Uhr eingesehen werden.

1

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das Wohnungseigentum Nr. 136
Flur 12 Flurstücksnummer 383/5in Dietzenbach, Römerstraße 2, 2a
Wertermittlungsstichtag: 13.03.2025

Bodenwert					
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Bodenwert [€]
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	535,01	7.327,00	41.600,00
Summe:			535,01	7.327,00	41.600,00

Objektdaten							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungseigentum	Hochhaus			103,50	1972	80	30

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Wohnungseigentum	13.041,00	2.109,12 € (16,17 %)	2,40	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	401,47 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-4,83 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.434,78 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	19,32
Verkehrswert/Reinertrag:	23,05

Ergebnisse	
Ertragswert:	252.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	264.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	252.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	13.03.2025

Bemerkungen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	nördliche Stadtlage in Dietzenbach Stadtteil Steinberg; Die Entfernung zum Stadtzentrum -Mitte- beträgt ca. 1km; die Entfernung zum Altstadtzentrum beträgt ca. 3km; Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, S-Bahn); mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße / Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, ein-bis zweigeschossige Bauweise; Geschosswohnungsbau, Hochhäuser, nördlich angrenzendes Grundstück mit Tankstelle, südlich angrenzendes Grundstück mit Parkdeck
Beeinträchtigungen:	Keine erkennbar
Topografie:	eben

2.2 Grundstücksbebauung/ Nutzung

(vgl. Anlage 3);
Das Grundstück ist mit einem 17-geschossigen Wohnhochhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Im Gebäude befinden sich 146 Wohnungen.
Das Grundstück ist nach WEG in Miteigentumsanteile aufgeteilt und verbunden mit dem jeweiligen Sondereigentum der Wohnung 1 bis 146. Abstellräume zu den Wohnungen sind im Kellergeschoss bzw. im oberen Dachaufbau zugeordnet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Mehrfamilienwohnhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn-Hochhaus; 17-geschossig; unterkellert; Flachdach; Dachaufbau; freistehend
Baujahr:	1972
Modernisierung:	Zurückliegend (Fenster, Aufzüge)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt Waschbeton-Fertigteilfassade

3.1.2 Gemeinschaftliche Räume

Kellergeschoss:
Flure, 2 Aufzüge, Treppenhaus, Waschraum, Trockenraum, Technikraum, Hausanschlussraum, Müllraum,

Außentreppe, Kellerräume mit Lattenverschlügen unterteilt für Wohnungsabstellräume

Erdgeschoss:

Eingangshalle, 2 Aufzüge, Flure, Fahrrad- und Kinderwagenraum

Dachaufbau:

Aufzugsmaschinenraum, Flure, mit Lattenverschlügen unterteilte Wohnungsabstellräume

3.2 Außenanlagen

3.2.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun, Hecken), Pergola, Kinderspielplatz

3.3 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 136 im 13. OG

3.3.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der 4- Zi. Wohnung im 13. OG im Aufteilungsplan mit Nr. 136 bezeichnet. Auf der Etage befinden sich 7 Wohnungen.
Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Dachaufbau ebenfalls mit Nr. 136 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung rd. **103,5 m²**; die Wohnfläche wurde durch die Flächenangaben im Grundrissplan des Aufteilungsplans überprüft und ist mit den Angaben in der Teilungserklärung hinreichend übereinstimmend

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat folgende Räume:
4 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 WC, 2 Loggien, 1 Flur, 1 Abstellraum, 1 Abstellraum im Dachaufbau

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer rd. 27,7 m² nach Südwesten gelegen
- Essdiele rd. 9,8 m² nach Südwesten gelegen
- Schlafzimmer rd. 17,3 m² nach Südwesten gelegen
- 1. Kinderzimmer rd. 10,17 m² nach Südwesten gelegen
- 2. Kinderzimmer rd. 10,34 m² nach Südwesten gelegen
- Küche rd. 8,57 m² nach Südwesten gelegen
- Abstellraum rd. 2,25 m² innenliegend
- Bad rd. 4,36 m² innenliegend
- WC rd. 1,52 m² innenliegend
- Loggia (1) 1/2 Anteil rd. 4,16 m² nach Südwesten gelegen
- Loggia (2) 1/2 Anteil rd. 2,53 m² nach Südwesten gelegen

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: Ausreichend

Modernisierung: Ca. 2018- Bodenbeläge, tlw. Zimmertüren, Deckenpaneelen, vor ca. 20 Jahren und ca. 2000 – Sanitärausstattung, ca. 2005-Fenster

