Dipl.-Ing. Petra Schotten

Sachverständigenbüro Schotten
Strangheidgesweg 49
53347 Alfter

Tel. 02222 - 979738
Fax 02222 - 979736
Mobil 0171 - 3776136

e-mail: petra.schotten@t-online.de
www.immocheck-kölnbonn.de

Amtsgericht Bonn
Abteilung 023

53105 Bonn

Datum: 26.03.2025
Az.: G20/2024

G U T A C H T E N

(Internetversion)

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

2/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück „Heideweg 34“ verbunden mit **Sondereigentum** an der Wohnung und den gewerblichen Räumen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss im Aufteilungsplan mit **Nr. 1** bezeichnet,



Der **Verkehrswert insgesamt** wurde zum Stichtag **17.01.2025** ermittelt mit rd.

579.000,00 €

im Zwangsversteigerungsverfahren.

Az. des Gerichts: **23 K 26/24**

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**5**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**9**
2.1	Lage	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	10
2.2	Gestalt und Form	13
2.3	Beurteilung der Lage	14
2.4	Erschließung, Baugrund etc.	14
2.5	Teilungserklärung	15
2.6	Privatrechtliche Situation	18
2.7	Öffentlich-rechtliche Situation	19
2.7.1	Baulasten und Denkmalschutz	19
2.7.2	Bauplanungsrecht	21
2.7.3	Bauordnungsrecht	22
2.7.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	23
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	24
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	25
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**29**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	29
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum: Hofanlage	30
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	31
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	32
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	35
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	37
3.2.5	Raumausstattung und Ausbauzustand	38
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	38
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	41
3.2.7	Zustand des Gebäudes	41
3.3	Nebengebäude *(Gemeinschaftseigentum)*	44
3.4	Außenanlagen	45
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	45
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**46**
5	**Verkehrswert**	**46**

Übersichtsblatt:	
Bewertungsobjekt:	2/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück „Heideweg 34“ verbunden mit Sondereigentum Nr. 1.
Kurzbeschreibung:	Bei der Liegenschaft „Heideweg 34“ handelt es sich um eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Vierseithofanlage aus dem 19. Jahrhundert, die im Zeitraum 2001 bis 2003 umfassend saniert wurde. Die östlich des Grundstücks gelegene, in ein Wohnhaus umgebaute Fachwerkscheune und der gartenseitige, nach Süden ausgerichtete neu errichtete Anbau bilden die in sich abgeschlossene Nutzungseinheit des zu bewertenden Sondereigentums Nr. 1. Zum Stichtag wird das Bewertungsobjekt von dem Mieter überwiegend zu Wohnzwecken, in Teilbereichen jedoch auch zu Arbeitszwecken (Büro- und Seminarräume) genutzt. Nach den Sanierungs- und Umbaumaßnahmen sind in Teilbereichen erhebliche Mängel- und Schäden aufgetreten, aufgrund dessen für diese Bereiche ein entsprechender Instandhaltungs- und Sanierungsbedarf besteht.
Grundbuch- und Katasterangaben:	Amtsgericht Bonn, Grundbuch von Bornheim-Brenig, Blatt 4030, Gemarkung Bornheim-Brenig, lfd. Nr. 1: Flurstück 87, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Heideweg 34
Wertermittlungsstichtag:	17.01.2025
(Ursprungs-)Baujahr:	Sondereigentum Nr. 1 • Zeitraum ca. 1900/1920: ehemalige Fachwerkscheune • ca. 2003, Anbau (Sondereigentum Nr. 1
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 323 m²
Grundstücksgröße:	1.285,00 m²
Mietverhältnisse:	Vermietet.
Lasten und Beschränkungen in Abt. II	Zwangsversteigerungsvermerk
Baulasten:	Freihaltebaulast
Abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragspflichtig und abgabenfrei
Altlasten:	keine

Wertermittlung Sondereigentum Nr. 1:	
• anteiliger Bodenwert	485.700,00 €
• Rohertrag	35.929,44 €
• Bewirtschaftungskosten	5.787,11 €
• **vorl. Ertragswert, rd.**	**1.026.000,00 €**
• vorl. Ertragswert/m²Wohnfläche	rd. 3.180 €/m²
• vorl. Ertragswert/Rohertrag	rd. 28,6
• bog	-447.000,00 €
• **Ertragswert, rd.**	**579.000,00 €**
• **vorl. Vergleichswert, rd.**	**1.026.000,00 €**
• bog	-447.000,00 €
• **Vergleichswert, rd.**	**579.000,00 €**
• **vorl. Sachwert, rd.**	**921.000,00 €**
• bog	-447.000,00 €
• **Sachwert, rd.**	**474.000,00 €**

• **Verkehrswert, rd.**	**579.000,00 €**

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	2/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück „Heideweg 34“ verbunden mit Sondereigentum Nr. 1.
Objektadresse:	Heideweg 34 53332 Bornheim
Grundbuchangaben und Katasterangaben:	Amtsgericht Bonn, Grundbuch von Bornheim-Brenig Blatt 4030, lfd. Nr. 1: 2/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 87, Flurstück 109, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Heideweg 34 (1.285 m²) verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und den gewerblichen Räumen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 04030, 04031); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es bestehen Sondernutzungsrechte an der im Lageplan rosa markierten Gartenfläche sowie den rosa umrandeten Pkw-Stellplätzen mit den Nummern 1, 2 und 6 ist hier zugewiesen. Bezug: Bewilligung vom 18.01.2010 (UR-Nr. 33/2010, Notarin xxx). Eingetragen am 23.02.2010. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 10. Mai 2002 (UR-Nr. 758/2002 – Notarin xxx Bezug genommen; der Miteigentumsanteil ist übertragen aus Blatt 03841; eingetragen am 24. Juni 2002.

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Bonn 53105 Bonn Auftragseingang vom 15.10.2024

Eigentümer:	a) xxx b) xxx c) xxx in Erbengemeinschaft *Verfahrensbevollmächtigter zu b)* Rechtsanwalt xxx,
Mieter:	Das Sondereigentum ist zum Stichtag vermietet. Namen und Anschrift des Mieters sind dem Begleitschreiben zum Gutachten zu entnehmen.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Gemäß Schriftsatz des Amtsgerichts Bonn vom 08.10.2024 soll in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft an dem Sondereigentum durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden. Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.
Wertermittlungsstichtag:	17.01.2025 Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag ermittelt. Da der Veräußerungstermin i.d.R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungsstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. D.h. die Verkehrswertermittlung unterstellt (ggf. fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungsstichtag; gleichzeitig wird damit aber auch unterstellt, dass dieser Veräußerung ein üblicher Vermarktungszeitraum vorausgegangen ist.
Qualitätsstichtag:	17.01.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	17.01.2025

Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Namen und Anschrift der Teilnehmer am Ortstermin sind dem Begleitschreiben (Anlage 1) zum Gutachten zu entnehmen. • Familienmitglied xxx • Mitglied Erbengemeinschaft xxx • Mieter xxx • Sachverständige Dipl.-Ing. Petra Schotten
Amtliche Hausnummer:	Heideweg 34, 53332 Bornheim
Art und Inhaber des Gewerbeobjektes:	Unternehmensberatung, untergebracht im gartenseitigen Gebäudeteil der Sondereigentumseinheit Nr. 1. Namen und Anschrift der Inhaber des Gewerbeobjekts sind dem Begleitschreiben zum Gutachten zu entnehmen.
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB	Einbauküche im EG der Wohneinheit Nr. 1: Eigentümer der Kücheneinrichtung ist der Mieter. Die Einbauten bleiben daher in der weiteren Betrachtung unberücksichtigt. Darüber hinaus ist kein wertrelevantes Zubehör oder gewerbliches Inventar i.S. d. §§ 97 und 98 BGB vorhanden.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Grundbuchauszüge vom 09.10.2024 (letzte Änderung am 23.02.2010) Von der Eigentümergemeinschaft wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • Schadensgutachten vom 21.05.2013 inkl. Blower-Test vom 18.03.2013 • Verkehrswertgutachten vom 27.07.2024 sowie vom 13.11.2006 • (Miet)Vertrag vom 01.03.2003 • Vergleich AG Bonn vom 18.03.2009 (Az. 8 C 590/08) • Gerichtsbeschluss LG Bonn vom 02.09.2010 (Az. 6 S 18/10)

- Gerichtsbeschluss AG Bonn vom 07.03.2012 (Az. 203 C 495/11)
- Gerichtsbeschluss AG Bonn vom 02.08.2016 (Az. 203 C 28/16)
- Gerichtsbeschluss LG Bonn vom 08.10.2024 (Az. 18 O 165/23)

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bewilligungen UR-Nr. 758/2002 vom 10. 05.2002, UR-Nr. 33/2010 vom 18.01.2010,
- Übersichtskarte
- Stadtplanausschnitt
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 21.02.2025
- Amtliche Bauakte der Stadt Bornheim
- Aktueller Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Rhein-Sieg-Kreis
- Mietspiegel
- Auskünfte zur planungsrechtlichen und baurechtlichen Situation
- Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, Altlasten und Erschließungskostensituation, Denkmalliste eingetragener Baudenkmäler;
- Überschlägige Berechnungen der Bruttogrundflächen und der Wohn-/Nutzflächen

Verwalter: Die Verwaltung erfolgt durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer selbst. Es ist bisher keine externe WEG-Verwaltung beauftragt worden.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Unterzeichnerin wurde mit Schriftsatz vom 08.10.2024 beauftragt, ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjekts zu erstellen. Weiterhin wurde um Ermittlung der Mieter/Pächter des Versteigerungsobjektes gebeten.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 29.11.2024 über den ursprünglich am 19.12.2024 geplanten Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Ein anschließend auf den 16.01.2025 festgelegter Besichtigungstermin wurde kurzfristig abgesagt und auf Wunsch des Mieters auf den 17.01.2025 verlegt.

An dem Ortstermin haben der Mieter der Wohneinheit, ein Mitglied der Erbengemeinschaft und ein weiteres Familienmitglied bzw. (Mit)Inhaberin der xxx teilgenommen. Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung der Räumlichkeiten durchgeführt.

Einer Veröffentlichung von Innenaufnahmen im Gutachten und im Internet wurde nicht zugestimmt! Ausgenommen hiervon wurden Detailaufnahmen von Schäden.

Hinweis:
Aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. In Abteilung II vorhandene Eintragungen bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Rhein-Sieg-Kreis, Stadt Bornheim (ca. 48.036 Einwohner) im Ortsteil Bornheim mit Botzdorf (ca. 8.199 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte (Zentren):</u> Bonn (ca. 11,56 km entfernt) Köln (ca. 25,65 km entfernt) Bornheim Stadt (ca. 0,8 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 54,7 km entfernt) <u>Autobahnauffahrt:</u> AS Bornheim A555 (ca. 2,8 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Hbf Bonn (ca. 8,0 km entfernt) Bf Roisdorf (ca. 1,8 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Köln-Bonn (ca. 16,4 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Stadt Bornheim liegt im Nordwesten des Rhein-Sieg-Kreises, der rd. 611.000 Einwohner aufweist. Ein wichtiges Merkmal der Stadt Bornheim ist ihre zentrale Lage zwischen den Oberzentren Köln und Bonn. Die Ortsteile der Stadt Bornheim erstrecken sich mit Ausnahme von Sechtem bandförmig entlang des Vorgebirgsrandes und entlang des Rheins.

Bornheim grenzt im Süden an die Bundesstadt Bonn, im Süd-Westen an die Gemeinde Alfter und Swisttal, im Westen an die Gemeinde Weilerswist, im Norden an die Städte Brühl und Wesseling. Die östliche Stadtgrenze bildet die Stadt Niederkassel bzw. der Rhein. Die rd. 48.000 Einwohner der Stadt Bornheim verteilen sich auf 14 Ortschaften (Bornheim, Brenig, Dersdorf, Hemmerich, Hersel, Kardorf, Merten, Rösberg, Roisdorf, Sechtem, Uedorf, Walberberg, Waldorf und Widdig) .

Im Rahmen einer durch die Stadt Bornheim veranlassten Standortanalyse wurden die 14 Ortschaften in die nachfolgenden sechs Raumeinheiten zusammengefasst:

- Bornheim/Brenig/Roisdorf (16.609 Einwohner)
- Dersdorf/ Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich (8.379 Einwohner),
- Rösberg/ Merten (7.116 Einwohner)
- Walberberg (4.730 Einwohner),
- Sechtem (5.241 Einwohner)
- Hersel/ Uedorf/ Widdig (7.616 Einwohner)

In den zurückliegenden Jahren ist für die Stadt Bornheim eine positive Einwohnerentwicklung zu verzeichnen, die wesentlich durch die Erschließung von Neubaugebieten in Bornheim, Walberberg, Hersel, Kardorf und Roisdorf bedingt ist. In den kleineren Ortschaften ohne größere Wohnungsbaureserven (Brenig, Dersdorf, Rösberg und Uedorf) sind jedoch nur geringfügig steigende bzw. leicht rückläufige Bevölkerungszahlen zu verzeichnen. Dersdorf gehört mit seinen rd. 1.200 Einwohnern zu den kleineren Ortsteilen von Bornheim. Die regionalen Prognosen auf Kreisebene gehen von einer im Zeitraum von 2020 bis 2035 um

0,2 % wachsenden Bevölkerung (Deutschland: -0,7%) aus.

Bornheim-Botzdorf ist ein Ortsteil mit dörflichem Charakter, im Vorgebirge gelegen, zwischen Brenig und Roisdorf (Bornheim) mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.
Die Liegenschaft mit dem zu bewertenden Sondereigentum befindet sich am Ortsrand von Botzdorf, in Halbhöhenlage und unmittelbarer Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet „Quarzsandgrube“. Das nähere Umfeld ist geprägt durch eine Wohnbebauung.

Bei dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Eckgrundstück, das sich unmittelbar am „Heideweg“ und an der „Waldstraße“ befindet.

Über die Stadtbahnlinie 18 (Vorgebirgsbahn) ist Botzdorf an Bonn und Köln angebunden. Nächste Bahnhöfe sind Sechtem, Brühl und Roisdorf an der linken Rheinstrecke zwischen Köln und Bonn. Die Buslinie 818 der Regionalverkehr Köln GmbH (RVK) verbindet Botzdorf mit Sechtem, Bornheim und Hersel. Einrichtungen (z.B. Kindergarten) und Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfes befinden sich nur wenige Fahrminuten entfernt.

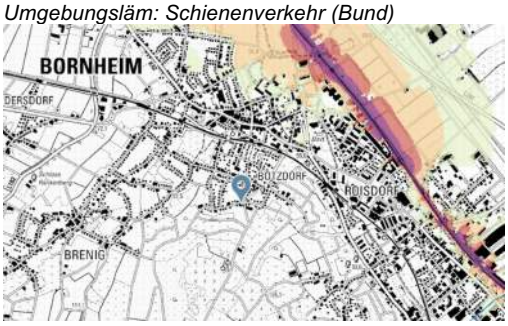
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise.

