

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über die 2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 168
mit der Garagenbox Nr. 37 in der Tiefgarage
Mülheimer Straße 125, 51469 Bergisch Gladbach-Gronau



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Gronau, Mülheimer Straße 121
- 34 K 45/25 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bergisch Gladbach
Schloßstraße 21
51429 Bergisch Gladbach

Auftrag vom : 06.10.2025
Ortstermin am : 11.12.2025
Wertermittlungsstichtag : 11.12.2025
Qualitätsstichtag : 11.12.2025

Verkehrswert¹ (ohne Berücksichtigung der Belastungen durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte) : **EUR 194.000,-**

Anzahl der Ausfertigungen: 7
(davon 1 für den Sachverständigen)
Anzahl der Seiten Gutachtentext: 35
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt): 22
Anzahl der Seiten Anlagen: 7

¹ Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	5
3.1	Allgemeine Angaben	5
3.2	Lage des Grundstücks	7
3.3	Beschreibung des Grundstücks	8
4	Baubeschreibung	11
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	16
4.2	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	18
4.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	18
5	Wertermittlung des 3.777 / 1.000.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Gronau, Flur 8, Flurstücke 2, 3 und 5	19
5.1	Bodenwertermittlung	19
5.2	Ertragswertverfahren	20
5.2.1	Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Ertragswertes	20
5.2.2	Ertragswertermittlung	23
5.3	Vergleichswertverfahren	27
5.3.1	Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Vergleichswertes	27
5.3.2	Vergleichswertermittlung	27
5.4	Verkehrswertermittlung	29
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	30
7	Literatur / Unterlagen	34
8	Anlagenverzeichnis	35

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 06.10.2025 vom

Amtsgericht Bergisch Gladbach
Schloßstraße 21
51429 Bergisch Gladbach

mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Gronau, Blatt 2068 eingetragenen 3.777 / 1.000.000 Mit-eigentumsanteils an dem Grundstück

- Gemarkung Gronau, Flur 8, Flurstück 2, Gebäude- und Freifläche:
"Mülheimer Straße 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137" in der
Größe von 7.338 m²,

Gemarkung Gronau, Flur 8, Flurstück 3, Gebäude- und Freifläche:
"Mülheimer Straße 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137" in der
Größe von 9.210 m²,

Gemarkung Gronau, Flur 8, Flurstück 5, Gebäude- und Freifläche:
"Mülheimer Straße 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137" in der
Größe von 7.897 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im 9. Obergeschoss gelegenen
Wohnung, im Aufteilungsplan mit der Nr. 168 bezeichnet, dem mit der
Nr. 168 bezeichneten Abstellraum im Erdgeschoss Haus 125¹ sowie der mit
der Nr. 37 bezeichneten Garagenbox,

beauftragt.

Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung
eines Ortstermines erforderlich.

Der **Ortstermin** wurde auf

Donnerstag, den 11.12.2025, 11.00 Uhr

festgesetzt.

¹ Anmerkung: In der Teilungsklarung ist das vorliegende Haus und in der Örtlichkeit der
Hauseingang mit "125" bezeichnet. Hiervon abweichend ist in der Flurkarte (siehe Anlage 5) der
Hausbereich mit der Hausnummer "123 a" gekennzeichnet.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend war:

- der Mieter.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Wohnfläche wurde aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Die den Aufteilungsplänen entnommene Grundrisszeichnung der zu bewertenden Wohnung wurde dem Bestand entsprechend unmaßstäblich korrigiert.

Baubehördliche Unterlagen zur Tiefgarage waren bei der Stadt Bergisch Gladbach nicht auffindbar und konnten daher nicht eingesehen werden.

Hinweis: Die zu bewertenden Flurstücke 2, 3 und 5 bilden eine tatsächliche und wirtschaftliche Einheit. Weiterhin bilden sie eine rechtliche Einheit, da sie unter einer laufenden Nummer im Grundbuch verzeichnet sind. Sie werden daher bei der weiteren Wertermittlung als ein Grundstück bewertet.

Das Objekt ist vermietet.

2 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	: 51469 Bergisch Gladbach-Gronau Mülheimer Straße 125
Amtsgericht	: Bergisch Gladbach
Wohnungs- und Teileigentums- grundbuch von	: Gronau, Blatt 2068, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung	: Gronau
Flur	: 8
Flurstücke	: 2, 3 und 5
Größen	: 7.338 m ² Flurstück 2 9.210 m ² Flurstück 3 7.897 m ² Flurstück 5 <hr/> 24.445 m ²
Miteigentumsanteil	: 3.777 / 1.000.000
Eintragungen im Bestandsverzeichnis	: 3.777 / 1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Gronau, Flur 8, Flurstück 2, Gebäude- und Freifläche: "Mülheimer Straße 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137" in der Größe von 7.338 m ² , Gemarkung Gronau, Flur 8, Flurstück 3, Gebäude- und Freifläche: "Mülheimer Straße 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137" in der Größe von 9.210 m ² , Gemarkung Gronau, Flur 8, Flurstück 5, Gebäude- und Freifläche: "Mülheimer Straße 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137" in der Größe von 7.897 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der im 9. Obergeschoss gelegenen Wohnung, im

Aufteilungsplan mit der Nr. 168 bezeichnet, dem mit der Nr. 168 bezeichneten Abstellraum im Erdgeschoss Haus 125, der mit der Nr. 37 bezeichneten Garagenbox.

Bezüglicher aller PKW-Stellplätze ist eine Sondernutzungsregelung getroffen.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 1901 bis 2230 - ausgenommen dieses Blatt) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

weitere Eintragungen siehe Grundbuch

Lasten in Abt. II des Grundbuches¹ : lfd. Nr. 1: Auf der Parzelle Flur 8 Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Verlegung und zum Betrieb einer Mittelspannungs-Trafostation und der damit zusammenhängenden Anlagen sowie ein Zugangsrecht). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 7. September 1975 für die Bergische Licht-, Kraft- und Wasserwerke (Belkaw) GmbH in Bergisch Gladbach eingetragen am 5. September 1977 in Blatt 1356 und über Blatt 1819 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher - sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (1901 bis 2230 - ausgenommen dieses Blatt -) übertragen am 31. Oktober 1980.²

¹ Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Gronau, Blatt 2068, letzte Änderung 30.07.2025, Ausdruck vom 30.07.2025

² Die betreffende Trafostation befindet sich laut der Bewilligungserklärung im Erdgeschoss des Hauses Nr. 123. Diese Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

lfd. Nr. 8: Eigentumsübertragungsvormerkung für Bezug: Bewilligung vom 12.11.2024 (UVZ-Nr. 1687/2024 CL, Notar Dr. Carsten Lindner, Moers). Die Abtretung des vorgemerkten Anspruchs ist ausgeschlossen. Eingetragen am 26.11.2024.¹

lfd. Nr. 9: Zwangsversteigerungsvermerk²

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Bergisch Gladbach vom 20.11.2025 sind im Baulastenverzeichnis weder Eintragungen zu Lasten noch zugunsten des zu bewertenden Grundstücks vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Bergisch Gladbach, im Ortsteil Gronau, zwischen der "Mülheimer Straße" und einer S-Bahnstrecke, ca. 1,5 km vom Zentrum von Bergisch Gladbach entfernt. Die "Mülheimer Straße" (Landstraße 286) stellt die stark befahrene Verbindungsstraße nach Köln dar. Es handelt sich um eine noch durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Stadt Bergisch Gladbach hat insgesamt ca. 114.300 **Einwohner**. Gronau selbst hat ca. 6.400 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Gronau vorhanden. Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind im Stadtzentrum von Bergisch Gladbach vorhanden.