3.4 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand; die Gesamtanlage macht insgesamt einen gepflegten Eindruck

4 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte - im Gesamtgutachten enthalten
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Auszug der Grundrisse aus dem Gesamtgutachten
- Anlage 05: Auszug der Fotos aus dem Gesamtgutachten

Falk-Stadtplan

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 63128

Ort: Dietzenbach

Straße: Römerstraße

Hausnummer: 2

Transaktionsnummer: 20250328-8809-090200 - 1 -



1 Quellennachweis

Quelle: Falk-Verlag, MAIRDUMONT

73760 Ostfildern

Aktualität: 28.03.2025

Maßstab: 1:10.000



Anlage
Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

Erstellt am 11.06.2024
Antrag: 202575335-1
AZ: KB3738303

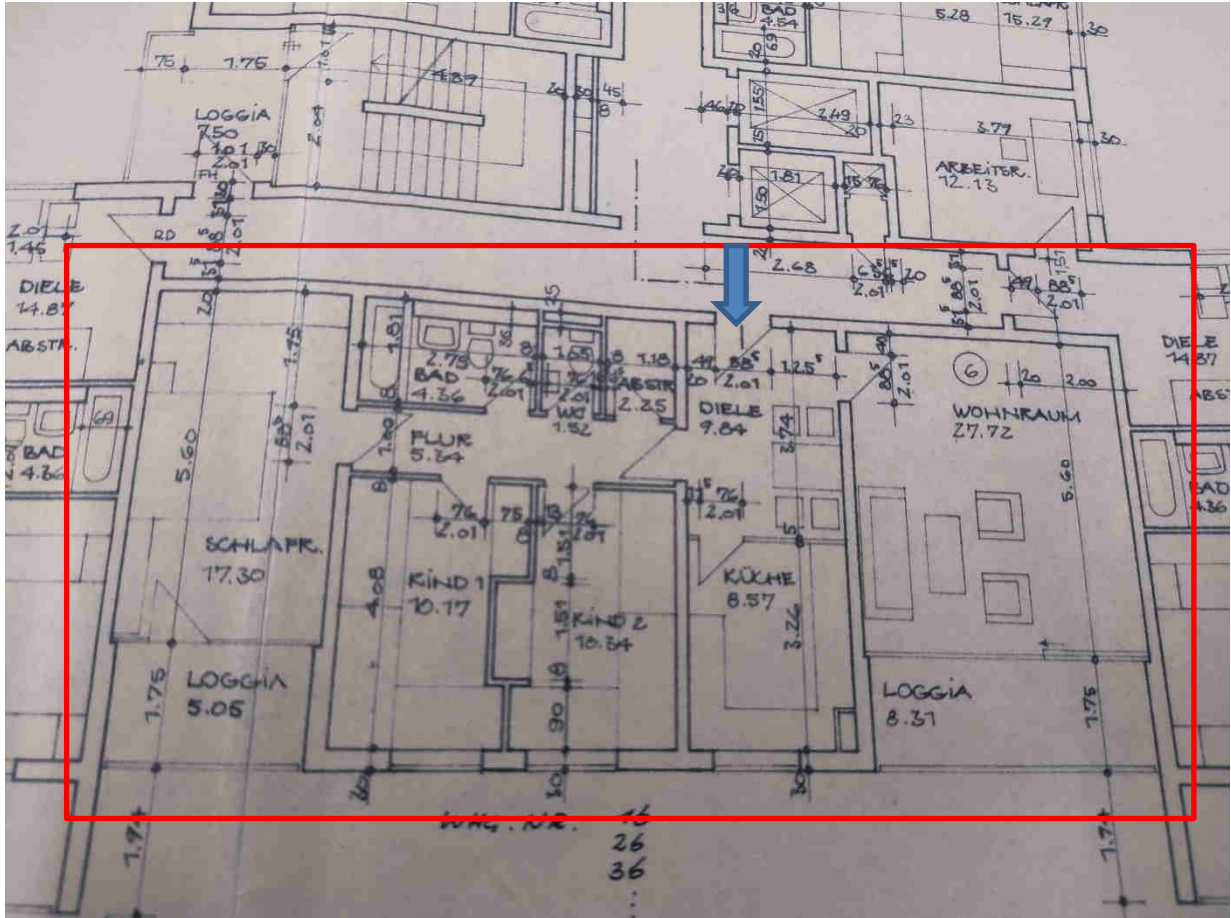
Flurstück: 383/5
Flur: 12
Gemarkung: Dietzenbach