Beeinträchtigungen:

Umgebungsläm: Straßenverkehr



Umgebungsläm: Schienenverkehr (Bund)



Umgebungsläm: Schienenverkehr (Sonstige)

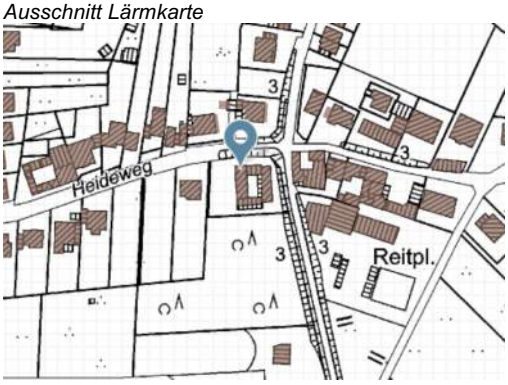


Das Bewertungsobjekt befindet sich an den Straßen „Heideweg“ und „Waldstraße“. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine erhöhten Immissionen durch Straßenverkehr oder sonstige Beeinträchtigungen wahrzunehmen. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz hat in Zusammenarbeit mit den Kommunen und dem Eisenbahn-Bundesamt Lärmkarten erstellt, um die Lärmbelastung im Land zu erfassen und für alle Orte darzustellen. Die mit Datum vom 06.07.2023 veröffentlichten aktualisierten Lärmkarten (Lärmkarten 4. Runde, 2022) zeigen für Straßen-, Schienen- und Flugverkehr die durchschnittliche Lärmbelastung in der Fläche an. In der 16. Verkehrslärmschutzverordnung sind Immissionsgrenzwerte festgelegt, die beim Ausbau von Straßen in Wohngebieten nicht überschritten werden sollen:

- In den Nachtstunden: 49 db(A)
- Tagsüber: 59 db(A)

Für die Liegenschaft mit dem zu bewertenden Sondereigentum sind keine erhöhten Lärmpegel ausgewiesen worden.

Ausschnitt Lärmkarte



Legende



Topografie:



Hanglage; der Hauseingang ist gegenüber der Waldstraße und dem Heideweg mit einem Höhenunterschied bis rd. 4,50 m ausgeführt. Die seitliche und rückwärtige Terrassen- und Gartenfläche des Grundstücks ist nahezu eben, weist jedoch gegenüber der angrenzenden Gehölzfläche (Flurstück 107) aufgrund der Hanglage ebenfalls einen Höhenversprung aus, der bereichsweise durch eine Böschungsmauer ausgeglichen wird. Der zwischen Straßenniveau und Grundstück bestehende Höhenunterschied wird durch eine Anrampung der Grundstückszufahrt sowie einer mehrstufigen Freitreppe überwunden. Die Gartenseite ist nach Süden ausgerichtet.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:





Grundbuch von Bornheim-Brenig Blatt 4030, Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 87, Flurstück 109,

- Grundstücksgröße: 1.285 m²
- Eckgrundstück mit trapezähnlicher Grundstücksform

2.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage:



Entsprechend der Lagenzuordnung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis entspricht die Lage des Bewertungsobjekts innerhalb der Gemeinde Bornheim einer guten Lage.

Legende:

—— : einfache Lage
—— : mittlere Lage
—— : gute Lage
—— : sehr gute Lage

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Heideweg und Waldstraße: Ortsstraßen mit geringem Verkehrsaufkommen.
Straßenausbau:	Heideweg und Waldstraße: (provisorischer) Ausbau, Fahrbahn aus Bitumen.
Stellplätze:	Im öffentlichen Straßenraum bestehen keine Parkmöglichkeiten. Auf dem Grundstück selber sind insgesamt 6 Stellplatzflächen sowie ein Abstellplatz für Fahrräder vorgesehen. ***Hinweis:*** Im Rahmen der Baugenehmigung wurden insgesamt 5 Pkw-Stellplätze nachgewiesen, davon: • 2 Pkw-Stellplätze für die Wohnnutzung der beiden Wohneinheiten und • 2 Pkw-Stellplätze für die Büronutzung in der Wohneinheit Nr. 1 • 1 Pkw-Stellplatz für Besucher
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanal-, Gasanschluss, Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die vornehmlich zu Wohnzwecken umgebaute ehemalige Hofanlage ist freistehend. Besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind der Unterzeichnerin nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden.
Altlasten:	Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Umwelt/Verbraucherschutz und Lokale Agenda ist die zu bewertende Liegenschaft im Altlasten- und Hinweisflächenkataster nicht als altlastverdächtige Fläche aufgeführt.
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.

2.5 Teilungserklärung

Die zu Wohnzwecken und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten der Hofanlage Heideweg 34 wurden gem. Wohnungseigentumsgesetz nach § 3 WEG mit Datum vom 10.05.2002 (UR.-Nr. 758/2002) in 2 Sondereigentume, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 und mit Nr. 2 bezeichnet, aufgeteilt:

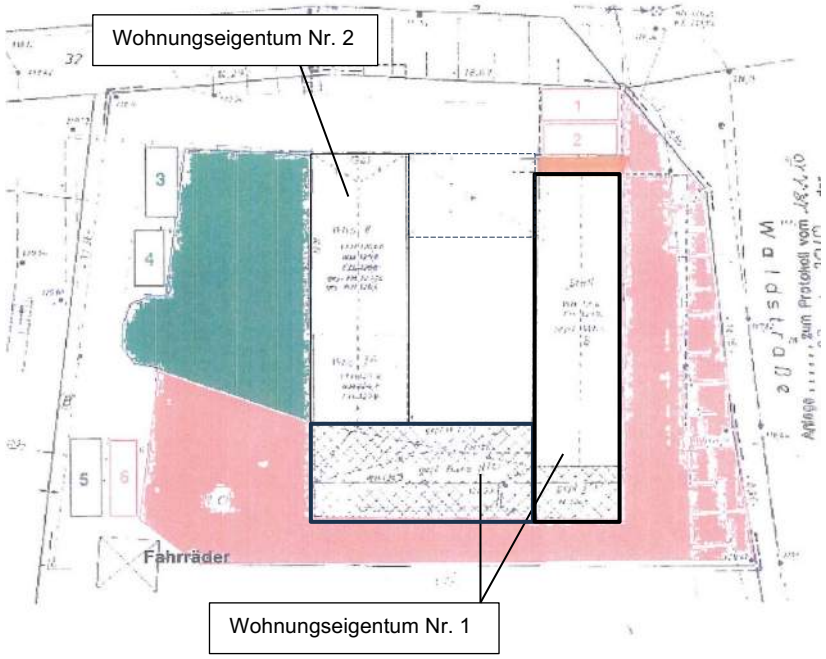
a) 2/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss, im Obergeschoss und im Dachgeschoss gelegenen Wohnung Nr. 1, bestehend aus der im linken seitlichen Gebäude gelegenen Wohnung und den im rückwärtigen Gebäude gelegenen Büro- und Schulungsräumen, nebst einer im Obergeschoss gelegenen Dachterrasse und einem im Kellergeschoss gelegenen Kellerraum, - sämtliche Räume im Aufteilungsplan mit Ziffer 1 bezeichnet -.

b) 1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im rechten, seitlichen Gebäude gelegenen Wohnung Nr. 2, bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss und einem im Kellergeschoss gelegenen Kellerraum, - sämtliche Räume im Aufteilungsplan mit Ziffer 2 bezeichnet -.

Mit Datum vom 18.01.2010 (UR-Nr. 33/2010) wurde die Teilungserklärung hinsichtlich der Sondernutzungsrechte geändert. Die Teilungserklärung enthält im Wesentlichen übliche

Regelungen. Es wird jedoch explizit auf nachfolgende Inhalte und Änderungen hingewiesen:

- ***Änderung von Sondernutzungsrechten*** *(UR-Nr. 33/2010 Abschnitt II)*
  Die zur UR Nr. 758/2002 der Notarin xxx vorgenommenen Zuweisung der Sondernutzungsrechte wird aufgehoben. Statt dessen werden die nachstehenden neuen Sondernutzungsrechte bestellt:



  Dem jeweiligen Wohnungseigentümer Nr. 1 wird das Sondernutzungsrecht an der im anliegenden Lageplan rosa markierten Gartenfläche sowie den darauf eingezeichneten rosa umrandeten Pkw-Stellplätzen mit den Nummern 1, 2 und 6 zugewiesen.

  Dem jeweiligen Wohnungseigentümer Nr. 2 wird das Sondernutzungsrecht an der im anliegenden Lageplan grün markierten Gartenfläche sowie den darauf eingezeichneten grün umrandeten Pkw-Stellplätzen mit den Nummern 3, 4 und 5 zugewiesen.

- ***Ausübung eines Berufes oder eines Gewerbes*** *(UR-Nr. 758/2002 § 5, Absatz 3)*
  Die Ausübung eines Berufes oder eines Gewerbes in einer Wohnung – sei es dauernd, sei es vorübergehend – bedarf der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer.

  Die Vertragsparteien sind darüber einig, dass die rückwärtigen Räume der Wohnungseigentumseinheit Nr. 1 dauerhaft als Büro und Schulungsräume genutzt werden.

- ***Übertragung des Wohnungseigentums*** *(UR-Nr. 758/2002 § 6 Absatz 1, 2)*
  Die Veräußerung von Wohnungseigentum bedarf der Zustimmung des anderen Wohnungseigentümers. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten,

Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter.
Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grund versagt werden.

- ***Instandhaltung und Instandsetzung*** *(UR-Nr. 758/2002 § 7)*
  U.a. werden die Instandhaltung und Instandsetzung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes – hierzu zählen z.B. die gesamten tragenden Teile des Gebäudes, die Fundamente, die tragenden Mauern, das Dach und die Schornsteine –wie folgt geregelt:

  a) Die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht für sämtliche zum gemeinschaftlichen Eigentum zählenden Teile des Teils des Gebäudes, in dem sich die Wohnung Nr. 1 befindet, trägt der Eigentümer der Wohnung Nr. 1.

  b) Die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht für sämtliche zum gemeinschaftlichen Eigentum zählenden Teile des Teils des Gebäudes, in dem sich die Wohnung Nr. 2 befindet, trägt der Eigentümer der Wohnung Nr. 2.

  Die Instandhaltungs- und Instandsetzung des Grundstücks und der übrigen zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes, insbesondere der Eingangsbereich der Hofanlage, - soweit nicht Sondernutzungsrechte bestehen – obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

- ***Lasten und Kosten*** *(UR-Nr. 758/2002 § 10), u.a.*
  Die Wohnungseigentümer tragen alle Betriebskosten selbst, soweit sie getrennt erfasst werden (Strom, Heizung, Wasser, Gas *(§ 10, Ziffer 1).*

  Die gemeinschaftlichen Bewirtschaftungskosten sind von den Wohnungseigentümern wie folgt zu tragen:
  Der jeweilige Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit Nr. 1 ist zu 625/1.000 Anteil und der jeweilige Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit Nr. 2 ist zu 375/1.000 Anteil zur Kostenübernahme verpflichtet *(§ 10, Ziffer 2).*

- ***Bauliche Veränderungen*** *(UR-Nr. 758/2002 § 10)*
  Änderungen der äußeren Gestalt und Farbe der Gebäude bedürfen der Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Im Übrigen sind jedem Wohnungseigentümer baulich Veränderungen im Rahmen der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen gestattet.

- ***Schuldrechtliche Vereinbarung*** *(UR-Nr. 33/2010 Abschnitt III)*
  In dem Vertrag zur Wohnungsbegründung zur UR Nr. 758/2002 der Notarin Dr. Heidenstecker-Menke war zwischen den Wohnungseigentümern die Verpflichtung vereinbart worden, dass für den Fall, dass die Erschienenen zu Wohnungseigentumseinheit Nr. 2 oder ein Familienmitglied die im Obergeschoss der Wohnungseigentumseinheit Nr. 2 befindliche, in sich abgeschlossenen Wohnung in einer Größe von ca. 30 qm nicht selbst bewohnen, sondern an Dritte vermieten, diese

Wohnungseigentumseinheit Frau Berner-Bratvogel zur Anmietung anzubieten hat.
Die Parteien stellen fest, dass diese Verpflichtung infolge geänderter Verhältnisse ersatzlos aufgehoben wird.

Im Übrigen wird auf Abschnitt 3.5 sowie auf die Teilungserklärung vom 10.05.2002 (UR.-Nr. 758/2002) *und der Änderung der Teilungserklärung gemäß Urkunde Nr. 33/2010 vom 18.Januar 2010 verwiesen.*

2.6 Privatrechtliche Situation

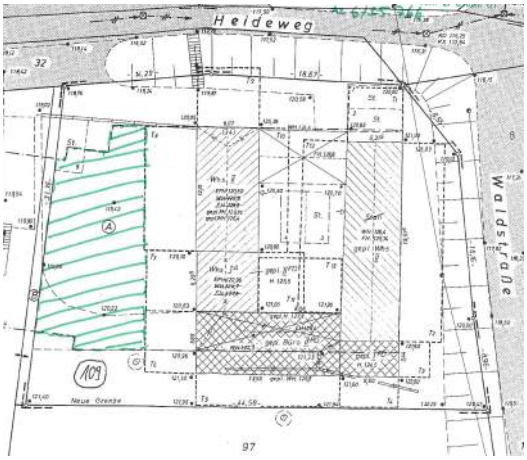
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 09.10.2024 (letzter Eintrag vom 23.02.2010) vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Bornheim-Brenig, Blatt 4030 keine Eintragungen. Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Ggf. bestehende Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben in der Wertermittlung unberücksichtigt. 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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten, Beschränkungen oder (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft der Behörden nicht vorhanden.

2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

2.7.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Auszug aus Baulastenblatt Nr. 10/01 vom 19.06.2001



Gemäß schriftl. Auskunft vom 30.10.2024 besteht nachfolgende Eintragung (Nr. 10/01, Az.: 6/35.766) im Baulastenverzeichnis.

Baulastenblatt Nr. 10/01 vom 02.12.2002

- Grundstück: Bornheim-Brenig, Heideweg 34, Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 87, Flurstück 109
- Baulastübernehmer: Bauherrengemeinschaft
  Fr. Anne Berner-Bratvogel
  Eheleute Wübbels-Parting
- Baulastbegünstigter: s.o.

Baulastenverzeichnis Nr. 10/01, Az.: 6/35.766

Auszug:

Baulasterklärung vom 15.06.2001

Baulastübernahme zur Sicherung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 87, Flurstück 109 (eingetragen am 19.06.2001, vormals Teil A aus 97), Heideweg 34.

Wir, die Bauherrengemeinschaft Eheleute Brigitte und Hermann Wübbels-Parting und Anne Berner-Bratvogel, Siefenfeldchen 28, 53332 Bornheim, sind Eigentümer des im folgenden Baulastgrundstück genannten Grundstückes Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 87, Flurstück Teil A aus 97 (Bornheim, Heideweg 34, Blatt 02080).

Uns ist bekannt, dass durch die Nutzungsänderung: Umbau einer Hofanlage zu Wohnraum und Büro außerhalb der laut Bebauungsplan Nr. 120 festgesetzten überbaubaren Fläche die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes verbleibende überbaubare Fläche auf dem Baulastengrundstück nicht mehr überbaut werden darf.

Wir übernehmen hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde gemäß § 83 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01.03.2000 in geltender Fassung (SGV.NRW 232) die öffentlich-

rechtliche Verpflichtung, die im beigefügten Lageplan grün eingezeichneten schraffierte Fläche für weitere eigenständige Wohnbebauung zu sperren.

Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Baulastverpflichtung.

Rechte Dritter werden durch diese Baulast nicht betroffen. Mir ist bekannt, dass die Baulast in das Baulastenverzeichnis eingetragen wird und auch Rechtsnachfolgern gegenüber wirksam ist.
Die Richtigkeit der nebenstehenden Unterschriften wird hiermit amtlich beglaubigt:“

Auszug Ende.