An **Bildungseinrichtungen** sind Kindergarten und Gemeinschaftsgrundschule in Gronau vorhanden. An weiterführenden Schulen können eine Hauptschule, vier Realschulen, zwei Gesamtschulen und fünf Gymnasien im Stadtgebiet von Bergisch Gladbach besucht werden.

Die **Stadtverwaltung** befindet sich in Bergisch Gladbach bzw. im Stadtteil Bensberg (ca. 5,5 km).

¹ Die Belastung durch diese Eintragung wird auftragsgemäß nicht gesondert bewertet.

² Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

Die **Verkehrsanbindung** ist als gut zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Refrath" auf die Bundesautobahn 4, die die Verbindung Olpe - Köln - Aachen darstellt, ist ca. 5,5 km entfernt. Die Autobahnauffahrt "Dellbrück" auf die Bundesautobahn 3 ist ca. 6 km entfernt. Die Bundesautobahn 3 stellt die Verbindung Düsseldorf - Frankfurt dar.

Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle im Bereich des zu bewertenden Grundstücks. Eine Haltestelle der Stadtbahnlinien Köln-Mengenich - Köln-Thielenbruch und Bonn - Bornheim - Brühl - Hürth - Köln Hbf - Köln-Thielenbruch befindet sich in ca. 2 km Entfernung, in Köln-Dellbrück. Eine Haltestelle der S-Bahnstrecke Bergisch Gladbach - Köln - Düsseldorf befindet sich in Dukterath, in ca. 500 m Entfernung. Köln (Zentrum) ist ca. 17 km entfernt.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbebetrieben (Autohandel usw.) in z.T. offener, z.T. geschlossener Bauweise zusammen. Unmittelbar nordöstlich der o.g. S-Bahnstrecke befindet sich das "Gewerbegebiet West".

Durch die unmittelbar hinter dem zu bewertenden Grundstück verlaufende Bahnstrecke¹ und v.a. durch die stark befahrene "Mülheimer Straße" kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Verkehr. Weitere wertrelevante **Beeinträchtigungen** durch Industrie, Gewerbe usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das vorliegende Grundstück ist insgesamt 24.445 m² groß und hat einen unregelmäßigen **Zuschnitt**. Es grenzt im Süden mit einer Breite von ca. 247 m an die "Mülheimer Straße", über die die **Zuwegung** erfolgt. Das Grundstück ist maximal ca. 97 m tief.

Die **Topographie** des Grundstücks ist geneigt. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist z.T. terrassenförmig angelegt.

Der **Baugrund** ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen.

¹ Anmerkung: Die Bahnstrecke verläuft nördlich, auf der der zu bewertenden Wohnung abgewandten Gebäudeseite.

Gemäß Bescheinigung des Amtes für Umweltschutz des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 03.11.2025 ist das vorliegende Grundstück im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) mit dem Bereich des Flurstücks 3 als Altstandort erfasst. Auf dieser Fläche wurde über einen längeren Zeitraum mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen. Hier wurde ehemals eine Tankstelle betrieben. In den Jahren 1998 und 1999 fand eine Erstbewertung der Fläche statt, bei der 6 Rammkernsondierungen durchgeführt wurden sowie Untersuchungen auf branchentypische Schadstoffe. Den Ergebnissen zufolge waren keine Umweltbelastungen aus dem Altstandort erkennbar.

Vor Ort liegen keine Hinweise auf **Altlasten** vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Da aufgrund der o.g. Untersuchungen keine Umweltbelastungen erkennbar waren, wird für die vorliegende Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich Altlasten nicht wertmindernd auf den Verkehrswert des vorliegenden Miteigentumsanteils auswirken.

Gemäß Bescheinigung der Bezirksregierung Arnsberg vom 25.11.2025 liegt das zu bewertende Grundstück über mehreren inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks selbst ist jedoch kein **Bergbau** dokumentiert, so dass mit bergbaulichen Einwirkungen demnach nicht zu rechnen ist.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes** und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das Grundstück ist mit den Mehrfamilienhäusern "Mülheimer Straße 121-137" des "Wohnpark Gronau" bebaut. In den westlich gelegenen Gebäudetrakten sind z.T. auch einige Ladenlokale im Erdgeschoss (Café/Bar, Kiosk usw.) vorhanden. Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück eine zweigeschossige Tiefgarage (**Bebauung**). Es sind Sondernutzungsrechte an PKW-Außenstellplätzen zugunsten anderer Einheiten bestellt.

¹ Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)

Das Grundstück ist in Miteigentumsanteile aufgeteilt. Im 9. Obergeschoss, dem obersten Geschoss in diesem Mehrfamilienhaus "Mülheimer Straße 125", befindet sich u.a. das zu bewertende **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 168 bezeichneten Wohnung. Zu dem Sondereigentum gehört ein wohnungsergänzender Abstellraum, der ebenfalls mit der Nr. 168 bezeichnet ist und sich im Erdgeschoss desselben Hauses 125 befindet. Weiterhin gehört die im Aufteilungsplan mit der Nr. 37 gekennzeichnete Garagenbox auf der oberen Ebene der zweigeschossigen Tiefgarage zum zu bewertenden Sondereigentum.

Auf dem Dach des Hauses Nr. 121 befinden sich Mobilfunkantennen. Die Dachfläche ist hierfür von der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) an die Betreiber vermietet. Der Mieterlös¹ fließt der Instandhaltungsrücklage der WEG zu.

An **Ver- und Entsorgungseinrichtungen** hat das zu bewertende Grundstück Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss.

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Bergisch Gladbach vom 03.11.2025 so dar, dass das vorliegende Grundstück durch die Erschließungsanlage "Mülheimer Straße" erschlossen wird und dass für das Grundstück die Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) abgegolten sind. Gemäß Bescheinigung des Abwasserwerks der Stadt Bergisch Gladbach vom 26.11.2025 sind die einmaligen Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) ebenfalls abgegolten.

Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Bergisch Gladbach vom 03.11.2025 liegt für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein rechtsgültiger **Bebauungsplan**, kein Bebauungsplan im Verfahren und keine sonstige Satzung vor. Im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Gemischte Baufläche" dargestellt. Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Es handelt sich um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)² ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der

¹ EUR 17.120,52 jährl.

² § 34 (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss.

Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbebetrieben (Autohandel usw.) in z.T. offener, z.T. geschlossener Bauweise zusammen. Unmittelbar nordöstlich der o.g. S-Bahnstrecke befindet sich das "Gewerbegebiet West".

4 Baubeschreibung

Das vorliegende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit den neun Mehrfamilienhaustrakten "Mülheimer Straße 121 bis 137" des "Wohnpark Gronau" und mit einer Tiefgarage bebaut. Die Wohnhäuser sind unterkellert (tlw. mit zwei Kellergeschossen), von vier- bis zu vierzehngeschossig erstellt. Die Tiefgarage ist zweigeschossig erstellt.

Das Gebäude ist in Sondereigentum aufgeteilt. Es sind insgesamt 324 Wohn- sowie 6 Gewerbeeinheiten vorhanden.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurde das vorliegende Wohnhaus ursprünglich im Jahre 1973¹ genehmigt. Die abschließende Fertigstellung erfolgte, nach Konkurs des damaligen Eigentümers und einem darauffolgenden Eigentümerwechsel², erst ca. 1980³. Für die weitere Wertermittlung wird das mittlere **Baujahr** auf 1977 geschätzt.

Die folgende Baubeschreibung fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen. Der Baubeschreibung liegt der zehngeschossige Wohnhaustrakt "Mülheimer Straße 125" zugrunde, in dem sich die zu bewertende Wohnung Nr. 168 befindet.