Gemeinde: Dietzenbach
Kreis: Offenbach
Regierungsbezirk: Darmstadt

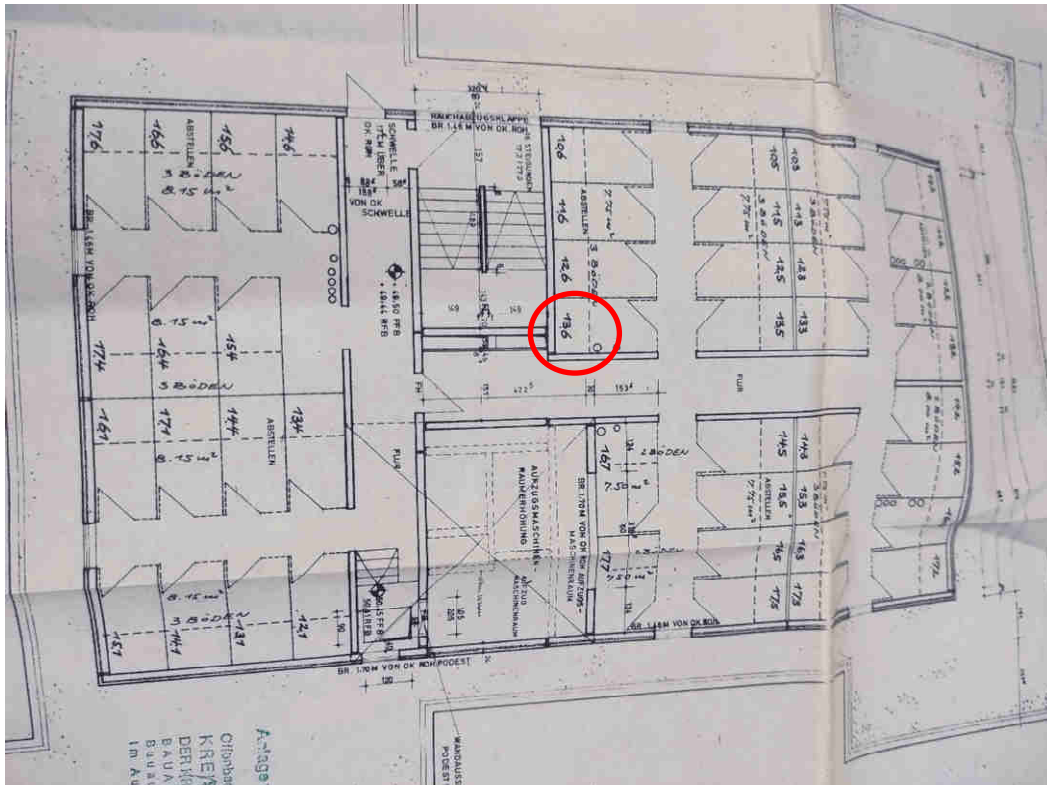


0 10 20 30 Meter
Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Maßstab 1:1000



WE Nr. 136 im 13. OG



Dachaufbau , Abstellraum 136

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 6



Bild 1: Blick aus südöstlicher Richtung zum Hochhaus Römerstraße 2, 2a

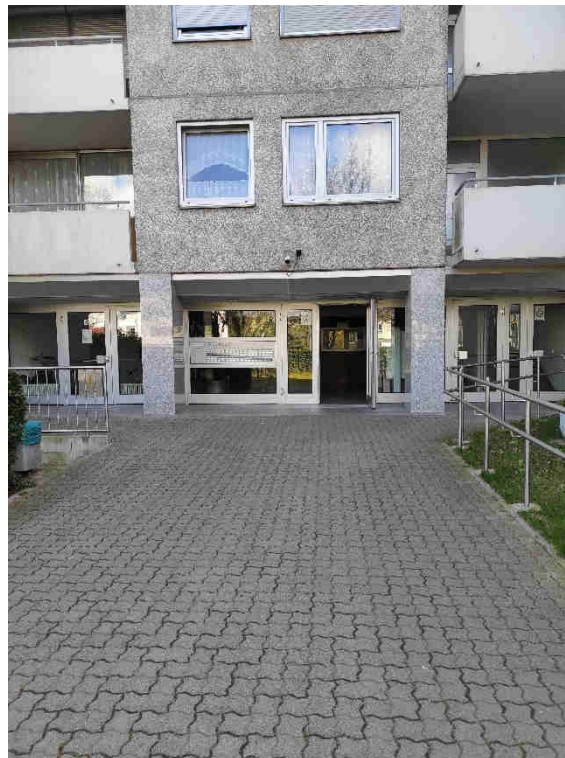


Bild 2: Blick auf den Hauseingang