Werteinfluss:
Aus der Erläuterung zum Antrag auf Befreiung (siehe Befreiungsbescheid vom 20.06.2001) geht hervor, dass gemäß den Darstellungen der beigefügten Planung die hintere Baugrenze überschritten werden sollte.
Als Kompensation für das Recht wurde von den damaligen Bauherren angeboten, zwischen dem angrenzenden Grundstück Heideweg 32 und dem Baugrundstück die Gartenfläche mit einer Baulast als unüberbaubare Fläche zu belegen. Die Befreiung von den Festsetzungen wurde erteilt. Im Gegenzug, dass die Baugrenze überschritten werden durfte, wurde eine „Freihaltebaulast“ im Westen neben der Hofanlage (siehe grün schraffierte Fläche im Lageplan zum Baulastenblatt vom 19.06.2001) bis zur Grenze in gesamter Breite der Hofanlage als Kompensation mit dem Ziel eingetragen, dass damit die überbaubare Fläche nicht größer werden sollte.

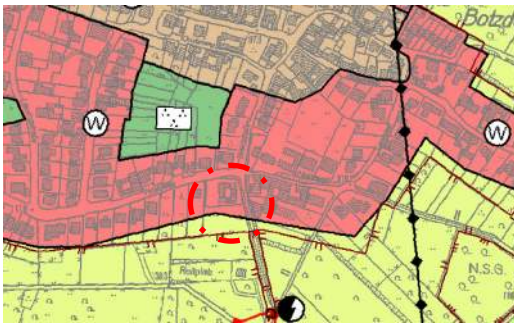
Der Werteinfluss wird im Rahmen der Bodenwertermittlung in angemessener Höhe berücksichtigt wird.

Denkmalschutz:

Die Liegenschaft mit dem zu bewertenden Sondereigentum ist nach Auskunft der Stadt Bornheim nicht in der Denkmalliste der Stadt Bornheim eingetragen und es befindet sich auch kein eingetragenes Bodendenkmal oder eine Verdachtsfläche auf dem Grundstück.

2.7.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:



Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Bornheim vom 21.02.2025 stellt der Flächennutzungsplan das Gebiet entlang des Heidewegs als Wohnbaufläche dar.

Festsetzungen im Bebauungsplan und Satzungen:



Das Grundstück „Heideweg 34“ befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Bo 120 (Ortsteil Bornheim) vom 03.04.1975. Für das Bewertungsobjekt gelten folgende Festsetzungen:

WA	= Allgemeines Wohngebiet
II	= 2-geschossig (zwingend)
o	= offene Bauweise
28° - 30°	= Satteldach

Es sind Baugrenzen zu beachten.

Hinweis:
Das Bauvorhaben mit dem zu bewertenden Sondereigentum weicht von dem Bebauungsplan in nachfolgenden Punkten ab.

- *Überschreitung der hinteren Baugrenze (siehe Befreiungsbescheid Abschnitt 2.7.3).*
- *Abweichung von der festgesetzten Dachneigung zwischen 28° und 30° (siehe Abweichungsbescheid Abschnitt 2.7.3).*

Diesbezüglich wird auf Abschnitt 2.7.3 verwiesen. Im Übrigen wird auf die textlichen Festsetzungen verwiesen.

2.7.3 Bauordnungsrecht

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit konnten der Bauakte folgende Genehmigungen entnommen werden:

- Abgeschlossenheitsbescheinigung Az.: 36206-01-01 vom 26.10.2001
- Baugenehmigung Nr. 35766-01.01 vom 20.06.2001, Nutzungsänderung: Umbau einer Hofanlage zu Wohnraum und Büro.
  - Durch besonderen Bescheid wurde Befreiung erteilt, Abweichungen zugelassen: Bestandteil der Genehmigung sind 2 erteilte Befreiungsbescheide vom 20.06.2001.
  - Beim Bauaufsichtsamt wurde eine Baulast eingetragen unter der Nr. 10/01 zur Sicherung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

- Befreiungsbescheid 35766-01-01 vom 20.06.2001 von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. Bo 120 Bornheim. Die erteilte Befreiung bezieht sich auf die Überschreitung der hinteren Baugrenze. Als Kompensation ist eine nicht zu überbauende Fläche in Form einer Baulast eingetragen worden (s. Abschnitt 2.7.1).

- Abweichungsbescheid 35766-01-01 vom 20.06.2001 von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. Bo 120 Bornheim. Die Abweichung bestand darin, dass von den festgesetzten Dachneigungen zwischen 28° und 30° abgewichen werden sollte. Für die neuen Bauteile sollte stattdessen ein Flachdach bzw. ein Pultdach ausgeführt werden. Die Abweichung wurde genehmigt, da das Bauvorhaben eine Umbaumaßnahme und Erweiterung eines Altbaus war, das sich von den im Bebauungsplangebiet stehenden Einfamilienhäusern absetzte und somit auch aus städtebaulichen Gründen vertretbar war.

- Zuwendungsbescheid des Amts für Agrarordnung Siegburg vom 28.06.2002 (Projektförderung) zur Durchführung der äußeren Instandsetzung des Fachwerkwohnhauses sowie der Scheune, Heideweg 34 als Zuweisung (Zuschuss in Höhe von rd. 15.000 €). Auflagen:
  1. Für Fenster und Türen sind einheimische Holzarten zu verwenden.
  2. Die für die Dacheindeckung verwendeten Ziegel dürfen nicht engobiert sein.

- Mitteilung über die Besichtigung des Rohbaus am 09.10.2002
- Mitteilung über die Gestattung vorzeitiger Benutzung vom 23.01.2003, Besichtigung am 22.01.2003
- Mitteilung über die Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung vom 08.07.2004, Besichtigung am 08.07.2004

Hinweis:
Eine Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung sowie brandschutzrechtliche und –technische Bestimmungen wurden darüber hinaus nicht explizit geprüft. Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle

und formelle Legalität der baulichen Anlagen und der im Gutachten unterstellten Nutzungen vorausgesetzt.

2.7.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Nach schriftlicher Mitteilung des Stadtplanungs- und Liegenschaftsamtes der Stadt Bornheim vom 31.10.2024 wird bescheinigt, dass Erschließungsbeiträge gem. den §§ 127 ff. BauGB sowohl für den Heideweg wie auch für die Waldstraße **noch zu erheben** sind. Nach Auskunft des Stadtbetriebs der Stadt Bornheim vom 30.10.2024 wird bescheinigt, dass für das Grundstück mit dem zu bewertenden Sondereigentum zum Wertermittlungsstichtag keine offenen Forderungen aus der Herstellung des Wasser- und des Abwasserhausanschlusses sowie aus Anschlussbeiträgen bestehen. Für die weitere Bewertung wird zum Wertermittlungsstichtag somit der erschließungsbeitragspflichtige und abgabenfreie Zustand zugrunde gelegt. ***Hinweis:*** Nach telefonischer Rücksprache mit der Stadt Bornheim wurde mitgeteilt, dass zum jetzigen Zeitpunkt weder Planung noch Kostenschätzung der voraussichtlichen Erschließungsmaßnahmen und -beiträge vorliegen, noch der Zeitpunkt der Erhebung der Kosten bekannt ist und somit keine Auskunft über die zu erwartenden Kosten erteilt werden kann. Aufgrund der zwischenzeitlich weit überdurchschnittlichen Veränderungsraten der Baupreise, deren weitere Entwicklung derzeit nicht abzusehen sind und vor allem auf erhebliche Preisveränderungen bei Baumaterialien und Energie zurückzuführen sind, können Kostenschätzungen nur

unter Vorbehalt erfolgen. Erfahrungsgemäß betragen die durchschnittlichen Erschließungsbeiträge je nach Qualität und Umfang des Ausbaus zwischen 35 €/m² und 50 €/m² pro Grundstücksfläche. Im Rahmen der Wertermittlung wird in freier Schätzung rd. 45,00 €/m² pro Grundstücksfläche als Risikoabschlag in Ansatz gebracht.

Hinweis:
An dieser Stelle wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die noch zu erstattenden Beiträge von der Stadt Bornheim auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt und abgerechnet werden. Die tatsächlichen Kosten können daher von den im Rahmen der Wertermittlung in Ansatz gebrachten Schätzkosten erheblich abweichen und sind daher ausdrücklich unter diesem Vorbehalt anzusetzen.

Darüber hinaus bestehende Unwägbarkeiten und Risiken (z.B. ggf. anfallende Kostenanteile für Grunderwerb) hat daher jeder mögliche Erwerber/Bietinteressent für sich selber zu kalkulieren und in seinem Gebot zu berücksichtigen!

Hinweis:
Grundlage der Bescheinigung ist die Sach- und Rechtslage am Tag der Erstellung der Bescheinigung. Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW können grundsätzlich für künftige Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen erhoben werden.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich eingeholt.

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen der Stadt Bornheim schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 1 ist vermietet.

Nutzung zum Stichtag:
Die östlich des Grundstücks gelegene, in ein Wohnhaus umgebaute Fachwerkscheune und der gartenseitige, nach Süden ausgerichtete Anbau bilden die in sich abgeschlossene Nutzungseinheit des zu bewertenden Sondereigentums Nr. 1. Die Räumlichkeiten im Anbau der Sondereigentumseinheit werden überwiegend zu gewerblichen Zwecken bzw. von den Bewohnern zu Arbeitszwecken genutzt.

(Miet)Vertragliche Regelungen zum 01.01.2003:
Zur Sicherung von Darlehensrechten wurde in 2008 zwischen dem Darlehensnehmer (= damalige Eigentümerin des Sondereigentums Nr. 1 bzw. Vermieterin) und dem Darlehensgeber (unverändert in Person des jetzigen Mieters) ein Vertrag geschlossen, der neben mietvertraglichen Regelungen auch die anteilige Verrechnung des Darlehens mit dem zu zahlenden Mietzins zum Inhalt hatte.

Die Vermieterin hat vom Mieter ein Darlehen in Höhe von 45.000 Euro erhalten. Aus dem Mietvertrag geht hervor, dass dieses Darlehen mit 5,5 % zu verzinsen und bis zum 31.12.2023 in monatlichen Raten in Höhe von 547 Euro zu tilgen war. Lt. Vertrag steht bzw. stand der Vermieterin frei, Sondertilgungen zu leisten. Ferner steht dem Mieter das Recht zur jederzeitigen Untervermietung zu, ohne dass es hier der Zustimmung der Vermieterin bedarf.

Der Mietvertrag zu Sondereigentum Nr. 1 wurde insbesondere mit nachfolgenden Regelungen abgeschlossen:

- Mietgegenstand: Wohnungs- und Teileigentum Heideweg 34
- Zeitraum: 01.01.2003 bis 31.12.2023
- Optionsrecht: Einseitiges Optionsrecht zugunsten des Mieters:
  Auszug
  „Dem Mieter wird ein einseitiges Optionsrecht auf Verlängerung des Mietvertrags um 5 Jahre zu den Bedingungen eingeräumt, die bei Ablauf des Mietvertrages bestehen. Die Option ist spätestens bis zum 30. September 2023 durch eingeschriebenen Brief auszuüben. In die Rechte aus diesem Mietvertrag treten bei Tod des Mieters oder sonstiger Unmöglichkeiten die Mietsache gebrauchen, etwa Pflegefall die zu diesem Zeitpunkt volljährigen Kinder des Mieters ein.“ Auszug Ende

- Untervermietung: *Dem Mieter steht das Recht zur jederzeitigen Untervermietung zu, ohne dass es hier der Zustimmung der Vermieterin bedarf.*

- Mietzins: 1.500 Euro Netto-Kaltmiete pro Monat.
  Auszug
  „Dieser Betrag wird jeweils mit der Tilgung des u.g. Darlehens

verrechnet, so dass tatsächlich nur 953 Euro pro Monat der Eigentümerin zufließen. Daneben trägt der Mieter die Bewirtschaftungskosten gemäß II.BVO." Auszug Ende

- Nebenkosten: 625 Euro pro Monat als Vorschuss gem. II.BVO.

- Kündigung: Auszug:
  „Die Vermieterin verzichtet mit Wirkung auch für ihre Rechtsnachfolger, sei es im Falle der Zwangsversteigerung oder im Falle des Verkaufs auf das Recht zur ordentlichen Kündigung, insbesondere auch auf das Recht zur Kündigung wegen Eigenbedarf.
  Eine Kündigung ist auf jeden Fall nur dann wirksam, wenn dem Mieter gleichzeitig mit dem Kündigungsschreiben die selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe des Betrages erteilt wird, der dem des noch nicht getilgten Darlehens zuzüglich Zinsen entspricht.
  Auch auf das Recht der Sonderkündigungen auszusprechen wird soweit gesetzlich zulässig seitens der Vermieterin verzichtet. Soweit nichts anderes vereinbart ist, gelten die Vorschriften des BGB §§ 535 ff."

  „Die Laufzeit des Vertrages verlängert sich um den Zeitraum, den die Zahlung der Zinsen beansprucht." Auszug Ende

Modifizierung der mietvertraglichen Regelungen vom 18.03.2009:
Mit Eigentümerwechsel im Jahre 2008 wurde am 18.03.2009 zwischen den Parteien (neuer Eigentümer/Vermieter und Mieter) ein gerichtlicher Vergleich (Az. 8 C 590/08) getroffen, in dem in Ziffer 1 folgende Regelungen zwischen den Parteien getroffen wurde:

- Mietzins
  Ab 01.04.2009: 953 Euro Netto-Kaltmiete pro Monat.
  Des Weiteren trägt der Mieter seine Nebenkosten selbst, soweit nicht die Grundsteuer betroffen ist, die der Kläger auszulegen hat. Die ursprünglich in dem Mietvertrag festgesetzten Nebenkostenvorauszahlungen sind daher ab 01.04.2009 nicht mehr zu erbringen.

  Mit Urteil (Az. 203 C 495/11) des Amtsgerichts Bonn, verkündet am 07.03.2012, wurde nochmals der monatliche Mietzins in Höhe von 953,00 € entsprechend dem mit Datum vom 18.03.2009 (Az. 8 C 590/08) geschlossene Vergleich bestätigt.

  In Ziffer 3 des Vergleichs verpflichteten sich Kläger und Beklagte zudem bezüglich des Mietobjektes ein Sachverständigengutachten zu beauftragen, das mit folgenden Dingen befasst werden sollte:
  - *„Die in diesem Rechtsstreit behaupteten und geltend gemachten Mängel sollen auf*

ihr tatsächliches Bestehen hin überprüft werden;
- *Sofern sich daraus ergibt, dass Mängel bestehen, soll geklärt werde, welche Kosten für deren Beseitigung anfallen würden;*
- *Des Weiteren soll der Sachverständige einen Minderungsbetrag für etwaig festgestellte Mängel festlegen, der anzusetzen wäre.“*

Die diesbezügliche Beauftragung sollte demnach bis zum 30.04.2009 erfolgen. Ein entsprechendes Schiedsgutachten wurde mit Datum vom 21.05.2013 (Az. 4/26/09) erstellt und der Sachverständigen im Rahmen des Ortstermins zur Verfügung gestellt *(siehe Abschnitt 3.2.7).*

Vergleich (Az. 203 C 28/16) vom 02.08.2016
Im Anschluss zu dem gerichtlichen Vergleich (Az. 8 C 590/08) vom 18.03.2009 kam es zwischen den strittigen Parteien zu einem weiteren Vergleich mit nachfolgenden Regelungen (Beschluss des Amtsgerichts Bonn, Az. 203 C 28/16):

1. Zwischen den Parteien besteht Einigkeit, dass für die Zeit seit dem 01.04.2009 die seitens des Klägers zu zahlende Miete betreffend das Mietobjekt Heideweg 34 a, 53332 Bornheim um einen Betrag i.H.v. monatlich 166,78 Euro gemindert ist.