Gemeinschaftseigentum

Rohbau

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv, Außenwände vermutlich innen tlw. mit einer Leichtbau-Vorsatzschale, Trennwände z.T. als Leichtbauwände

¹ **Baugenehmigung** / Bauschein Nr. 1097/1971 vom 30.05.1973 (Bauvorhaben "Wohnhochhaus (Haus 3)")

² Anmerkung: laut Vorwort der Teilungserklärung durch Zuschlagbeschluss vom 10.10.1979

³ Nachtragsbaugenehmigung vom 14.03.1977 ("Geschoßzahl und Grundrißänderung (10-geschossig)"), Schlußabnahmeschein vom 30.01.1980

- Fassade : z.T. mit Asbestzementplatten verkleidet, z.T. in Waschbeton, z.T. verputzt und gestrichen
- Decken : Stahlbetondecken über den Geschossen
- Treppen : Stahlbetontreppen zu den Geschossen
- Dächer : Flachdach mit Metallabschlussleiste
Hauseingangsüberdachung als Metallkonstruktion mit Glasfüllung
- Dachentwässerung : innenliegend
- Ausbau
Installation : Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren, Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage, Löschwasserinstallation mit Wandhydranten, zwei Personenaufzüge (Bj. 1976, 8 Personen und 630 kg Traglast bzw. 13 Personen und 1.000 kg Traglast), Videoüberwachungsanlage, Rauchabzugsanlage, Briefkastenanlage im Hauseingangsflur, Kabelfernsehanschluss
- Heizung : erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung (insgesamt zwei Heizzentralen) über Metallheizkörper mit Thermostatventilen
- Warmwasserversorgung : über die Heizung
- Fußböden : im Hauseingangsflur gefliest, in den Zugangsfluren Kunststoffbodenbelag, im Treppenhauseingangsflur z.T. Kunststoffbodenbelag, z.T. gefliest
- Wandbehandlung : im Hauseingangsflur z.T. gefliest, z.T. tapeziert, in den Zugangsfluren verputzt und gestrichen

- Deckenbehandlung : verputzt und gestrichen, z.T. mit integrierter Beleuchtung
- Fenster : z.T. isolierverglaste Kunststofffenster, z.T. bodentief (auch in der zu bewertenden Wohnung), z.T. isolierverglaste Metallfenster, in den Treppenhauseingängen einfach verglaste Metallfenster
- Türen : Hauseingangstürelement als Metalltür mit Isolierglasfüllung

Wohnungseingangstüren als furnierte Holztüren in Metallzargen, Zwischentüren zu den Zugangsfluren als Metalltürelemente mit Drahtglasfüllung, feuerhemmende Tür zu den Abstellräumen
- Isolierung : die Fassade des Gebäudes ist bereichsweise mit einem Wärmedämmverbundsystem wärmegeklämmt
- Belichtung und Belüftung : gut
- weitere Ausstattungsmerkmale : Balkone als auskragende Betonplatten mit Waschbetonbrüstungen, tlw. mit Drahtglasfüllung; massive Kellerlichtschächte mit verzinkter Metallabdeckung
- Zustand : Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden: Die Balkon-Böden weisen z.T. Risse auf und die Drahtverglasung der Balkongeländer ist z.T. beschädigt (auch in der zu bewertenden Wohnung). An den Untersichten der Balkone sind tlw. Feuchtigkeitsflecken vorhanden. Die Wohnungseigentümergeinschaft lässt die Erneuerung der Balkonbrüstungen prüfen.

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 168

Sanitäre Einrichtg.

Wohnung Nr. 168 : innenliegendes Bad mit Zwangsentlüftung, mit bodengleicher Dusche, Hänge-WC und Waschtisch, Vinylbodenbelag, Wände raumhoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen. mit integrierter Beleuchtung, Heizkörper als Handtuchhalter, Warm- und Kaltwasserzähler.

Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

innenliegendes Gäste-WC mit Zwangsentlüftung, mit Anschlussmöglichkeit für WC und Waschtisch.

Vinylbodenbelag, Wände raumhoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen.

Fußböden : Vinylbodenbelag

Wandbehandlung : verputzt und gestrichen

in der Wohnküche Fliesenspiegel

Deckenbehandlung : verputzt und gestrichen

Balkon : als auskragende Betonplatte mit Estrichboden mit Farbanstrich und mit Waschbetonbrüstung, bereichsweise mit Drahtglasfüllung, überdeckt durch den darüber liegenden Dachüberstand, Zugänge vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer

Zustand : Die Wohnung Nr. 168 befindet in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch noch folgende **Fertigstellungsarbeiten** zu berücksichtigen: Die Innentüren und -zargen fehlen. Im Gäste-WC fehlen die Sanitärobjekte. Im Bad ist die integrierte Beleuchtung im Spiegelbereich nicht abschließend fertiggestellt.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 168 liegt, wie bereits ausgeführt, im 9. Obergeschoss.

Grundrisseinteilung Wohnung Nr. 168:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Wohnküche, Diele, Gäste-WC, Bad, Balkon.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine zweckdienliche Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen entspricht.

Anmerkung: Das Wohnzimmer ist durch die teilweise offen gestaltete Wohnküche zu begehen. Alle Fenster und der Balkon sind auf den Gebäudeseiten zur "Mülheimer Straße" hin gelegen und nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet.

Der wohnungsergänzende Abstellraum Nr. 168 liegt, wie bereits erwähnt, im Erdgeschoss desselben Hauses Nr. 125. Er ist durch eine Holzlattenkonstruktion von den benachbarten Kellerräumen abgetrennt.

Tiefgarage

Bei der Tiefgarage handelt es sich um eine in Stahlbeton erstellte Garage mit zwei Geschossen. Die Tiefgarage befindet sich im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Zu-/Ausfahrtsmöglichkeiten bestehen über Betonrampen mit Ampelanlage und elektrisch betriebenen Metallrollgittertoren. Als Zugänge sind Treppenhäuser mit Betontreppen vorhanden, die durch feuerhemmende Türen verschlossen sind. Bei dem Boden handelt es sich um einen glatt gestrichenen Betonboden. Die Wände und die Decke sind gestrichen. Die Belüftung erfolgt über Betonbelüftungsschächte. Die Entwässerung erfolgt über Gussrohre. Es ist eine Löschwasserinstallation mit Wandhydranten vorhanden.

Die Garagenbox auf der oberen Geschossebene, die im Aufteilungsplan und in der Örtlichkeit mit der Nr. 37 gekennzeichnet ist, gehört zu dem zu bewertenden Sondereigentum. Die Garagenbox ist massiv von den benachbarten Stellplätzen abgetrennt und durch ein Metallschwinger verschlossen.

Die Tiefgarage befindet sich in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden: Der Betonboden ist uneben, tlw. schadhaft und z.T. liegt die Bewehrung frei. In der zu bewertenden Garagenbox läuft Wasser durch den dort angeordneten Belüftungsschacht herein.

Ein von der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragter Sachverständiger hat teilweise durch Fugen eindringende Feuchtigkeit festgestellt.

4.1 Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) sind folgende Modellansätze für die **Gesamtnutzungsdauer (GND)** von Gebäuden der vorliegenden Art bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) angegeben:

Art der baulichen Anlage ¹	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
- Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer der Eigentumswohnung wird in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Bergisch Gladbach, Seite 69, beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen auf 80 Jahre geschätzt.

In der jüngeren² Vergangenheit erfolgten verschiedene wertverbessernde **Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:**

Fenster/Außentüren:	- isolierverglaste Kunststofffenster in den Wohnungen neu - Hauseingangstürelement neu
Leitungssysteme:	- in der zu bewertenden Wohnung: Sicherungsschrank und Elektroinstallation und Wasserinstallation neu (ca. 2021/22)
Heizungsanlage:	- Heizkessel der zwei Heizzentralen erneuert (ca. 2013/14) - in der zu bewertenden Wohnung: Heizkörper im Bad neu (ca. 2021/22)
Außenwände:	- bereichsweise Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem wärmedämmt
Sanitärräume/Bäder:	- in der zu bewertenden Wohnung: Gäste-WC und Bad umfassend modernisiert (ca. 2021/22)
Innenausbau:	- Gemeinschaftsflure teilweise modernisiert (Boden- und Wandbeläge) - in der zu bewertenden Wohnung: Wohnungseingangstür neu, Vinylbodenbeläge und Malerarbeiten (ca. 2021/22)
Grundrissgestaltung:	- in der zu bewertenden Wohnung: Bad vergrößert, Küche und früheres Kinderzimmer zu <u>einer</u> Wohnküche vereinigt (ca. 2021/22).

¹ Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

² Aufgeführt sind vor allem die Maßnahmen der letzten 20 bis 25 Jahre, die sich nach Art und Umfang her maßgeblich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken.

Dies führt zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND). Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erfolgt gemäß dem folgenden Punkte-Schema¹:

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,75
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
		Punkte = 8,25

ETW Nr. 168

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2025 geschätztes Baujahr = 1977 Gebäudealter = 48 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Moderni- sierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungs- grad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
Alter = 48 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 0	+ 2	+ 10	+ 18	+ 28

gewählte RND-Verlängerung:

+ 10

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten wird für die Verkehrswertermittlung die **Restnutzungsdauer (RND)**, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2025					
	(mittleres) Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	(modifizierte) Restnutzungs- dauer (RND)
ETW Nr. 168	1977 (g)	80 Jahre	-48 Jahre	+10 Jahre (I+M)	= 42 Jahre

(g)=geschätzt

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

¹ gem. Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA.NRW (Stand: 21.06.2016)
Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

4.2 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Wohnung Nr. 168 (gemäß Aufmaß)

Flur	$1,57*3,94+0,25*1,53$	6,57 m ²
Gäste-WC	$1,26*1,47$	1,85 m ²
Wohnküche	$4,44*5,68-0,58*0,80+0,25*1,53$	25,14 m ²
Wohnzimmer	$4,62*5,05$	23,33 m ²
Balkon	$(1,26*14,42+1,45*6,21)/4$	6,79 m ²
Schlafzimmer	$1,59*0,83+4,48*3,28$	16,01 m ²
Bad	$2,74*2,69+0,40*1,09+1,03*0,17$	7,98 m ²
insgesamt		<hr/> 87,67 m ²

4.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zufahrt, PKW-Außenstellplätze/Parkplatz (Sondernutzungsrechte zugunsten anderer Einheiten) und Fahrradabstellplätze in Betonpflastersteinen, Zugänge und Gartenwege in Betonplatten, Hauseingangsbereich gefliest, teilweise Freiflächen in Betonrasengittersteinen
Eingrünung	: Rasen, Gehölze, Pflanzbeete
Einfriedung	: z.T. Metallgitterzaun an Metallpfählen, zwei-flügeliges Metallgittertor zum rückwärtigen Grundstücksbereich, Mülltonnenabstellplätze mit Betonmauer mit einem aufstehenden verzinkten Metallgitterzaun abgegrenzt

Sonstige Anlagen : Kinderspielplatz mit Sandkasten und Spielgeräten, Außenbeleuchtung, Mülltonnenabstellboxen als Beton-Metall-Konstruktionen, verzinkte Metallfahrradständer.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Betonplatten der Wegebefestigung haben sich tlw. etwas abgesetzt und z.T. sind sie gerissen. Die Betoneinfriedung der Mülltonnenabstellplätze weist tlw. Betonabplatzungen auf.

5 Wertermittlung des 3.777 / 1.000.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Gronau, Flur 8, Flurstücke 2, 3 und 5

5.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i.d.R. durch Preisvergleich zu ermitteln. Es können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte verwendet werden.¹

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach weist zum 01.01.2025 für baureifes Land in Bergisch Gladbach, im Bereich des zu bewertenden Grundstücks ("Mülheimer Straße"), einen zonalen **Bodenrichtwert** in Höhe von EUR 540,-/m² (Bodenrichtwert-Nr. 12720) aus. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein beitragsfreies Grundstück mit der Nutzungsart "Mischgebiet". Bei II-geschossiger Bauweise beträgt die Grundstücksbreite des Richtwertgrundstücks 17 m, die Tiefe beträgt 35 m (Größe des Richtwertgrundstücks: 595 m²).

Aufgrund der Lage sowie der örtlichen Gegebenheiten (Art und Maß der baulichen Nutzung) hält der Unterzeichnete es für sachgerecht und angemessen, den Bodenwert des vorliegenden Grundstücks von dem o.g. Bodenrichtwert abzuleiten.

In diesem Richtwert sind die unterschiedlichen Vergleichspreise bereits ausreichend verarbeitet worden, so dass der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks direkt aus dem Richtwert abgeleitet werden kann.

¹ § 40 (1) und (2) der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung, insbesondere Grundstückstiefe, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Der o.g. Bodenrichtwert bezieht sich auf den 01.01.2025, Wertermittlungsstichtag ist jedoch der 11.12.2025. Aufgrund der derzeitigen konjunkturellen Entwicklung hält der Unterzeichnete jedoch keinen Zuschlag für sachgerecht.

Aufgrund der Größe des zu bewertenden Grundstücks im Vergleich zum Richtwertgrundstück wäre ein Abschlag erforderlich. Aufgrund der baulichen Ausnutzung des zu bewertenden Grundstücks im Vergleich zum Richtwertgrundstück wäre ein Zuschlag erforderlich. Diese Zu- und Abschläge gleichen sich aus.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren sowie der vorliegenden Vergleichspreise und Richtwerte wird der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks auf EUR 540,-/m² und somit bei einer Größe von insgesamt 24.445 m² auf

EUR 13.200.300,- (EUR 540,-/m²*24.445 m²)

geschätzt.

Der 3.777 / 1.000.000 Miteigentumsanteil an dem o.g. Grundstück wird somit auf

EUR 49.858,- (EUR 13.200.300,-*3.777 / 1.000.000)

geschätzt.

5.2 Ertragswertverfahren

5.2.1 Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Ertragswertes

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert ermittelt sich durch Bildung der Summe aus dem, um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten und sodann unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierten, jährlichen Reinertrag des Grundstücks und dem Bodenwert.

Die **Gesamtnutzungsdauer** ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Ist die bei ordnungsgemäßigem Gebrauch übliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch wertverbessernde Instandsetzungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandsetzungen zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, so wirkt sich dies entsprechend auf den Alterswertminderungsfaktor aus.

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Der **Reinertrag** ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Der **Liegenschaftszinssatz** ergibt sich aus dem aus der Liegenschaft marktüblich erzielbaren Reinertrag im Verhältnis zum Verkehrswert. Der Liegenschaftszinssatz ist nach der Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen. Hierbei wird in der Regel auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssatz zurückgegriffen; dieser ist an die vorliegenden objektspezifischen Eigenschaften anzupassen. Mit dem Liegenschaftszinssatz werden die allgemein vom Grundstücksmarkt erwarteten künftigen Entwicklungen, insbesondere der Ertrags- und Wertverhältnisse sowie der steuerlichen Rahmenbedingungen, berücksichtigt.

Der **Barwertfaktor** ergibt sich aus der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz. Er bezieht sich auf eine jährlich, nachschüssige Zahlweise und wird entsprechend § 34 (2) der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert ist gegebenenfalls um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) zu korrigieren.

Die in der Gebäudebeschreibung u.U. angeführten Bauschäden und Baumängel sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen und führen zu einer **Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln**.