2. Aufgrund dieses Minderungsbetrages verpflichtet sich der Beklagte, an den Kläger für die Zeit vom 01.04.2009 bis einschließlich Juni 2016 Miete i.H.v. insgesamt 14.509,86 Euro zurückzuzahlen.

3. Des Weiteren besteht zwischen den Parteien Einigkeit, dass aufgrund des festgelegten Minderungsbetrags von monatlich 166,78 Euro seitens des Klägers an den Beklagten für die Zeit ab Juli 2016 nur noch ein Mietzins i.H.v. monatlich 786,22 Euro zu zahlen ist.

Weitere Vorgehensweise:
Wie aufgeführt, wurde im vorliegenden Bewertungsfall mit Datum vom 29.04.2008 (rückdatiert auf das Datum 01.01.2003) ein Zeitmietvertrag abgeschlossen. Der Vertrag wurde zur Sicherung von Darlehensrechten abgeschlossen, wobei das Kapital des Darlehens vom 01.01.2003 bis zum 31.12.2023 in monatlichen Raten von 549 Euro getilgt werden sollte. Für den Zeitraum ab 2023 wurde zugunsten des Mieters ein einseitiges Optionsrecht auf Verlängerung des Mietvertrages für 5 Jahre eingeräumt, zu den Bedingungen, die bei Ablauf des Mietvertrags bestanden. Auf das Recht zur ordentlichen Kündigung im Falle der Zwangsversteigerung oder im Falle des Verkaufs, insbesondere auch auf das Recht zur Kündigung wegen Eigenbedarf wurde dabei vertraglich - auch für einen künftigen Rechtsnachfolger des Vermieters - verzichtet.

An dieser Stelle ist jedoch hervorzuheben, dass im Mietvertrag geregelt ist, dass eine Kündigung auf jeden Fall nur dann wirksam ist, wenn dem Mieter das in 2003 von ihm gewährte Darlehen zuzüglich Zinsen vollumfänglich zurückgezahlt wird.

Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der Bewertung daher davon ausgegangen, dass von der damaligen Darlehensnehmerin das Darlehen einschließlich der Zinsen wie vertraglich geregelt bis Ende 2023 getilgt wurde, andernfalls ihre Rechtsnachfolger in Form der jetzigen Erbengemeinschaft eine Tilgung des noch verbliebenen Darlehens

einschließlich der Zinsen vornehmen werden. Für die weitere Betrachtung wird daher im Rahmen der Bewertung davon ausgegangen, dass nach Rückzahlung des Darlehens, spätestens aber nach Ablauf des einseitigen Optionsrechts die Möglichkeit besteht eine wirksame Kündigung des Mietvertrages auszusprechen.

Hinweis:
An dieser Stelle ist jedoch ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die im Rahmen des Gutachtens getroffenen Annahmen ohne Präjudiz für eine abschließende rechtliche Würdigung erfolgt. Die hieraus resultierenden rechtlichen Unwägbarkeiten haben daher auch einen nachteiligen Werteinfluss auf die Nachfrage im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zur Folge. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer ist vordergründig bestrebt eine sichere und kalkulierbare Kapitalanlage zu erwerben, die eine solide Rendite auf einer gesunden Sachwertbasis ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse in Aussicht stellt. Dies entbindet den Sachverständigen jedoch nicht entsprechend seines Auftrags einen Verkehrswert zu ermitteln. Ein Vergleich mit Objekten, die am gewöhnlichen Geschäftsverkehr teilnehmen, ist jedoch aus Sicht der Sachverständigen aufgrund der vorbeschriebenen rechtlichen Risiken und Unwägbarkeiten zum Wertermittlungsstichtag nicht bzw. nur unter den aufgeführten Vorbehalten möglich.

Die aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses resultierenden rechtlichen Unwägbarkeiten, werden am Ende der Bewertung mit einem pauschalen Risikoabschlag in Höhe von rd. 20 % berücksichtigt. Das darüber hinaus verbleibende Risiko hat jeder Bieter für sich zu kalkulieren und von seinem Gebot zum Abzug zu bringen.

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 und überschlägig geschätzt berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende bautechnische Untersuchung und Kostenschätzung anstellen zu lassen. Ein eventuell angebrachter Abschlag stellt nicht die tatsächlich zu erwartenden Kosten zur Beseitigung der Bauschäden- und Mängel dar, sondern es ist die Höhe zu berücksichtigen, wie sie die Mehrzahl der Marktteilnehmer beurteilen würde.

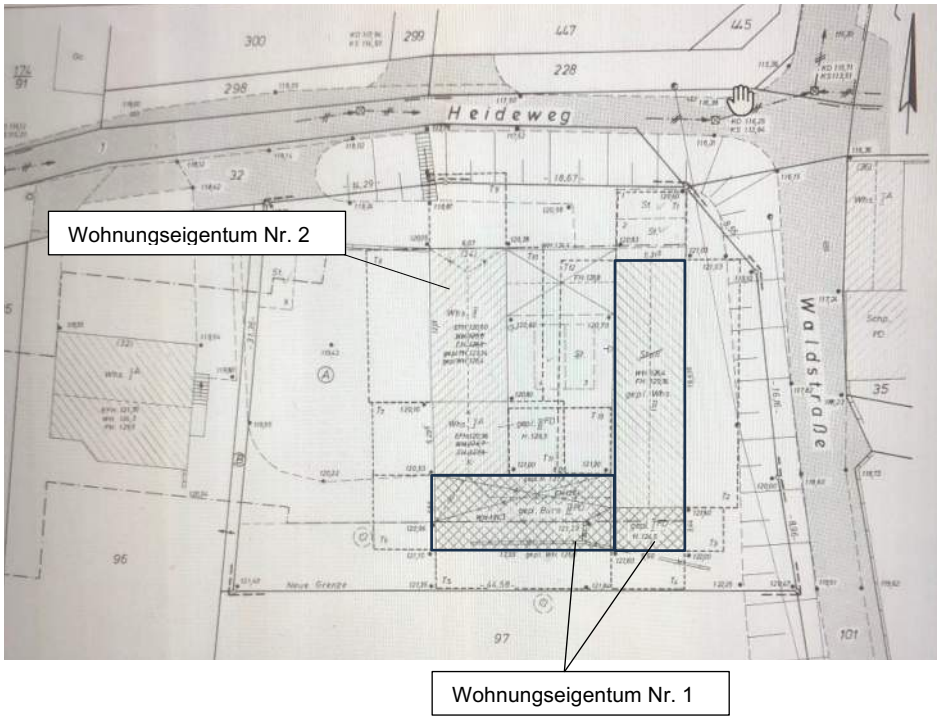
Als Anhalt für die Bemessung der Wertminderung kommt nur das Marktgeschehen in Frage. Nicht anders ist die Aufgabe des Wertermittlungssachverständigen zu verstehen, der einen Reparaturstau zu schätzen hat[1]. Maßgebend ist was Käufer und Verkäufer aushandeln und nicht, was Bautechniker aufgrund von Preisen des Baumarktes errechnen. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

[1] Vgl. Schulz: Ermittlung der Wertminderung bei Reparaturstau…, RDM, SV-Info, Nr. 2/95, Seite 3

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum: Hofanlage

Allgemein

Bei der Liegenschaft „Heideweg 34“ handelt es sich um eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Vierseithofanlage, deren Gebäudealtbestand im Ursprung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts errichtet wurde. Dabei handelte es sich um das westlich gelegene Wohngebäude und einer östlich gelegenen Fachwerkscheune. Ein weiterer, untergeordneter Gebäudebestand wurde im jüngeren 20. Jahrhundert als Anbau in Verlängerung des Wohnhauses und als Remise im rückwärtigen, nach Süden ausgerichteten Bereich der Hofanlage errichtet. Darüber hinaus standen zu dem Gebäudealtbestand keine weiteren Unterlagen und Angaben zur Verfügung.



Die Liegenschaft mit dem zu bewertenden Sondereigentum wurde unter dem Gesichtspunkt der Erhaltung der Hofanlage in 2001 bis 2003 umfassend umgebaut, saniert und erweitert. Wie aus den vorliegenden Unterlagen hervorgeht, war es das Ziel die ehemals landwirtschaftliche Hofanlage in ihrem Erscheinungsbild weitestgehend zu erhalten, von Umbauten aus dem jüngeren 20. Jahrhundert zu befreien und die erhaltenswerte historische Substanz herauszuarbeiten. Im Rahmen der Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen wurde dementsprechend die ursprüngliche Außenansicht des Wohnhauses wiederhergestellt, die Fachwerkscheune zu Wohnzwecken ausgebaut und durch einen Anbau am ursprünglichen Standort der Remise erweitert.

Wie erläutert, handelt es sich bei den beiden Sondereigentumseinheiten um jeweils selbstständige Wohnhäuser, die in den wesentlichen Punkten (Instandhaltung, Instandsetzung, bauliche Veränderungen etc.) jedem jeweiligen Sondereigentümer zugewiesen wurden. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt daher sondereigentumsbezogen:

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Sondereigentumseinheit Nr. 1:

- Hauptgebäude: Zum Wohnhaus umgebaute Fachwerkscheune und
- Anbau: Neu errichteter Gebäudeteil zur Erweiterung des Hauptgebäudes mit zum Stichtag überwiegend gewerblicher Nutzung durch den Mieter.

Gemeinschaftseigentum:

- Nebengebäude: Eingangsgebäude (Überdachte Toreinfahrt)

Gebäudeart:	***Hauptgebäude:*** • Wohnhaus • 2-geschossig • Straßenseitiger Teilbereich unterkellert, Kellerzugang von außen • Satteldach; ***Anbau:*** • 2-geschossige Erweiterung, unmittelbar an das Hauptgebäude anschließend *(ursprünglich Standort der Remise)* • nicht unterkellert • Pultdach ***Gemeinschaftseigentum*** *(siehe Nebengebäude)* • EG, Luftgeschoss mit überdachter Toreinfahrt • nicht unterkellert • eingeschränkt nutzbares Dachgeschoss • Satteldach
(Ursprungs)Baujahr:	Ursprungsbaujahr • Hauptgebäude: Nicht bekannt. Lt. Bauakte ca. zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts • Anbau/Erweiterung: 2003
Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen:	Gemäß Bauakte und Auskunft der Eigentümer wurden umfassende Sanierungs-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen in 2002/2003 an Dach und Fach durchgeführt. Der südlich gelegene Gebäudeflügel wurde in diesem Rahmen als Anbau an den kernsanierten östlichen Gebäudeflügel (ehemalige Fachwerkscheune) neu errichtet.

Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag nicht vor[2]. Ein Wertabschlag wurde deshalb nicht vorgenommen. Für das Bewertungsobjekt kann aufgrund der vorliegenden Unterlagen keine abschließende energetische Einschätzung vorgenommen werden. Im Gutachten werden die zum Zeitpunkt der Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen entsprechenden Wärmeschutzanforderungen zugrunde gelegt.
Außenansicht:	Teils Fachwerk mit Ausfachungen und Putzfassade; teils Holzverkleidung und Fensterlichtband;
Kellergeschoss:	Tlw. Kellergeschoss vorhanden. Kellerboden: Beton Außenwände: Stampfbeton o.glw. Decke ü.KG: Kappendecke

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte nachfolgende Nutzung und Raumaufteilung festgestellt werden:

- **Kellergeschoss**
  Hauptgebäude: Abstell- und Zähler-/Hausanschlussraum. Der Zugang erfolgt hofseitig über eine Kelleraußentreppe.

- **Erdgeschoss**
  - Hauptgebäude: Hauwirtschaftsraum, Duschbad, Flur 1 mit Wohnungszugang und Zugang in das Obergeschoss über innenliegende Wendeltreppe, Küche, Wohnraum
  - Wintergarten: Essen
  - Anbau: Büro/Besprechungsraum mit Zugang (einläufige gerade Stahltreppe) in das Obergeschoss;

- **Obergeschoss**
  - Hauptgebäude: Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Luftraum und Verbindungsbrücke zum Flur 1, Duschbad, Wannenbad, Schlafzimmer mit Ankleide mit Zugang zur Dachterrasse
  - Wintergarten: Dachterrasse
  - Anbau: Büro/Aufenthaltsraum mit Zugang zur Dachterrasse, WC-Anlagen (Büro), Büro/Archiv

- **Dachgeschoss:** Hauptgebäude
  Kinderzimmer 1 und 2 jeweils mit Empore (Spitzbodenbereich): Nutzung als Schlafbereich bzw. als zusätzliche Abstellfläche;
  Schlafzimmer/Ankleide mit Empore (Spitzbodenbereich), Nutzung als Abstellfläche;
  Empore über dem Elternbad: Nutzung als Abstellraum/Heizungsraum

  Übriger Bereich: Luftraum

Bauzahlen:

Brutto-Grundfläche: Sondereigentum Nr. 1

Hauptgebäude

• BGF_{KG}	= ca. 30,70 m²
• BGF_{EG}	= ca. 109,52 m²
• BGF_{OG}	= ca. 109,52 m²
BGF_{ges}	= ca. 249,74 m²

Anbau

• BGF_{EG}	= ca. 79,04 m²
• BGF_{OG}	= ca. 79,04 m²
BGF_{ges}	= ca. 158,08 m²

Wintergarten

BGF_{EG}	= ca. 18,92 m²

Sondereigentum Nr. 1

• $BGF_{SE1ges.}$	= ca. 426,74 m²

Wohn-/Nutzfläche:

Wohn-/Nutzfläche Erdgeschoss

• Wintergarten	= ca. 17,24 m²
• Esszimmer	= ca. 24,54 m²
• Küche	= ca. 25,22 m²
• Flur 1+2	= ca. 22,01 m²
• Hauswirtschaft	= ca. 12,24 m²
• Duschbad	= ca. 2,97 m²
• Besprechung	= ca. 70,80 m²
$Wohn\text{-}/Nutzfläche_{EG}$	= ca. 175,02 m²
Putzabschlag	x 0,97
$Wohn\text{-}/Nutzfläche_{EG}$	= ca. 169,77 m²

Wohn-Nutzfläche Obergeschoss

- Schlafen/Empore = ca. 29,65 m²
- Flur 1 = ca. 18,77 m²
- Bad = ca. 4,73 m²
- Duschbad = ca. 2,80 m²
- Brücke = ca. 4,08 m²
- Kind 1/Empore = ca. 13,67 m²
- Kind 2/Empore = ca. 14,06 m²
- Büro = ca. 24,67 m²
- WC-Büro = ca. 6,97 m²
- Flur 2 = ca. 5,90 m²
- Archiv/Lager = ca. 27,66 m²
- Terrasse (Ansatz 25%) = ca. 4,68 m²

Wohn-/Nutzfläche$_{OG/DG}$ = ca. 157,64 m²
Putzabschlag x 0,97
Wohn-/Nutzfläche$_{OG/DG}$ = ca. 152,91 m²

Wohn-/Nutzfläche EG und OG/DG

- Erdgeschoss = ca. 169,77 m²
- Ober-/Dachgeschoss = ca. 152,91 m²

Wohn-/Nutzfläche$_{ges.}$ ca. 322,68 m²

Nutzfläche KG

Nutzfläche $_{KG}$ = ca. 20,79 m²

Berechnungsgrundfläche zur Ermittlung von Wohn- und Nutzflächen wohnwirtschaftlich genutzter Immobilien ist die Wohnflächenverordnung (WoflV), die am 1.Januar 2004 die II. Berechnungsverordnung (§§42 – 44) ersetzt hat. Die WoflV gilt grundsätzlich als Maßstab zur Ermittlung der Wohnfläche im öffentlich geförderten Wohnungsbau, kann aber auch zur Ermittlung der Flächenermittlung im frei finanzierten Wohnungsbau herangezogen werden. Ergänzt wird diese Berechnungsmethode durch die DIN 283 (zurückgezogen 1983), soweit dies für die praktische Abwicklung zweckmäßig und sinnvoll ist.