Die entsprechende Wertminderung soll berücksichtigen, wie der Markt¹ auf die jeweiligen Bauschäden bzw. Baumängel reagiert. Die Wertminderung für Bauschäden ist also i.d.R. nicht mit den Kosten einer umfangreichen, notwendigen Sanierung der schadhaften Bauteile identisch.

Der vorläufige Ertragswert korrigiert um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) führt i.d.R. zum Verkehrswert.

¹ "Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteeinfluss", Schaper/Jardin/Mann/Bräuer, GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2.2019

5.2.2 Ertragswertermittlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach weist im Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 60 u.a. den folgenden mittleren **Liegenschaftszinssatz (Lz)** für Objekte der vorliegenden Art aus:

	LZ [v.H.]	Spanne [v.H.]	ØW+Nfl [m ²]	ØMiete [EUR/m ²]	ØRND [Jahre]
Wohnungseigentum (Wiederverkäufe, vermietet)	2,9	1,1-5,2	65	10,20	45

Dieser ist wie folgt an das vorliegende Objekt anzupassen¹.

	mittlerer Liegenschaftszinssatz: (gem. Grundstücksmarktbericht)		2,9 v.H.
	Ab- schläge	Zu- schläge	
Lage schlechter (niedrigerer Bodenrichtwert)	=> Zuschlag	+ 0,1 v.H.	
Anzahl Wohneinheiten im Haus mehr	=> Zuschlag	+ 0,5 v.H.	
Wohn- und Nutzfläche größer	=> Zuschlag	+ 0,1 v.H.	
Instandhaltungskosten höher	=> Zuschlag	+ 0,5 v.H.	
Summe Abschläge	- 0,0 v.H.		- 0,0 v.H.
Summe Zuschläge		+ 1,2 v.H.	+ 1,2 v.H.
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			<u>4,1 v.H.</u>

Aufgrund der Art und Lage des Objektes (vermietete Eigentumswohnung mit einer Restnutzungsdauer (RND) von 42 Jahren in einer Großwohnanlage in Bergisch Gladbach-Gronau) schätzt der Unterzeichnete den objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz, der im Rahmen der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht wird, somit auf 4,1 v.H..

¹ in Anlehnung an: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023, Seite 1676, Abb. 18 "Zu- und Abschläge bei der Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes"

Die **marktüblich erzielbare monatliche Miete** wird nachfolgend vom Mietspiegel der Stadt Bergisch Gladbach (Stand 01.01.2024¹) abgeleitet.

Wohnungs-Nr.	168	
Größe Wertermittlungsobjekt	87,67 m ² Wfl	
Mietspiegel	Baujahrsgruppe (für nach 1990 umfassend modernisierte Whg)	Gruppe 4
	Gebäude bezugsfertig	von 1990 bis 2004
	Wohnlage	mittel
Ausstattungsgruppe	C1 (mit Heizung, Bad/WC)	
Größe	um 80 m ² Wfl	
Nettokaltmiete	von [€/m ²] 8,90	bis [€/m ²] 9,80
im Mittel (Ausgangswert)	9,35	
Zu-/Abschlagsfaktor Lage	x 1,00	9. OG mit Aufzug im Wohnpark Gronau, mit Beeinträchtigungen durch Verkehr
Zwischenergebnis	9,35	
Zu-/Abschlagsfaktor Ausstattung	x 1,05	sep. Gäste-WC, großer Balkon
Zwischenergebnis	9,82	
Zuschlag für das seit dem Stand des Mietspiegels (01.2024) veränderte Mietniveau (Index der Nettokaltmieten, Verbraucherpreisindex für Deutschland - NRW)	x 1,04	Index 11.2025 = 108,4 Index 12.2023 = 104,7
rechner. Nettokaltmiete	10,21	
gewählte marktüblich erzielb. Nettokaltmiete (gerundet)	10,20 €/m² Wfl (entspricht 894 €/Monat)	

¹ Ein aktuellerer Mietspiegel ist zum Wertermittlungsstichtag, dem 11.12.2025, noch nicht veröffentlicht.

Auf der Grundlage dieser marktüblich erzielbaren monatlichen Miete sowie EUR 50,-/Monat für den Tiefgaragenstellplatz ergibt sich ein Ertragswert wie folgt:

Gebäudebezeichnung	ETW Nr. 168
Wohnfläche (Wfl)	87,67 m ²
marktüblich erzielbare monatl. Miete	* 10,20 €/m ²
Stellplatz	1 Stck
marktüblich erzielbare mtl. Miete	* 50 €/Stck
jährlicher Rohertrag des Grundstücks	11.331 €
Bewirtschaftungskosten (1)	
Verwaltungskosten...Whg	-430 €
...Stellplatz	-47 €
Instandhaltungskosten...Whg	87,67 m ² Wfl -14,1 €/(m ² Wfl)
	-1.236 €
...Stellplatz	-83 €
Mietausfallwagnis, prozentual	-2 %
absolut	-227 €
jährlicher Reinertrag des Grundstücks	9.308 €
Bodenwert, anteilig	49.858 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	4,10 %
Bodenwertverzinsungsbetrag	-2.044 €
jährl. Reinertragsanteil der baulichen Anlage	7.264 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	4,10 %
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
(fiktives) Alter	38 Jahre
(mod.) Restnutzungsdauer (RND)	42 Jahre
Barwertfaktor nach § 34 Abs. 2 ImmoWertV	* 19,88
vorläufiger Ertragswert (=kapitalisierter jährl. Reinertragsanteil) der baulichen Anlage	144.408 €
Bodenwert, anteilig	49.858 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	194.266 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV:	
Wertminderung Bauschäden/-mängel, Gemeinschaftseigentum anteilig	-14.000 €
Wertminderung Fertigstellungsarbeiten, Sondereigentum	-4.000 €
Wertanteil Barwert der Mieteinnahmen der Mobilfunkantenne, anteilig (2)	522 €
Ertragswert des Miteigentumsanteils (unter Berücksichtigung der marktüblich erzielbaren Miete)	176.788 €

¹ in Anlehnung an die Arbeitsgemeinschaft "Ertragswertmodell" der AGVGA.NRW (Stand: 21. Juni 2016, redaktionell angepasst am 19.07.2016), Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, Anlage 3, Modellwerte für **Bewirtschaftungskosten** – Wohnnutzung

² Jährliche Mieteinnahmen der Mobilfunkantenne EUR 17.120,52, Miteigentumsanteil 3.777 / 1.000.000, Barwertfaktor 8,07 (für die Wertermittlung angenommene Laufzeit des Mietvertrages 10 Jahre, Liegenschaftszinssatz 4,1 v.H.):
Barwert: EUR 17.120,52*3.777 / 1.000.000*8,07=EUR 522,-

Die zu bewertende Wohnung ist, wie bereits erwähnt, vermietet. Die monatliche Netto-Kaltmiete beträgt einschließlich der Garagenbox laut Angabe EUR 1.200,-. Der Anteil der monatlichen Wohnungsmiete wird auf EUR 1.150,- (EUR 1.200,- –EUR 50,-) geschätzt und liegt damit mit rund +29 v.H. deutlich über der o.g. marktüblich erzielbaren Miete von EUR 894,-/Monat. Da diese Miete mehr als 20 v.H.¹ über der ortsüblichen Vergleichsmiete (≈marktüblich erzielbaren Miete) liegt, ist es sachgerecht, nur den Anteil bis 20 v.H. als Mietmehreinnahme anzusetzen. Dieser beträgt gerundet EUR 179,-/Monat (EUR 894,-/Monat*0,2).

Diese **besonderen Ertragsverhältnisse** sind gesondert wertsteigernd als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen.