Hinweis:

Vermasste Teilungspläne lagen der Sachverständigen nicht vor. Die vorgenannten Bauzahlen wurden daher anhand der beigefügten, und im Detail abweichenden Grundrisse der Baugenehmigung vom 20.06.2001 auf Basis der Wohnflächenverordnung (WoflV) überschlägig ermittelt. Bei der Ermittlung der Wohnfläche wurde ein Putzabschlag von 3 %

berücksichtigt. Der ermittelte Wert stimmt mit den Angaben in der Bauakte hinreichend überein. Ein Aufmaß wurde vor Ort nicht durchgeführt. Die Flächenangabe ist ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Sie ist nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Hauptgebäude: Bauweise ausgeführt z.T. als Fachwerk- und Holzrahmenkonstruktion, z.T. in Massivbauweise (Mauerwerk), entsprechend den statischen Erfordernissen; Anbau Holzrahmenkonstruktion;
Fundamente:	Betonfundamente bzw. Streifenfundamente nach statischem Erfordernis;
Kellergeschoss:	Kellerwände: Mauerwerk bzw. Stampfbeton o.glw.;
Umfassungswände und Innenwände:	teils Mauerwerk, teils Fachwerkrahmenkonstruktion, teils Holzrahmenbauweise nach statischem Erfordernis;
Geschossdecken:	Soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbar bzw. aus den Unterlagen zu entnehmen: Z.T. bauzeittypische Kappendecke, z.T. Brettstapeldecke;
Treppen/Treppenhaus:	2 innenliegende Geschosstreppen: • Wohnbereich, im Bereich der Eingangsdiele: Offene einläufige Stahltreppenkonstruktion, ausgeführt als Wendeltreppe mit Teppichbelag • Büro-/Arbeitsbereich, im Besprechungsraum: Offene einläufige Stahltreppenkonstruktion, ausgeführt in gerader Lauflinie; Stufen mit Teppichbelag; Innentreppen aus Ziegelstein: Zwischen den Räumlichkeiten im Erdgeschoss wird das jeweils unterschiedliche Höhenniveau durch ein-

bis dreistufige gemauerte Innentreppen aus Ziegelstein ausgeglichen.

Hauseingangs(bereich):

- 2-flügelige Toranlage, ausgestattet mit einflügeliger Eingangstür (Schlupftür), Türgriff und einem elektrischen Türöffner und 4 integrierten Briefkästen;
- Hofseitiger Hauptzugang: Einflügelige Glastür im Holzrahmen mit 2 feststehenden Seitenelementen und Oberlicht, jeweils mit Glasausfachung;
- Nebenzugangsmöglichkeiten:
  Jeweils ausgeführt als einflügelige Glastür im Holzrahmen, z.T. mit feststehenden Seitenelementen mit Glasausfachung; ein- und zweistufige Eingangstreppe
- Klingelanlage, Briefkasten integriert im Eingangstor
- Außenbeleuchtung

Hofseitig: Außenzugänge in den Kellerabstellraum (Sondereigentum Nr. 1) und in den gemeinschaftlich genutzten Dachraum der Toranlage:

- Zugangstüren: Jeweils einflügelige Holztür
- Kellerzugangstreppe in Beton gestrichen
- Zugang in den Dachraum der Toranlage: Einläufige Steiltreppe in Holz;

Dach:

<u>Wohngebäude:</u>
Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegelsteineindeckung; Sparrendach gedämmt;

<u>Anbau:</u>
Pultdach als oberer Gebäudeabschluss.
Dacheindeckung des Pultdachs aus Trapezblechprofilen in Zinkblech;

<u>Wintergarten:</u>
Oberer Gebäudeabschluss als Dachterrasse ausgebildet; ein Zugang jeweils über Hauptgebäude und Anbau vorhanden;

Dachentwässerung Sondereigentum Nr. 1:
Dachentwässerung Ostseite
Entwässerung erfolgt über Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech. Nach Auskunft des anwesenden (Mit)Eigentümers ist das gartenseitige Fallrohr nicht an das öffentliche Abwassersystem

angeschlossen, sondern mündet in eine eigens dafür angelegte Sickergrube.

Dachentwässerung Westseite zum Innenhof
Entwässerung erfolgt über Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech. Das Regenwasser wird in einer hofseitig angelegten Zisterne mit hofseitiger Entnahmestelle gesammelt und ist über die Zisterne an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Dachentwässerung Westseite (gartenseitig)
Entwässerung erfolgt über Dachrinnen aus Zinkblech und über auskragende Wasserspeier in eine darunter angelegten Sickergrube.

Stellplätze: Auf dem Vorplatz sowie in den seitlichen Abstandflächen des Grundstücks befinden sich die Außenstellplätze der beiden Sondereigentumseinheiten.

Dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 1 wurden die Sondernutzungsrechte an den im Lageplan der Urkunde Nr. 33/2010 rosa umrandeten Pkw-Außenstellplätzen Nr. 1, 2 und 6 zugewiesen.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz;

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz;

Elektroinstallation: Elektroinstallationen in dem Baujahr entsprechender Ausführung, mit ausreichender Anzahl an Lichtauslässen und Steckdosen; Zähler- und Sicherungskasten im Erdgeschoss mit Einzelabsicherung der Verbraucher; zum Teil Einbauleuchten vorhanden; Klingelanlage vorhanden;

Heizung:
- DG, Abstellraum: Gas-Brennwert-Wandgerät (Gas-Kombi-Therme) der Firma Viessmann Vitodens 200-W;
- Obergeschoss: Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
- Erdgeschoss: Bodenheizung

Lüftung:	Im Besprechungsraum Bodenbelüftung installiert; im übrigen Bereich herkömmlich (über Fenster) belüftet;
Warmwasserversorgung:	Zentrale Warmwasserversorgung über die Gaskombitherme.

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die besichtigten Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Die wesentlichen Ausstattungsmerkmale werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit zusammengefasst.

Bodenbeläge:

- Kellergeschoss: Zementestrich;
- Erdgeschoss: im Besprechungsraum (Anbau) Industrieestrich geschliffen, teils Bodenplatten aus Bruchstein, Steinfliesen in Terrakottaoptik, Keramikfliesen;
- Obergeschoss, Emporen: Holzdielen, Parkett, Fliesen;

Wandbekleidungen:

- Kellerabstellraum: Stampfbeton bzw. Mauerwerk Putz
- Erdgeschoss, Obergeschoss Sanitärbereiche Fliesen und Putz, in der Küche Fliesenspiegel im Arbeitsbereich, übrige Bereiche Gipskartonverkleidung mit z.T. strukturiertem, z.T. glatt abgeriebenem Putz;

Deckenbekleidungen:

- Kellergeschoss: baujahrestypische Kappen- bzw. Gewölbedecke
- Erdgeschoss: Teilweise Putz, teils abgehangene Decke mit Einbauleuchten; teilweise Holzstapeldecken-Ansicht
- Obergeschoss/Dachgeschoss: Putz

Fenster: Doppelisolierverglasung im Holzrahmen, im Erdgeschoss zum Teil als großflächiges Lichtband, raumhoch, zum Teil mit feststehenden Fensterelementen ausgeführt;

Hinweis:
Kein Sonnenschutz in Form von Rollläden oder Lamellen vorhanden;

Türen:

Einfache Türblätter, tlw. kunststoffbeschichtet in weiß, tlw. in Glas, in Stahlzargen eingefasst; tlw. aus Holz als Schiebetürelement ausgeführt;

Anmerkung:
Der Besprechungsraum im EG des Anbaus ist mit dem Wohnbereich über einen offenen Durchgang, ohne Tür verbunden.

sanitäre Installation:

Sanitäranlagen (Wohnnutzung)

EG, Duschbad
- Bodenbelag: Kleinmosaik (weiß) in der Nasszelle, übriger Bereich Fliesen;
- Wandbekleidung in der Nasszelle ca. 2,20 m hoch gefliest (Mosaik), übrige Bereiche Putz;
- Decke: Holzstapeldecken-Ansicht mit Einbauleuchten
- Hänge-WC, Spülkasten unter Putz
- Hänge-Waschbecken
- Bodengleiche Dusche mit Duschpaneele und Deckenbrause
- Raumtrenner als feststehender Spritzschutz

OG, Duschbad:
- Bodenbelag: Kleinmosaik (weiß) in der Nasszelle, übriger Bereich Fliesen;
- Wandbekleidung: In der Nasszelle Fliesen als Spritzschutz (Mosaik), übrige Bereiche Fliesen und Putz;
- Decke: Putz
- Hänge-WC, Spülkasten unter Vorsatzschale
- Hänge-Waschbecken
- Bodengleiche Dusche mit Duschvorrichtung und Duschvorhang als Spritzschutz

OG, Wannenbad:
- Bodenbelag: Fliesen;
- Wandbekleidung: Fliesen als Spritzschutz, übriger Bereiche Putz;
- Decke: Putz
- Hänge-WC, Spülkasten unter Vorsatzschale
- Hänge-Waschbecken
- Einbaubadewanne mit Verkleidung gefliest;
- Handtuchheizkörper;

Mittlere bis gehobene Ausstattung und Qualität. Sanitäranlagen weisen einen zeitgemäßen und gepflegten Zustand auf.

OG, Sanitäranlagen Büro: Herren-WC und Damen-WC mit Vorraum:

- Bodenbelag: Fliesen;
- Wandbekleidung Fliesen als Spritzschutz, übrige Bereiche Putz;
- Decke: Putz
- Hänge-WC, Spülkasten unter Vorsatzschale
- Hänge-Waschbecken
- Fenster
- Plattenheizkörper

Küchenausstattung:

Einbauküche:
Die Einbauküche befindet sich nach Auskunft des Mieters in dessen Eigentum.

Darüber hinaus ist kein wertrelevantes Zubehör vorhanden.

Grundrissgestaltung:

Großzügige, individuelle Grundrissgestaltung.

Wirtschaftliche Wertminderung:

Bei Fachwerkbauten und bei Gebäuden in Holzrahmenbauweise sind höhere Bewirtschaftungskosten zu kalkulieren, da i.d.R. von kürzeren Unterhaltungsintervallen und somit von höheren Instandhaltungsaufwendungen ausgegangen werden muss. Im Gutachten wird hierfür in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) ein zusätzlicher Abschlag für die erhöhten Instandhaltungsaufwendungen in angemessener Höhe berücksichtigt.

Besonnung/Belichtung:

Terrasse und Garten sind nach Süden ausgerichtet. Besonnung und Belichtung sind aufgrund der überwiegend großflächigen Fenstergestaltung insgesamt als gut zu bewerten.

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:

- Außentreppe Innenhof: Einläufige Steiltreppe in Holz zur Erschließung des Dachgeschosses der Toranlage (siehe Nebengebäude);
- Außentreppe Innenhof: Einläufige Betontreppe mit Anstrich zur Erschließung des Kellerabstellraums von Sondereigentum Nr. 1;
- Dachterrasse: Bodenbelag Bangkirai mit Absturzsicherung;

Besondere Einrichtungen:

- Gemauerter Kamin[3]:
  Ohne Prüfung der Funktionsfähigkeit bzw. der Einhaltung der Grenzwerte gemäß Bundesimmissionsschutz-Verordnung.

- Gemauertes Küchenregal;

3.2.7 Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten noch folgende Schäden bzw. Mängel erkennbar:

- Dachentwässerung:
  Regenablauf Westseite zum Innenhof
  Nach Auskunft vor Ort läuft das Regenwasser an mindestens 3 Stellen über. Die Dachentwässerung (Fallrohre, Regenrinne) sowie die Zisterne und Abwasserleitungssystem sind zu überprüfen, zu reinigen und ggf. bestehende Mängel zu beheben.

  Regenablauf Westseite (gartenseitig)
  Nach Auskunft vor Ort kann aufgrund der stetigen Verschlammung der Sickergrube das anfallende Regenwasser derzeit nicht mehr in ausreichendem Maße versickern und läuft über. Das überlaufende Regenwasser fließt in den benachbarten Lichtschacht, in dem sich die Belüftungsrohre des Belüftungssystems für den Besprechungsraum im

[3] Alle (geschlossenen) Feuerstätten mit festen Brennstoffen dürfen einen bestimmten Feinstaub-Grenzwert nicht überschreiten. Mit der Bundesimmissionsschutz-Verordnung hat der Gesetzgeber einen Stufenplan festgelegt, der den Austausch alter Öfen vorsieht:
Öfen mit Typenschilder 1. Januar 1995 bis einschließlich 21. März 2010 sind demzufolge nach dem 31. Dezember 2024 nachzurüsten bzw. außer Betrieb zu nehmen. Ende 2024 sind schließlich alle Öfen dran, die bis zum März 2010 in Betrieb gegangen sind. Das Baujahr alleine ist aber nicht entscheidend, sondern der Feinstaub-Ausstoß. Auch ein älterer Kamin kann somit weiter verwendet werden, wenn die Grenzwerte nachweislich eingehalten werden.

Anbau befinden und führt zur erheblichen Geruchsbelästigung (Schlammgeruch).

Regenablauf Ostseite
Nach Starkregenfällen kommt es aufgrund der ebenfalls starken Verschlammung der Sickergrube an diversen Stellen des Dachentwässerungs-systems zu einem Rückstau im Fallrohr bis zur Dachrinne, die dadurch in ganzer Länge überläuft und inzwischen zu Folgeschäden insbesondere an den Fensterrahmen und der Verglasung des Wintergartens geführt hat *(siehe nachfolgender Punkt).*

- Fenster/Anbau:
  (Tlw.) witterungsbedingte Feuchteschäden an den Holzfensterrahmen feststellbar; insbesondere an der Ostseite des Anbaus (Wintergarten) weisen die Holzrahmen der Fenster beginnende Fäulnis auf, was vermutlich in Folge zu Undichtigkeiten der Versiegelung geführt hat; witterungsbedingt dringt Feuchtigkeit ein und hat eine Algenbildung in den Scheibenzwischenräumen begünstigt: Es konnte zum Ortstermin festgestellt werden, dass die Scheiben in diesem Bereich beginnen blind zu werden.

- Sonnenschutz/Anbau: Die komplette Fensterfront des nach Süden ausgerichteten Anbaus verfügen über keinen Sonnenschutz; die Vorrichtung für einen elektrischen Sonnenschutz ist augenscheinlich vorgerichtet;

- Gravierende Rissbildungen, die insbesondere auf Ausführungsmängel im Zusammenhang mit Materialeigenschaften und mit dem Einbau der Massivholzdecke zurückzuführen sind. In Folge haben übermäßige Verformungen insbesondere der Brettstapeldecke zu Rissen geführt, die mit erheblichen Beeinträchtigungen in der Nutzung einhergehen
  Hauptgebäude: Umlaufender Riss entlang des Fugenanschlusses der Wand/Massivholzdecke (z.B. im Duschbad)
  Im Anbau, insbesondere in den Räumen im Obergeschoss des Anbaus, z.B.:

Nahezu umlaufende Risse im Bereich der Wanddeckenanschlüsse der Räume, z.T. mit Putzabplatzungen; Rissbildung innerhalb der Wandfläche; gerissene Anschlussfugen der raumseitigen Verkleidungen (z.B. Wandanschlüsse, Türstürze); die massiven Durchbiegungen der Massivholzdecke über dem EG haben zudem am unteren Rand der Türzarge der Tür vom Archiv/Lager zum Flur zu einem Zentimeter großen Spalt und zu Verschiebungen der Sockelleiste gegenüber der ursprünglichen Lage geführt;

- Nach Auskunft vor Ort bestehen Undichtigkeiten im Bereich der Dacheindeckung bzw. in der Gebäudehülle, die vermutlich Ursache für Zugluft im Haus und von Wärmebrücken sind. In diesem Zusammenhang wurde von den Anwesenden der Sachverständigen ein Protokoll der Blower-Door-Messung (Az. 2816-13) vom 18.04.2013 übergeben. Hiernach sollte ein Blower-Test mit stichprobenhafter Leckageortung durchgeführt werden. Aus der Zusammenfassung des Protokolls geht hervor, dass aufgrund der Anzahl der Undichtigkeiten keine Blower-Door-Messung durchgeführt werden konnte, da der erforderliche Messdruck nicht erzielt werden konnte.