Da das Risiko für den Eigentümer bei einer Mehrmiete höher ist (z.B. erhöhtes Mietausfall, da bei einem Ende des Mietverhältnisses nur damit gerechnet werden kann, dass zur ortsüblich erzielbaren Miete neu vermietet wird), wird im Weiteren bei der Kapitalisierung der Liegenschaftszinssatz um 0,5 v.H. auf 4,6 v.H. erhöht². Der Zeitraum, in welchem die marktüblich erzielbare Miete bis auf das Niveau der vorliegenden Mehrmiete steigt, wird auf 10 Jahre geschätzt; über diesen Zeitraum hält der Unterzeichnete es für sachgerecht und angemessen, die o.g. Mehrmiete in Ansatz zu bringen.

derzeit gezahlte monatliche Miete (Whg inkl. Garagenbox)	1.200 €	
abzgl. Anteil für die Garagenbox	-50 €	
marktüblich erzielbare monatliche Miete (auf die Whg entfallender Anteil)	1.150 €	
abzgl. marktüblich erzielbare Miete der Whg	-894 €	
jährliche Mietmehreinnahmen	12 x 256 €	
davon maximal in Ansatz zu bringen (20 v.H.*894 €)	12 x 179 €	2.148 €
Kapitalisierung des Reinertragsanteils auf...	4,60 % ...10 Jahre	
Barwertfaktor nach § 34 Abs. 2 ImmoWertV		x 7,87
kapitalisierte Mietmehreinnahmen		16.905 €

Der Ertragswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Ertragswert unter Berücksichtigung der marktüblich erzielbaren Miete (s.o.)	176.788 €
kapitalisierte Mietmehreinnahmen	16.905 €
Ertragswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils	193.693 €

¹ Grenze der Mietpreisüberhöhung gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz WiStrG

² Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023, Seite 1061 Rn. 306 i.V. m. Rn. 308 und Seite 1044 Rn.258

Der Ertragswert des vorliegenden 3.777 / 1.000.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 11.12.2025 somit auf

EUR 193.693,-

geschätzt.

5.3 Vergleichswertverfahren

5.3.1 Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Vergleichswertes

Bei einer Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke bzw. Eigentumswohnungen heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück bzw. mit der zu bewertenden Eigentumswohnung hinreichend übereinstimmen.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichswohnungen vom Zustand der zu bewertenden Wohnung ab, so ist dies durch Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

5.3.2 Vergleichswertermittlung

Für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit über 60 Wohneinheiten werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach in den Grundstücksmarktberichten 2024 bis 2025, jeweils Seite 55, folgende Verkaufspreise im Bereich des zu bewertenden Grundstücks ("Mülheimer Straße"), bezogen auf die Verkäufe aus den Jahren 2023 bis 2024, ausgewiesen:

Verkaufsfälle aus dem Jahr...	Mittelwert (Preisspanne)	ØWohnfläche (Spanne)
2024	EUR 1.210,-/m ² (EUR 500,-/m ² bis EUR 2.050,-/m ²)	80 m ² (60 m ² bis 90 m ²)
2023	EUR 1.440,-/m ² (EUR 790,-/m ² bis EUR 2.320,-/m ²)	70 m ² (30 m ² bis 100 m ²)

Anmerkung: In der vorliegenden Wohnanlage ist hier für 2024 ein niedrigerer Durchschnittswert der Verkaufspreise gegenüber 2023 ausgewiesen. Gemäß dem für die Stadt Bergisch Gladbach im Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 59, veröffentlichten Preisindex für wiederverkaufte Eigentumswohnungen sind die Preise für Eigentumswohnungen der vorliegenden Art insgesamt aber zwischen den beiden Jahren auf einem gleichen Niveau geblieben, so dass die Preisspanne 2023 im Weiteren auch mit herangezogen wird.

Aufgrund der Lage, der Ausführung, des Alters in Verbindung mit dem vorliegende Modernisierungsgrad, der Größe und des Zustandes des Gemeinschaftseigentums wird der Vergleichswert der vorliegenden Eigentumswohnung in der Größe von 87,67 m² oberhalb des o.g. Mittelwertes im oberen Bereich der Spannen auf EUR 1.900,-/m² Wohnfläche und somit zum Wertermittlungsstichtag, dem 11.12.2025 auf

EUR 166.573,- (EUR 1.900,-/m²*87,67 m²)

geschätzt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach weist im Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 62, folgende Vergleichspreise für Tiefgaragenstellplätze (Wiederverkäufe, Teileigentum bzw. Sondernutzungsrechte) aus:

	Durchschnittswert	Preisspanne
Tiefgaragenstellplatz	EUR 11.600,-	EUR 5.000,- bis 23.250,-

Aufgrund der Art und Lage des Tiefgaragenstellplatzes (baulich abgeteilte, mit einem Metallschwingtor verschlossene Garagenbox im "Wohnpark Gronau"), wird der Vergleichswert auf

EUR 10.000,-

geschätzt.

Hiervon ist die Wertminderung für die Fertigstellung am Sondereigentum in Höhe von EUR 4.000,- wertmindernd in Abzug zu bringen und die kapitalisierten Mietmehreinnahmen in Höhe von EUR 16.905,- sind werterhöhend zu berücksichtigen, so dass der Vergleichswert insgesamt auf

EUR 189.478,- (EUR 166.573,- + EUR 10.000,-
- EUR 4.000,- + EUR 16.905,-)

geschätzt wird.

Der Vergleichswert des vorliegenden 3.777 / 1.000.000 Miteigentumsanteils wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 11.12.2025, somit auf

EUR 189.478,-

geschätzt.

5.4 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Ertragswert- und dem Vergleichswertverfahren durchgeführt.
Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Einem Ertragswert in Höhe von EUR 193.693,- steht ein Vergleichswert in Höhe von EUR 189.478,- gegenüber.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Ertragswertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird.
Der Vergleichswert wurde lediglich als unterstützende Größe ermittelt.

Der Verkehrswert des im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Gronau, Blatt 2068 eingetragenen 3.777 / 1.000.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Gronau, Flur 8, Flurstücke 2, 3 und 5, Gebäude- und Freifläche: "Mülheimer Straße 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137" in der Größe von insgesamt 24.445 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im 9. Obergeschoss gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit der Nr. 168 bezeichnet, dem mit der Nr. 168 bezeichneten Abstellraum im Erdgeschoss Haus 125 sowie der mit der Nr. 37 bezeichneten Garagenbox wird, *ohne Berücksichtigung der Belastung durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte*, zum Wertermittlungsstichtag, dem 11.12.2025, somit auf gerundet

EUR 194.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt : Eigentumswohnung im 9. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses (insgesamt 324 Wohn- sowie 6 Gewerbeeinheiten, "Wohnpark Gronau"), bestehend aus 2 Zimmern, Wohnküche, Diele, Gäste-WC, Bad, Balkon (Wohnung Nr. 168) und einem wohnungsergänzenden Abstellraum (Nr. 168)

sowie das Sondereigentum an der Garagenbox Nr. 37 in der Tiefgarage

Anschrift des Objektes : Mülheimer Straße 125¹
(amtl. Hausnummer) 51469 Bergisch Gladbach-Gronau

Wohnlage : noch durchschnittlich

Baujahre : 1973 bis 1980

Grundstücksgröße : 24.445 m²

Wohnfläche (gemäß : 87,67 m²
Aufmaß)

¹ Anmerkung: In der Teilungsklarung ist das vorliegende Haus und in der Örtlichkeit der Hauseingang mit "125" bezeichnet. Hiervon abweichend ist in der Flurkarte (siehe Anlage 5) der Hausbereich mit der Hausnummer "123 a" gekennzeichnet.