- Wirtschaftsraum: Der Boden ist nicht vollflächig fertig gefliest;

- Im Bereich der Dachterrasse ist keine ausreichend hohe Absturzsicherung (nur ca. 40 cm) vorhanden; Die notwendige Mindesthöhe beträgt 90 cm.

- Die Fassade weist z.T. Anstrichschäden sowie Putzrisse und Putzabplatzungen auf;

- Risse in der Fassadenverkleidung der Toreinfahrt;

- Außentreppe (Ostansicht): Steinbelag z.T. schadhaft

An dieser Stelle wird zudem auf die im Schiedsgutachten vom 21.05.2013 (Az. 04/06/09) aufgeführten Mängel verwiesen.

Schiedsgutachten 04/26/09 vom 21.05.2013, erstellt durch einen Bauschadensgutachter:	Zurückliegend (Zeitraum bis ca. 2013) sind nach Fertigstellung der Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen diverse Mängel aufgetreten, die zu einer Auseinandersetzung zwischen dem Eigentümer und dem Mieter geführt haben. Zur Beurteilung der in einer Mängelbeschreibung aufgeführten Beanstandungen sollte ein Schiedsgutachten (Beschluss des AG, AZ: 8 C 590/08 vom 18.03.2009, Ziff.3) zum Objekt Heideweg 34, 53332 Bornheim erstellt werden. In Anlage 7 können die wesentlichen Punkte des Schiedsgutachtens Az. 4/26/09 vom 21.05.2013 tabellarisch zusammengefasst entnommen werden.

Allgemeinbeurteilung
Das Gebäude wurde im Zeitraum 2002/2003 umfassend saniert, umgebaut und durch einen Anbau erweitert. In Teilbereichen bestehen jedoch erhebliche Mängel und Schäden, die im Anschluss an die Umbaumaßnahmen aufgetreten sind. Es besteht ein dementsprechender Instandhaltungs- und Sanierungsbedarf.

3.3 **Nebengebäude** *(Gemeinschaftseigentum)*

Toranlage mit Dachgeschoss

- Ursprungsbaujahr, Zeitraum ca. 1900/1920
- Luftgeschoss mit Toreinfahrt
- Dachgeschoss (nicht ausgebaut)
- Außenzugang über Holztreppe
- Außenwand: Mauerwerk verputzt;
- Satteldach: Holzkonstruktion mit Ziegelsteineindeckung
- 2-flügeliges Holztor mit Schlupftür
- BGF_{DG} ~ rd. 30 m²

Bauzustand:
Im Zuge der Umbaumaßnahmen in 2003 wurde das Dach der Toranlage gedämmt und neu eingedeckt. Zum Teil ist die Dachdämmung beschädigt und instand zu setzen und die Dämmung der Trennwand zu Sondereigentum Nr. 1 noch neu einzubringen. Im Rahmen der Besichtigung waren Risse in der Fassadenverkleidung der Toreinfahrt feststellbar.
Nach (unterstellter) Beseitigung der Mängel ist der bauliche Zustand der Toranlage dem Alter und den Nutzungszwecken entsprechend als normal zu bewerten.

Nutzung:
Eingeschränkt als Abstellraum der Gemeinschaft nutzbar. Zum Stichtag u.a. auch Nutzung als Heizungsraum des Sondereigentümers Nr. 2.

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kanal-, Elektro-, Gas- und Telefonanschluss, Einfriedungen, Grün-/Gartenanlage, befestigte Stellplatzflächen vor dem Wohnhaus, Terrassen- und Wegebefestigung, Pflasterungen Innenhof, Böschungsmauern (Bruchstein) Zisterne mit Zapfstellen;

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	**Sondereigentum Nr. 1** • Sondernutzungsrechte (SNR) Außenstellplätze: SNR Nr. 1, 2 und 6 (s.a. Abschnitt 2.5). • Sondernutzungsrechte an der im Teilungsplan rosa markierten Gartenfläche Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte hat die seiner Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücksteile ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen und die dafür anfallenden Kosten zu tragen. Im Übrigen wird auf Abschnitt 2.5 und auf die Teilungserklärung verwiesen.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Keine bekannt.
Wesentliche Abweichungen	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): Keine.
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: • Die Wohnungseigentümer tragen alle Betriebskosten selbst, soweit sie getrennt erfasst werden (Strom, Heizung, Wasser, Gas). • Der jeweilige Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit Nr. 1 ist zu 625/1.000 Anteil, der jeweilige Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit Nr. 2 ist zu 375/1.000 Anteil zur Kostenübernahme verpflichtet.

Im Übrigen wird auf Abschnitt 2.5 des Gutachtens und auf die Teilungserklärung verwiesen.

Hausgeld und Rücklagen: Nach Auskunft des vor Ort anwesenden Miterben wird weder ein monatliches Hausgeld gezahlt, noch wird derzeit eine Instandhaltungsrücklage für die WEG gebildet *(s.a. Abschnitt 2.5 u. 2.9)*.

Hinweis:
Interessenten wir empfohlen, die Angaben zur wirtschaftlichen Situation der Eigentümergemeinschaft vor Vermögensdisposition zu aktualisieren.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

(Internetversion gekürzt, vollständige Version kann im Originalgutachten in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.)

5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den **2/3 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück „Heideweg 34“ verbunden mit **Sondereigentum** an der Wohnung und den gewerblichen Räumen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss im Aufteilungsplan mit **Nr. 1** bezeichnet,

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bornheim-Brenig	*4030*	*1*	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Bornheim-Brenig	*87*	*109, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Heideweg 34*	*1.285 m²*

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2025 mit rd.

579.000,00 €

in Worten: *fünfhundertneunundsiebzigtausend Euro*

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bonn, den 26.03.2025
(Internetversion des Gutachtens ohne Unterschrift)

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.

Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte
Seite 1 von 1

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

53332 Bornheim , Rheinl, Heideweg 34

geoport



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Datenquelle
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2024

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
Seite 1 von 1

Stadt-/Straßenkarte Falk

53332 Bornheim , Rheinl, Heideweg 34

geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

0 1.000 m

Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

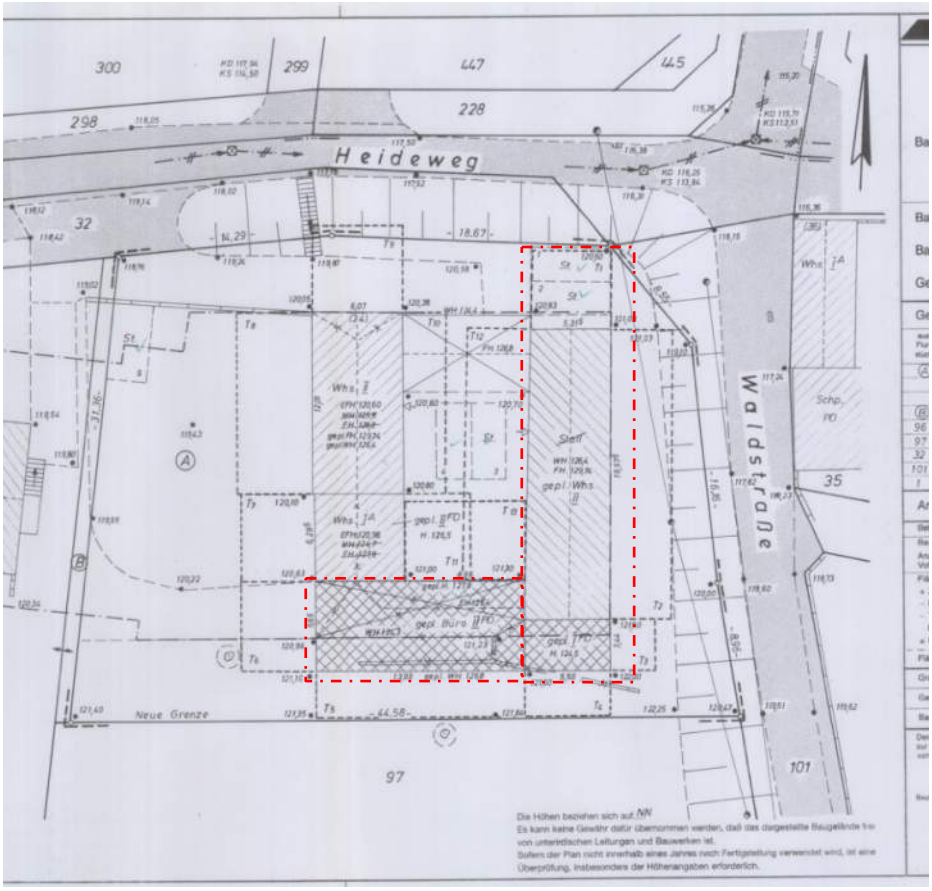
Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
Seite 1 von 1



Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 7

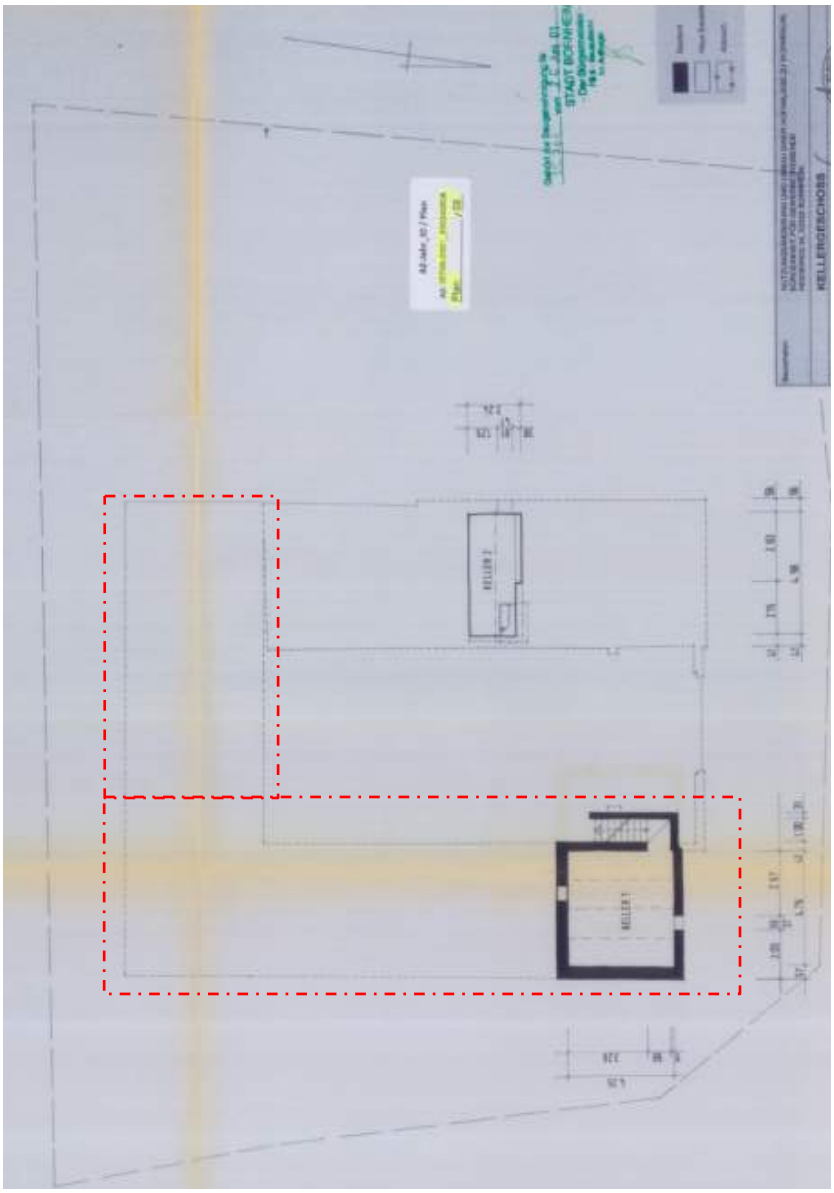
Lageplan



Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 7

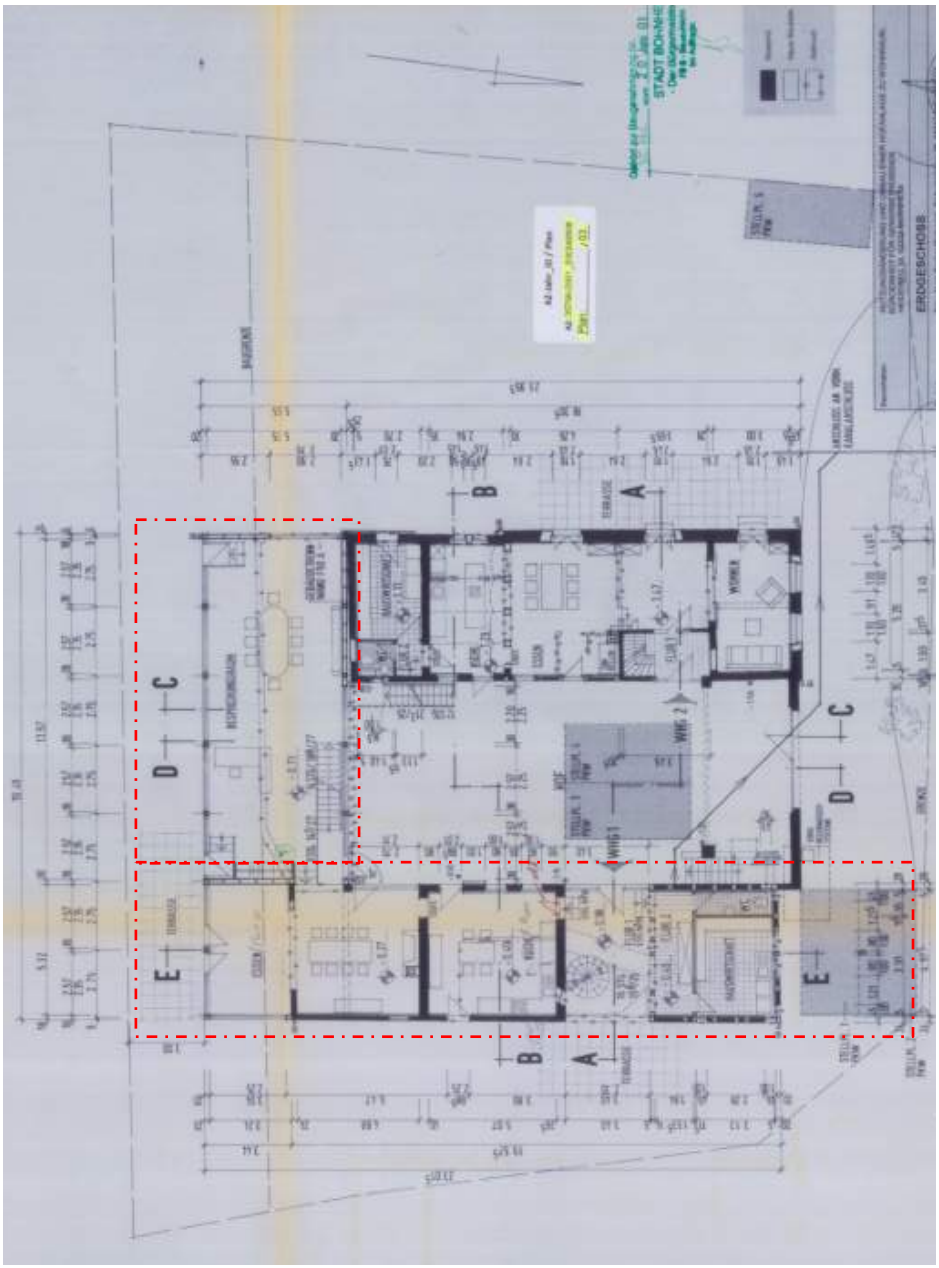
Kellergeschoss



Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 7

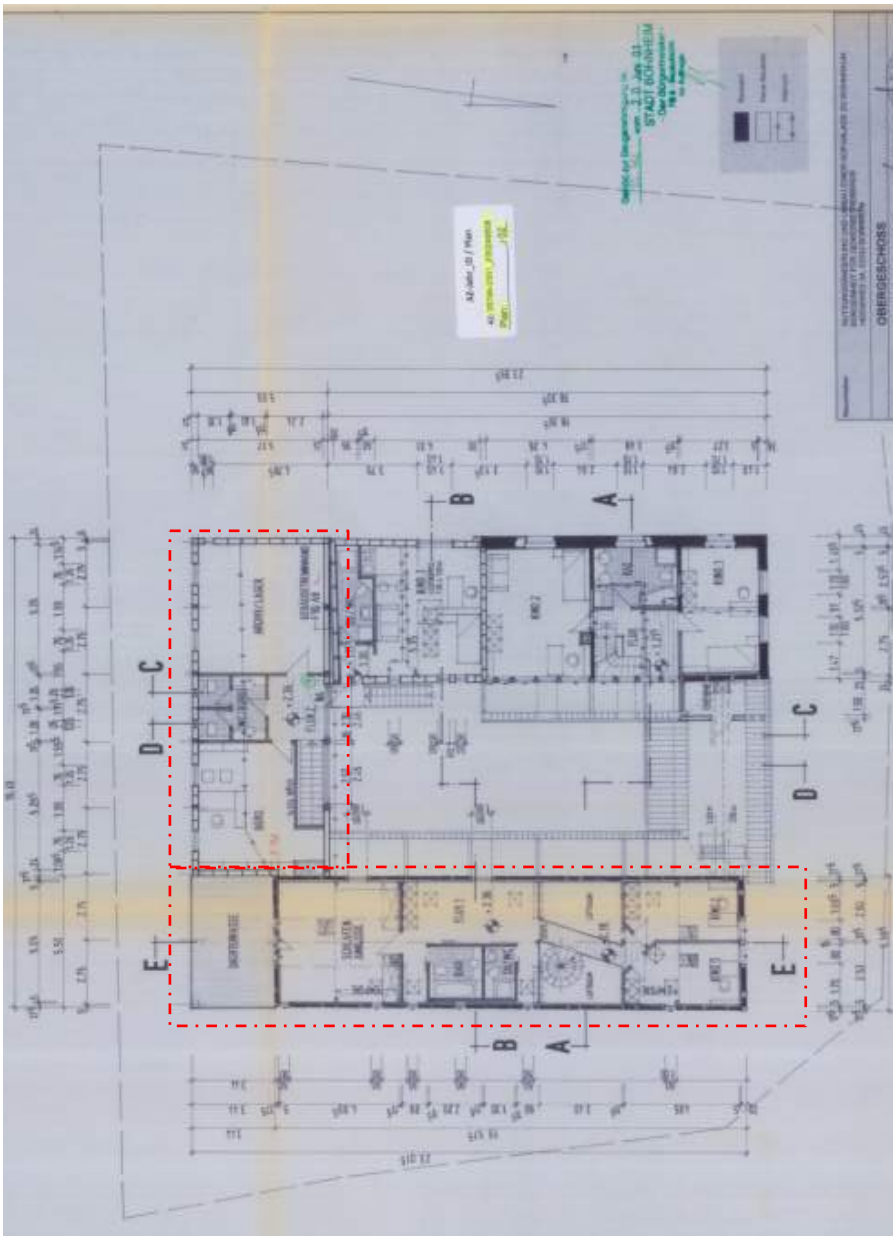
Grundriss Erdgeschoss



Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 7

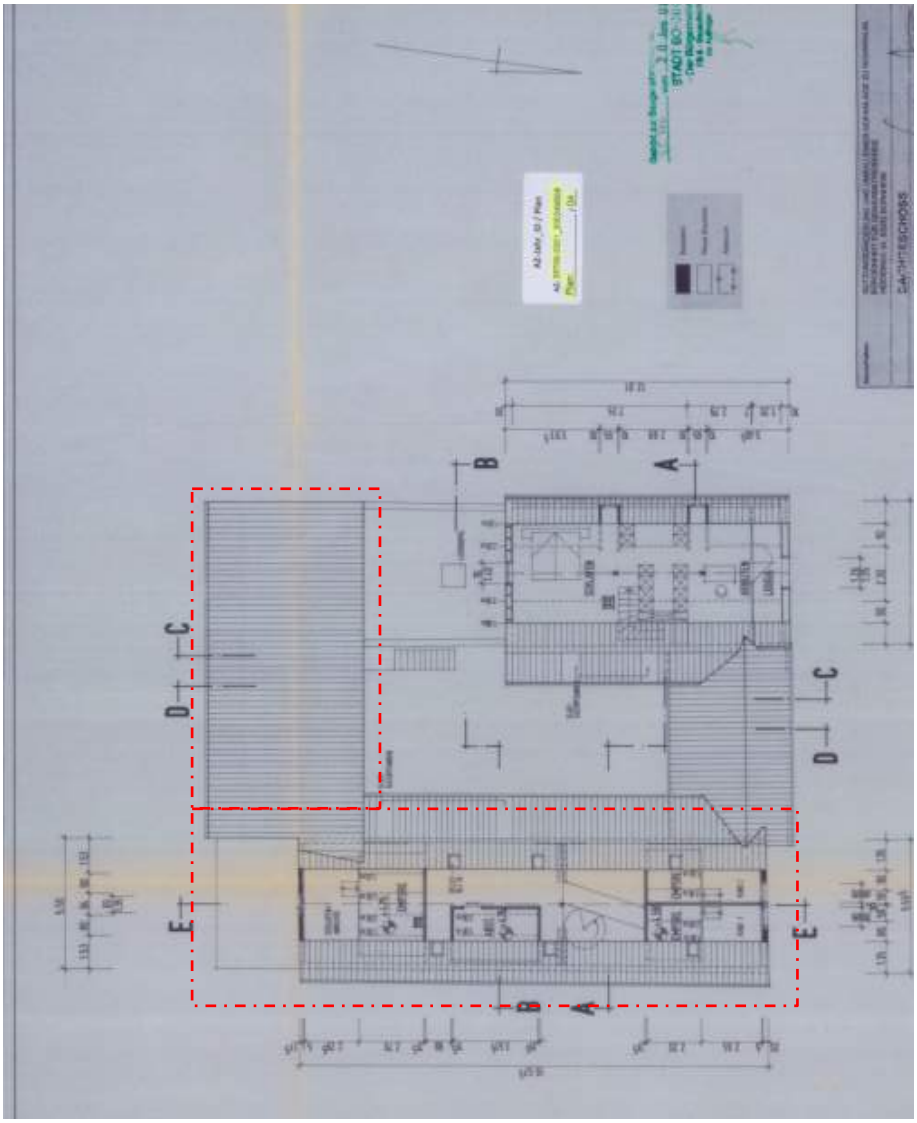
Grundriss Obergeschoss



Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 7

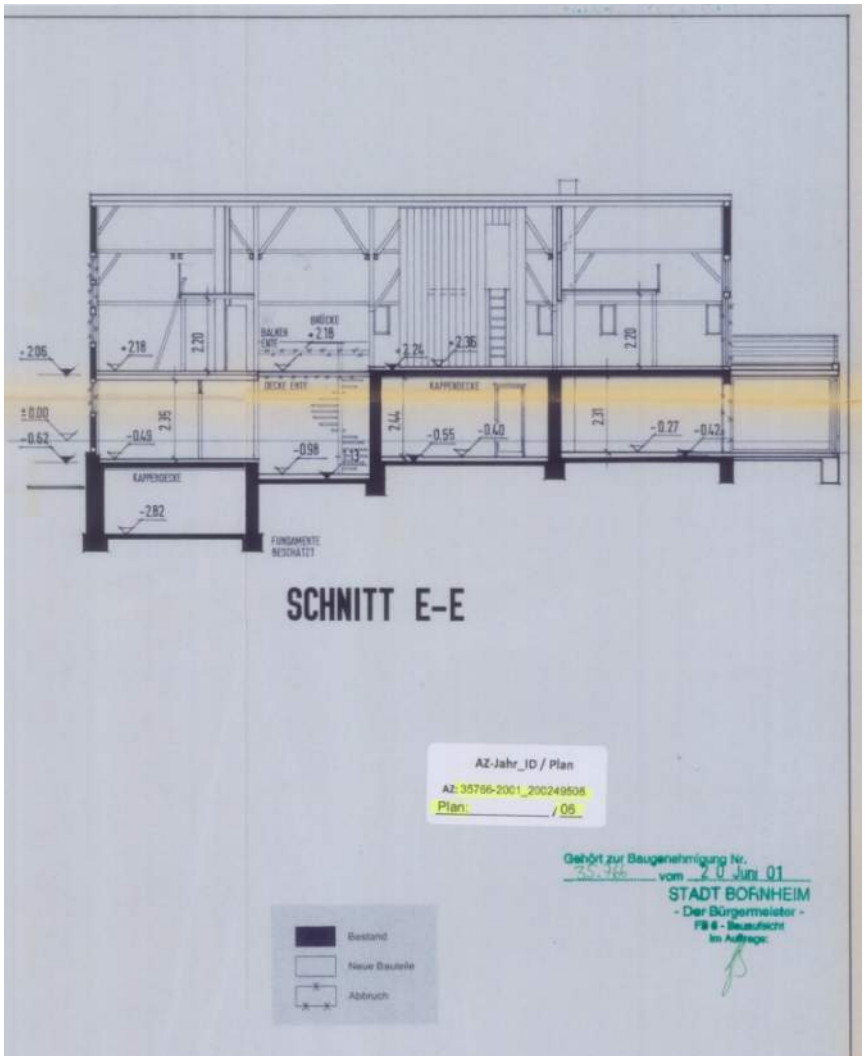
Grundriss Dachgeschoss



Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 6 von 7

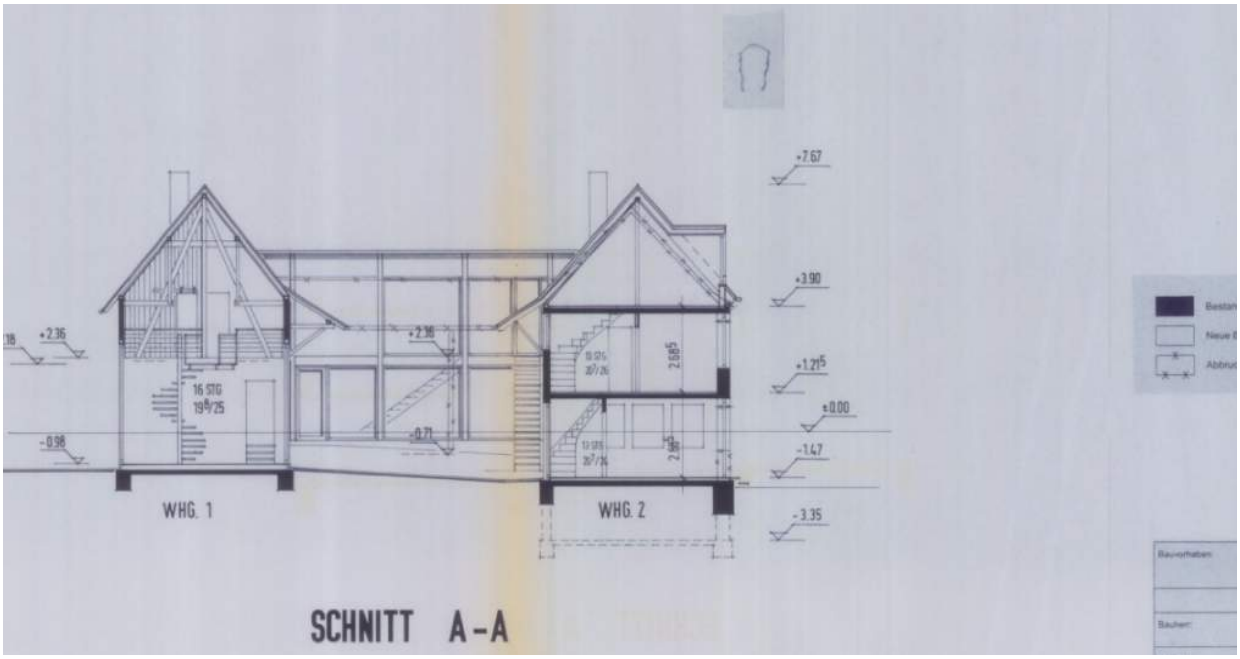
Längsschnitt



Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 7 von 7

Querschnitt



Anlage 6: Ermittlung des Gebäudestandards

Seite 1 von 3

1	2	3	4	5	Wägungs-anteil
Außenwände					**23**
		1,0			
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säuleneinstellung, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	
Dach					**15**
		1,0			
Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dachdämmung	
Fenster- und Außentüren					**11**
		0,5		**0,5**	
Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	

Anlage 6: Ermittlung des Gebäudestandards

Seite 2 von 3

1	2	3	4	5	Wägungs-anteil
Innenwände und -türen					**11**
		1,0			
Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holz-ständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk, Wand-vertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetür-elemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzver-kleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	
Deckenkonstruktion und Treppen					**11**
		1,0			
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschalschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/ Kasetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit größeren Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall-, oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	
Fußböden					**5**
			1,0		
ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat und PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett; hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	
Sanitäreinrichtungen					**9**
			1,0		
einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC je Wohneinheit, Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit, hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächen-strukturiert, Einzel- und Flächendekors)	

Anlage 6: Ermittlung des Gebäudestandards

Seite 3 von 3

1	2	3	4	5	Wägungs-anteil
Heizung					**9**
		1,0			
Einzelöfen, Schwerkraft-heizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwand-thermen, Nachtstrom-speicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwasserer-zeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	
Sonstige technische Ausstattung					**6**
		1,0			
sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstrom-schutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen;	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher; mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse,	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem;	

Anlage 7: *Schiedsgutachten 4/26/09 eines Sachverständigen für Schäden vom 21.05.2013*

Seite 1 von 7

4.1 Heizungsanlage	An der Heizungsanlage konnte ausweislich des Gutachtens des Schiedsgutachters kein besonderer Mängel festgestellt werden. Jedoch ist nach Erläuterung des Sachverständigen die ausreichende Beheizung der Wohneinheit aufgrund einer Vielzahl von Fehlstellen in der Gebäudehülle nicht gewährleistet, dazu gehören insbesondere: ➢ in die Außenwand einbindende Holzbalken der Fachwerkkonstruktion; ➢ gerissene Anschlussfugen der raumseitigen Verkleidungen an der Wand und Decke; ➢ zum Teil nicht dicht verschließende Fenstertüren; ➢ fehlende Verkleidung im Heizungsraum auf ca. 1 m^2 Fläche der Dachschräge; ➢ ohne Siphon hergestellter Bodenablauf im Büro; Am 22.März 2013 konnte aufgrund der zahlreichen Undichtigkeiten nur eine stichprobenartige Leckageortung durchgeführt werden. Der geplante Blower-Door-Messung konnte nicht durchgeführt werden, da der erforderliche Messdruck nicht erzielt werden konnte (s.a. Protokoll Blower-Door-Messung vom 18.04.2013). Es wird empfohlen, die Fehlstellen auf Grundlage von DIN 4108-7 „Luftdichtheit von Gebäuden Anforderungen, Planungs- und Ausführungsempfehlungen sowie Beispiele“ zu beseitigen und im Anschluss daran einen weiteren Blower-Door-Test durchzuführen.
4.15 Kinderzimmer:	Zugluft im Fußbodenbereich: Im Fußbodenbereich der Kinderzimmer konnte eine besondere Zugluft nicht festgestellt werden. Vom Schiedsgutachter konnte nicht ausgeschlossen werden, dass die unter Ziffer 4.1. beschriebenen Mängel an der Gebäudehülle zu Luftströmungen führen, die als Zuglufterscheinung wahrgenommen werden.
4.2 Innere Treppen	Die Wohneinheit weist zwei offene Innentreppen – im Innenbereich eine kreisgewendelte und im Arbeitsbereich eine einläufige gerade Stahltreppe - als Verbindung zwischen Erd- und Obergeschoss auf. Unter Zugrundelegung der vorliegenden Ausführungsplanung konnte der Schiedsgutachter keinen Mangel zum Schallschutz feststellen.
4.12 Treppe 1.OG:	Keine besondere Kindersicherheit gegeben. Nach den Vorschriften zum Zeitpunkt der Bauausführung ergeben sich für Treppen innerhalb einer Wohneinheit keine besonderen Anforderungen hinsichtlich der Verkehrssicherheit. Die Bauweise ist nach Feststellung des Schiedsgutachters bautechnisch zulässig. Ein Mangel konnte nicht festgestellt werden.

Anlage 7: *Gutachten eines Sachverständigen für Schäden vom 21.05.2013*

Seite 2 von 7

4.3 Elektroinstallationen	Die angeblich in Verbindung mit den Elektroinstallationen bestehenden Mängel wurden von dem Schiedsgutachter nicht geprüft. Die Untersuchung besonderer Elektrogewerke wurde auf Veranlassung der Parteien zurückgestellt.
4.35 Arbeitszimmer Anbau Süd-West Technik: 4.39 Raum Anbau EG:	Stromnetz des Raumes nicht separat absicherbar, keine BGV A3 Prüfung erfolgt: Die Untersuchung besonderer Elektrogewerke, für die ein Fachgutachter hinzugezogen werden müsste, wurde auf Veranlassung der Parteien zurückgestellt.
4.40 Raum Anbau EG:	Schutzleiter der Steckdosen zum Teil stromführend. Dieser angebliche Mangel wurde nicht geprüft. Die Untersuchung besonderer Elektrogewerke, für die ein Fachgutachter hinzugezogen werden müsste, wurde auf Veranlassung der Parteien zurückgestellt.
4.49 Küche/Raum EG Scheune:	Elektrische Verdrahtung unzulässig, da Schutzleiter verwendet wurde (da kein 5-adriges Kabel verlegt wurde), keine BGV A3 Prüfung erfolgt. Dieser angebliche Mangel wurde nicht geprüft. Die Untersuchung besonderer Elektrogewerke, für die ein Fachgutachter hinzugezogen werden müsste, wurde auf Veranlassung der Parteien zurückgestellt.

4.4 Schädlingsbefall	Schädlingsbefall an der Ostseite der Fassade, in einem Teilbereich des sichtbaren Holzfachwerks: Eine vergleichende Prüfung der Beschaffenheit der Holzbauteile bei Ortsterminen am 13.07.10, 23.03.12 und 22.03.13 ergab, dass sich das Schadensbild über einen Zeitraum von 3 Jahren nicht verändert hat. Ein Mangel konnte nicht festgestellt.

Anlage 7: *Schiedsgutachten 4/26/09 eines Sachverständigen für Schäden vom 21.05.2013*

Seite 3 von 7

4.5 Rissbildungen	Rissbildungen in den Räumen im Obergeschoss des Anbaus: Hierzu wird im Sachverständigengutachten 4/26/09 u.a. erläutert, dass wegen der großflächigen Verkleidung der Fassade mit Schichtholzplatten auf der Außenseite keine besondere Rissbildung erkennbar ist. Als Ursache für die Rissbildung ist dem Gutachten nach im Wesentlichen eine übermäßige Verformung der Holzbauteile insbesondere der Brettstapeldecke anzusehen. Als Ursache wird insbesondere auf nachfolgende Einflüsse hingewiesen: ➢ das Trockenschwinden der Holzbauteile nach der Herstellung; ➢ witterungsbedingte Schwankungen der Holzfeuchte im jahreszeitlichen Wechsel; ➢ die lastbedingte Durchbiegung der Massivholzdecke. Die Risse sind wegen ihres Umfangs und ihrer Größe optisch so auffällig, dass von einer erheblichen Beeinträchtigung der Nutzung auszugehen ist. Die Risse und gerissenen Bauteilfugen müssen in allen Räumen malermäßig überarbeitet werden. Bei Rissen innerhalb der Bauteilflächen müssen die Wände zusätzlich neu gestrichen werden.
4.6 Undichtigkeiten der Südgiebelwand 4.43 Kaminzimmer/Raum EG Scheune:	Nach Aussage des Mieters soll im Erdgeschoss der Wohneinheit im südöstlichen Wohnraum unterhalb der Dachterrasse zu einem Zeitpunkt vor dem 13.07.10 Wasser durch die Decke gedrungen sein. Anlässlich der Prüfungen am 13.07.10, 23.03.12 und 22.03.13 durch den Schadensgutachter konnten keinerlei Spuren eines Wassereinbruchs festgestellt werden. Im Außenbereich an der darüber befindlichen Dachterrasse konnten bei der Inaugenscheinnahme keine Hinweise auf Abdichtungsmängel festgestellt werden. Nach ergänzender Aussage des Mieters sollen in dem Zeitraum seit 2010 keine erneuten Wassereinbrüche beobachtet worden sein. Feststellung des Schiedsgutachters: Ein Mangel konnte nicht festgestellt werden.

Anlage 7: *Schiedsgutachten 4/26/09 eines Sachverständigen für Schäden vom 21.05.2013*

Seite 4 von 7

4.8 Fensteranlagen:	An den nachfolgenden Türen und Fensteranlagen wurden im Bereich der Falzen auffällige Mängel festgestellt, die zur unkontrollierten Entweichung der Raumluft durch nicht dicht schließende Dichtungen führen: ➢ Eingangsflur Außentür Gartenseite (Ost) ➢ Eingangsflur Außentür Hofseite (West) ➢ Küche Fenstertür (Gartenseite (Ost); ➢ Ferner schließen die Türen im Eingangsflur nicht stramm genug. ➢ Die Fenstertür in der Küche ist verzogen. Feststellung des Schiedsgutachters: Wartung und Instandsetzung erforderlich.
4.9 Terrasse 1.OG Brüstung:	Fehlendes Schutzgitter: Die Dachterrasse im Obergeschoss weist an der Außenseite umlaufend eine ca. 40 cm hohe Brüstung auf. Eine weitergehende Absturzsicherung ist nicht vorhanden. Die notwendige Mindesthöhe beträgt 90 cm. Feststellung des Schiedsgutachters: Es sollte auf Veranlassung des Eigentümers ein Geländer als Absturzsicherung ergänzt werden.
4.10 Lichthof, Wohnung, Scheune:	➢ Sämtliche Austrittstüren haken beim Öffnen und Schließen: Kaminzimmer (Wintergarten) Gartenseite links und Bürobereich Gartenseite (Süd) links, Griff lose; ➢ An mehreren Fenstertüren fehlen die Schraubverbindungen der Griffbeschläge (Madenschrauben). Die Fenstertüren sollten im Auftrag des Vermieters von einem Fachbetrieb gewartet und eingestellt werden.
4.11 Treppe	An der gemauerten Innentreppe am Übergang des Eingangsflures zum Hauswirtschaftsraum hat sich ein Stein gelöst. Der Sachverständige geht von einem Planungs- oder Ausführungsmangel aus, da der Ziegelstein am freien Rand der Treppe seitlich ausweichen kann. Der lose Ziegelstein sollte mechanisch angebunden werden.
4.13 Wirtschaftsraum:	Boden nicht fertig gefliest: Innerhalb des Hauswirtschaftsraumes ist ein Teil des Fußbodens nicht mit den sonst vorhandenen Bodenfliesen bekleidet. Dies stellt nach Bewertung des Gutachters weder eine optische Minderung noch eine wesentliche Beeinträchtigung der Nutzung der Wohnung dar.

Anlage 7: *Schiedsgutachten 4/26/09 eines Sachverständigen für Schäden vom 21.05.2013*

Seite 5 von 7

4.26 Büro Anbau 1.OG Süd-Ost	Türspalt durch Absenken des Bodens: Die Innentür im Obergeschoss des südlichen Traktes zwischen dem Flur und dem westlich gelegenen Raum weist einen übermäßig hohen Bodenluftspalt von 2-3 cm auf. Am unteren Rand der Türzarge befindet sich zum angrenzenden Fußboden hin ein ca. 1,5 cm hoher Spalt. Die seitlich angrenzende Sockelleiste wurde gegenüber der ursprünglichen Lage bereits ein Stück tiefer gesetzt, um den Spalt zwischen Leiste und Boden zu schließen. Ursache ist der Durchhang der Decke über dem EG (Durchhang von ca. 2 cm) infolge Kriechen und Schwinden und unter dem Lasteinfluss nach Errichtung der Massivholzdecke. Die Holzständerwerk mit Gipskartonbeplankung ist dem Durchgang zum Teil gefolgt und weist Risse an en seitlichen Anschlüssen der Innenwand, im Türsturzbereich und an der Verbindung zur Decke aufgrund der Verformung auf. Bewertung: Die Risse sind wegen ihres Umfangs und ihrer Größe optisch so auffällig, dass von einer erheblichen Beeinträchtigung der Nutzung auszugehen ist. Die Risse und gerissenen Bauteilfugen müssen in allen Räumen malermäßig überarbeitet werden. Bei Rissen innerhalb der Bauteilflächen müssen die Wände zusätzlich neu gestrichen werden; die überbreiten Fugen an der Türzarge zum Boden sind zu verschließen.
4.30 Toiletten Anbau 1.OG, Wände:	Putzablösungen durch extreme Rissbildung im Stoßbereich Decke/Wand
4.31 Treppenbereich Aufgang zum 1.OG	Wände: Putzablösungen durch extreme Rissbildung im Stoßbereich Decke/Wand sowie im Mauerwerk der Seitenwände zum Eingang in das Süd-Ostzimmer; Bewertung: *siehe Ziffer 4.5*
4.7 Türöffnungsanlage:	Das gemeinschaftliche Tor der Hofanlage ist mit einem Türgriff und einem elektrischen Türöffner ausgestattet. Der Griffbeschlag ist mangelhaft, weil ohne abzuschließen keine Sicherheit gegen unbefugtes Öffnen besteht. Außentüren weisen i.d.R. keinen Griffbeschlag auf. Der Türgriff sollte vom Eigentümer gegen einen Knauf ausgetauscht werden.
4.18 Vorraum Schlafzimmer	Fehlende Treppe zum Heizungsraum über dem Elternbad Der Raum muss üblicherweise nur gelegentlich zu Kontrollzwecken betreten werden, so dass die erschwerte Zugänglichkeit mit Hilfe einer Leiter zumutbar ist. Ein Mangel wurde nicht festgestellt.
4.19 Vorraum Schlafzimmer	Der Schließmechanismus zum Heizungsraum fehlt. Die Klappe ist mangelhaft. Es fehlt ein einfacher Verschluss, z.B. in Form eines Riegels, der ohne weiteres nachträglich an der Außenseite angebracht werden kann.

Anlage 7: *Schiedsgutachten 4/26/09 eines Sachverständigen für Schäden vom 21.05.2013*

Seite 6 von 7

4.31 Arbeitszimmer Anbau Süd-West Wände:	Putzablösungen durch extreme Rissbildung im Stoßbereich Decke/Wand: Bewertung: *siehe Ziffer 4.5*
4.36 Arbeitszimmer Anbau	Süd-West Türklinke zum Abstellraum abgerissen: Bewertung: Im Rahmen der Instandsetzung zu beseitigen.
4.42 Raum Anbau EG:	Fehlender Sonnenschutz auf der gesamten Südseite: Die südliche Seite weist im Sturzbereich der über fast die gesamte Wandfläche sich erstreckende Fensteranlagen außen einer Abkastung mit einem Stromanschluss auf. An dieser Stelle könnte eine Verschattung der Fensteranlage z.B. in Form Raffstores angebracht werden. Im Innenbereich befinden sich in den entsprechenden Räumen die zur Steuerung notwendigen Einsatzschalter. Bewertung: Die rechnerisch auftretenden Sonneneintragskennwerte S übertreffen die zulässige Sonneneintragskennwerte S_{zul}. Ohne die vermutlich bereits geplante Verschattung der Südfassade im EG ist insbesondere wegen der Größe der Fensteranlagen der sommerliche Wärmeschutz nach DIN 4108-2 nicht erfüllt. Die fehlende Verschattung stellt einen Mangel dar und sollte nachgerüstet werden.
4.46 Kaminzimmer/Raum EG Scheune:	Fehlender Sonnenschutz auf der gesamten Südseite: Das Kaminzimmer selbst weist keine Fenster auf, die mit einem Sonnenschutz ausgestattet werden könnten. Das Kaminzimmer grenzt an der Südseite an einen weiteren Raum, den sogenannten Wintergarten. Dieser ist an der Süd- und Ostseite komplett verglast.

Anlage 7: *Schiedsgutachten 4/26/09 eines Sachverständigen für Schäden vom 21.05.2013*

Seite 7 von 7

4.48 Küche/Raum EG Scheune:	Schiebetüren zum Lichthof und zum Raum EG extrem schwergängig, da Halterungen aus der Wand gerissen, Handgriffe an den Türen fehlen. Bewertung: Die Schiebtüren sind mangelhaft: Um eine ausreichend komfortable Bedienung zu gewährleisten, sind innen Griffmulden und außen Griffe zu ergänzen. Die Türen sind so einzustellen, dass sie nicht am Boden anstoßen. Die lose Schiene ist am Boden zu befestigen.
4.14 Kinderzimmer:	Emporen ohne Zugangstreppen: Es entspricht nicht der Üblichkeit, dass der Zugang zu einer Empore mit einer Leiter herbeizuführen ist. Nach Bewertung des Schiedsgutachters sind die Leitern nicht vom Mieter sondern vom Vermieter bereitzustellen, die außerdem fest mit der Holzkonstruktion zu verbinden sind, da es sich um eine dauerhafte Einrichtung zur Nutzung der Wohnräume handelt.
4.16 Kinderbad:	Fehlende Duschabtrennung: Es gibt keine bautechnische Vorschrift, die eine Duschabtrennung im häuslichen Bad fordert. Ein Mangel konnte nicht festgestellt werden.
4.17 Kinderbad:	Schiebetür sehr schwergängig, fehlender Handgriff. Die Bedienung der Schiebetür ist mangelhaft. Der Eigentümer sollte eine Griffmöglichkeit ergänzen.