Nummer der Wohnung lt. Aufteilungsplan	: Nr. 168
Eintragungen in Abt. II	: lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trafostationsrecht) ¹ lfd. Nr. 8: Eigentumsübertragungsvormerkung ² keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: im Bereich des Flurstücks 3 wurde in der Vergangenheit eine Tankstelle betrieben; gemäß Untersuchungen im Rahmen einer Erstbewertung waren jedoch keine Umweltbelastungen aus dem Altstandort erkennbar
Bergschäden	: im Bereich des zu bewertenden Grundstücks selbst ist kein Bergbau dokumentiert, so dass mit bergbaulichen Einwirkungen demnach nicht zu rechnen ist
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Überbau/Eigengrenz- überbau	: nicht vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bergisch Gladbach vom 04.11.2025 ist das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert und unterliegt somit keiner Wohnungsbindung
WEG-Verwaltung	: Sander Hauverwaltungen GmbH Dürener Str. 401 50858 Köln Tel.: 0221 / 222 7020

¹ Die betreffende Trafostation befindet sich laut der Bewilligungserklärung im Erdgeschoss des Hauses Nr. 123. Diese Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

² Die Belastung durch diese Eintragung wird auftragsgemäß nicht gesondert bewertet.

Hausgeld ^{*)}	: EUR 798,33/Monat (enthält die Heizkosten- vorauszahlung) EUR 48,67/Monat Erhaltungsrücklagenvoraus- vorauszahlung <u>EUR 847,-/Monat</u>
Nutzung des Objektes	: das Objekt ist vermietet
Netto-Kaltniete inkl. Garagenbox ¹	: EUR 1.200,-/Monat
Beginn des Miet- vertrages ¹	: vermutlich 2022
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden
Hinweis	: ^{*)} Die Hausgeldvorauszahlung der zu be- wertenden Wohnung ist derzeit ungewöhn- lich hoch, was laut Auskunft der WEG- Verwaltung vor allem auf das Nutzerver- halten in der vorliegenden Wohnung zu- rückzuführen ist (überdurchschnittlicher Anstieg ² der Heizungs- und Wasserkosten im Vergleich zu den Vorjahren).

¹ Anmerkung: laut mündlichen Angaben, da ein Mietvertrag beim Ortstermin nicht vorgelegt werden konnte

² Anmerkung: angabegemäß von jeweils ca. EUR 1.000,-/Jahr der zwei Vorjahre auf ca. EUR 5.500,-/Jahr im Wirtschaftsplan 2025 gestiegen

Wertermittlungstichtag : 11.12.2025

Verkehrswert¹ : EUR 194.000,-

(ohne Berücksichtigung der Belastungen durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte)

Wert der Belastung durch die in Abt. II, lfd. Nr. 1 des Grundbuches eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit

: EUR 0,-

Abt. II, lfd. Nr. 1: Trafostationsrecht

Euskirchen/Dom-Esch, den 12.02.2026

W. Otten

¹ Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

7 Literatur / Unterlagen

Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 01.01.2004
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- GuG Sachverständigenkalender 2025, Werner Verlag
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016)
- Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Bergisch Gladbach, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach

Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergisch Gladbach, Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Gronau, Blatt 2068, letzte Änderung 30.07.2025, Ausdruck vom 30.07.2025
- Kopie der Teilungserklärung und der Aufteilungspläne aus der Grundakte des Amtsgerichtes Bergisch Gladbach
- Kopie der Bewilligungserklärung aus der Grundakte des Amtsgerichtes Bergisch Gladbach zu der in Abteilung II, lfd. Nr. 1 des Grundbuches eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Trafostationsrecht)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rheinisch-Bergischen Kreises
- Auszug aus der Bauakte der Stadt Bergisch Gladbach
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bergisch Gladbach
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rheinisch-Bergischen Kreises
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Bergisch Gladbach
- Bescheinigung über Kanalanschlussbeiträge der Abwasserwerke der Stadt Bergisch Gladbach
- Bescheinigung über das Bauplanungsrecht der Stadt Bergisch Gladbach
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung der Stadt Bergisch Gladbach
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Mietspiegel der Stadt Bergisch Gladbach (Stand 01.01.2024)

vom WEG-Verwalter überlassene Unterlagen

- Kopie des Beschlussprotokolls der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 20.10.2025
- Kopie des Wirtschaftsplanes 2025 vom 11.09.2025
- Kopie der Jahresabrechnung 01.01.2024-31.12.2024 vom 14.08.2025

8 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

- | | |
|----------------|--|
| Anlage 1 bis 3 | : Grundrisse |
| Anlage 4 | : Lageplan beschränkte persönliche
Dienstbarkeit (Trafostationsrecht, Abt. II,
Ifd. Nr. 1) |
| Anlage 5 | : Auszug aus der Flurkarte |
| Anlage 6 | : Stadtplanausschnitt |
| Anlage 7 | : Übersichtskarte |



Foto 1: Wohnpark Gronau, "Mülheimer Straße 125", zu bewertende Wohnung Nr. 168



Foto 2: Wohnpark Gronau, "Mülheimer Straße 125", zu bewertende Wohnung Nr. 168



Foto 3: tlw. Feuchtigkeitsflecken im Bereich der Untersicht der Balkone



Foto 4: Hauseingang Nr. 125



Foto 5: Zugangsflur zu den Wohnungen

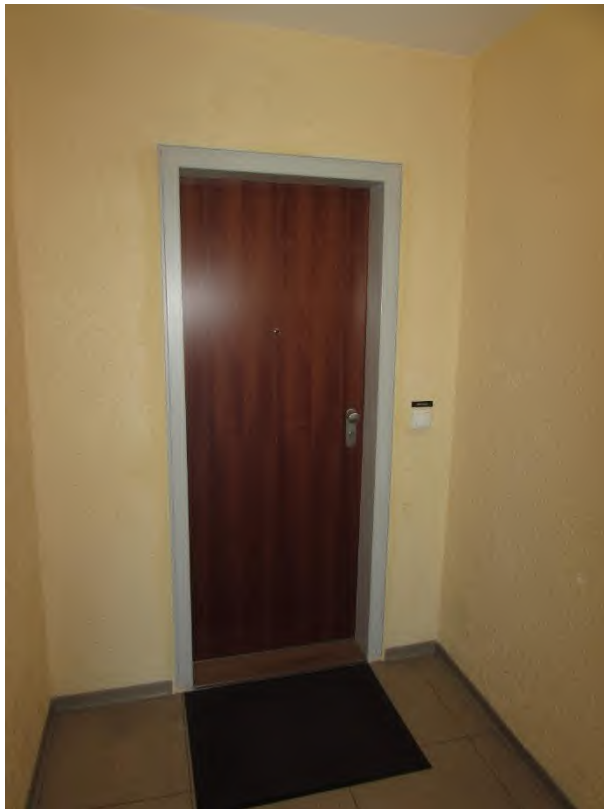


Foto 6: Zugang zu der zu bewertenden Wohnung



Foto 7: Diele, Sicherungsschrank



Foto 8: Gäste-WC: fehlende Sanitärobjekte



Foto 9: Wohnküche



Foto 10: Wohnzimmer



Foto 11: Balkon



Foto 12: Balkon: Risse im Bodenbereich



Foto 13: Aussicht vom Balkon



Foto 14: Schlafzimmer



Foto 15: Bad



Foto 16: Tiefgarage, Zufahrt



Foto 17: Tiefgarage, obere Ebene



Foto 18: Tiefgarage, obere Ebene: tlw. schadhafter Betonboden
Garagenbox Nr. 37



Foto 19: Garagenbox Nr. 37: durch Lüftungsschacht eindringende Feuchtigkeit



Foto 20: vorderer Grundstücksbereich, Parkplätze (Sondernutzungsrechte zugunsten anderer Einheiten)

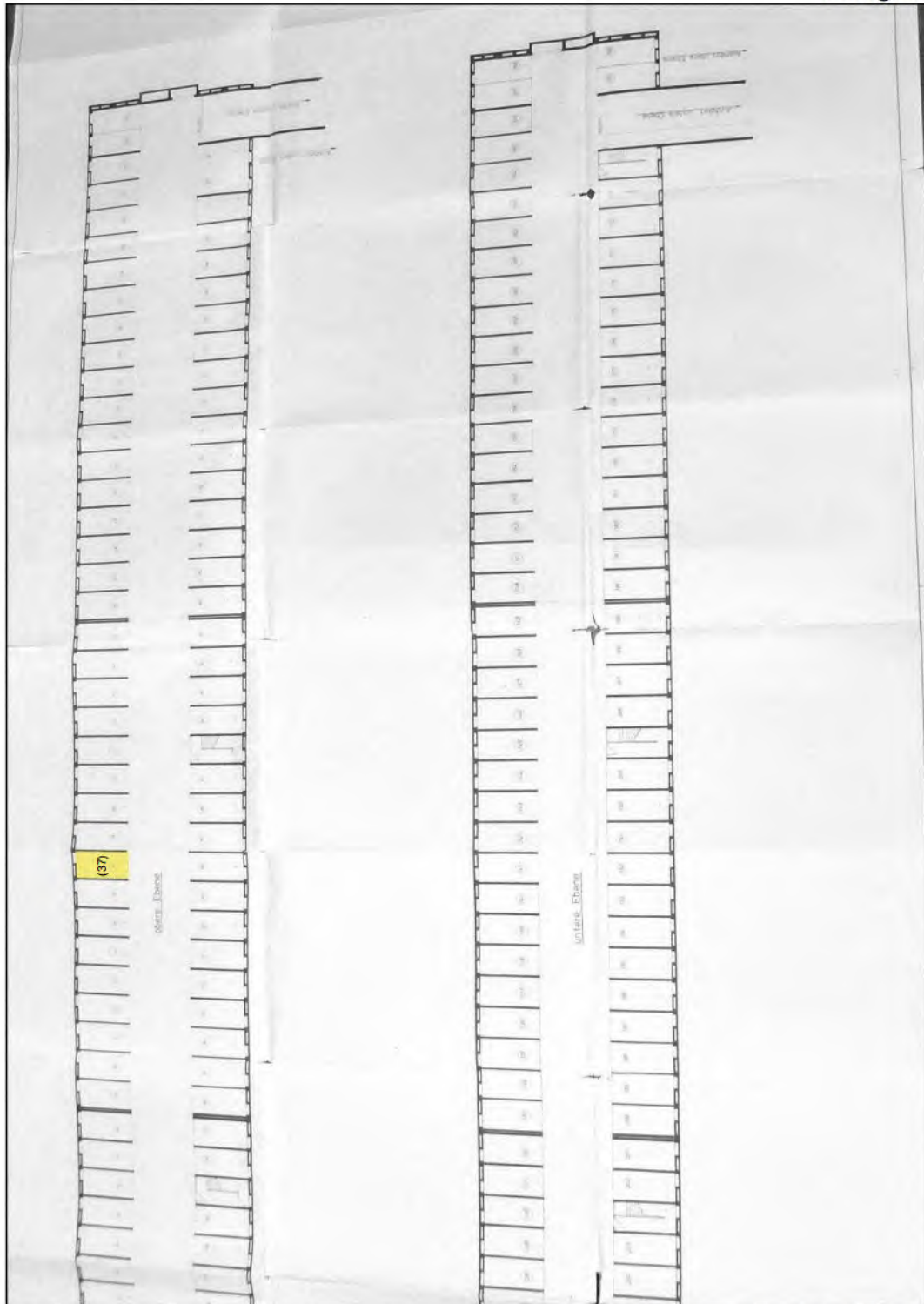


Foto 21: Kinderspielplatz

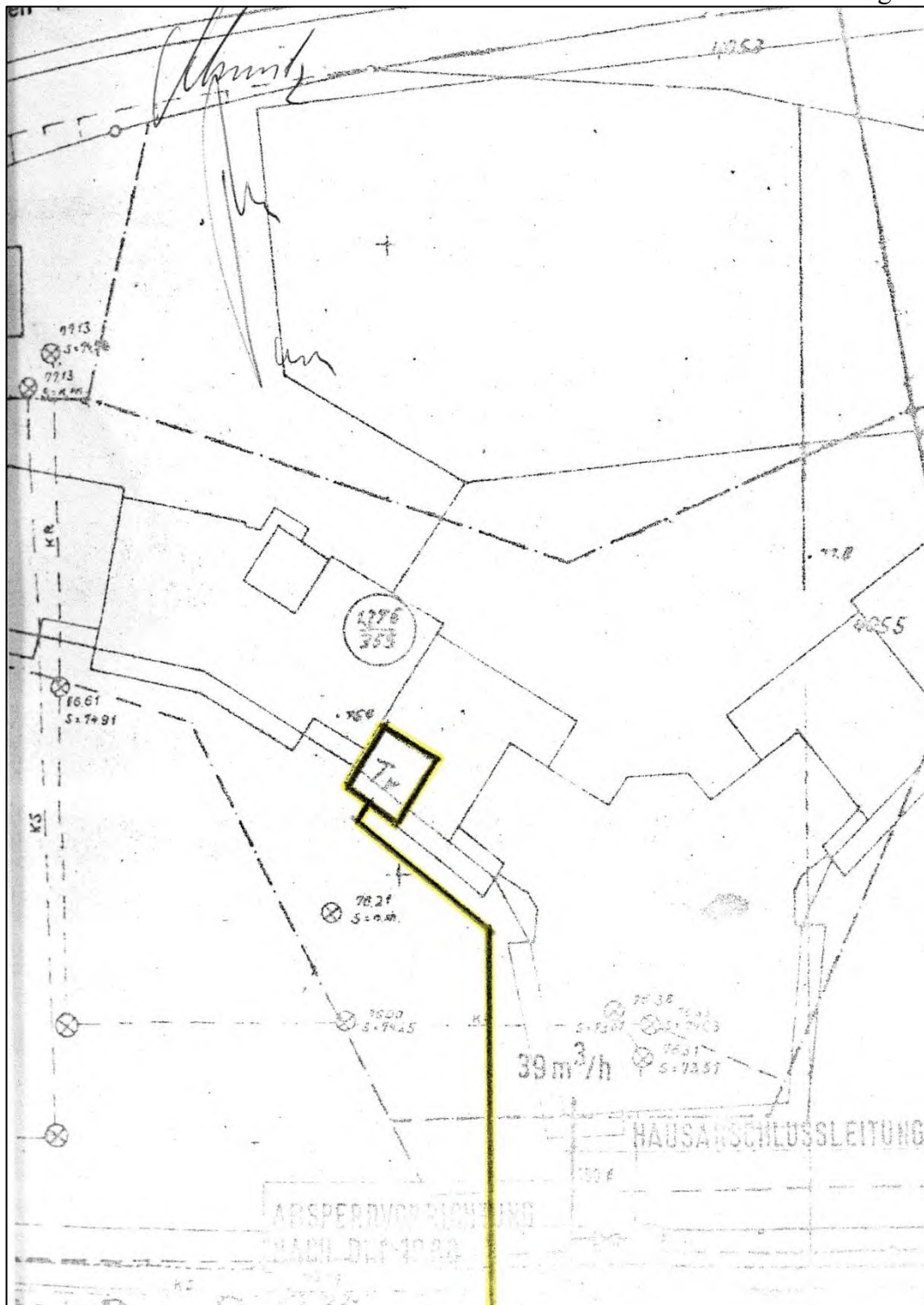
Anlage 1



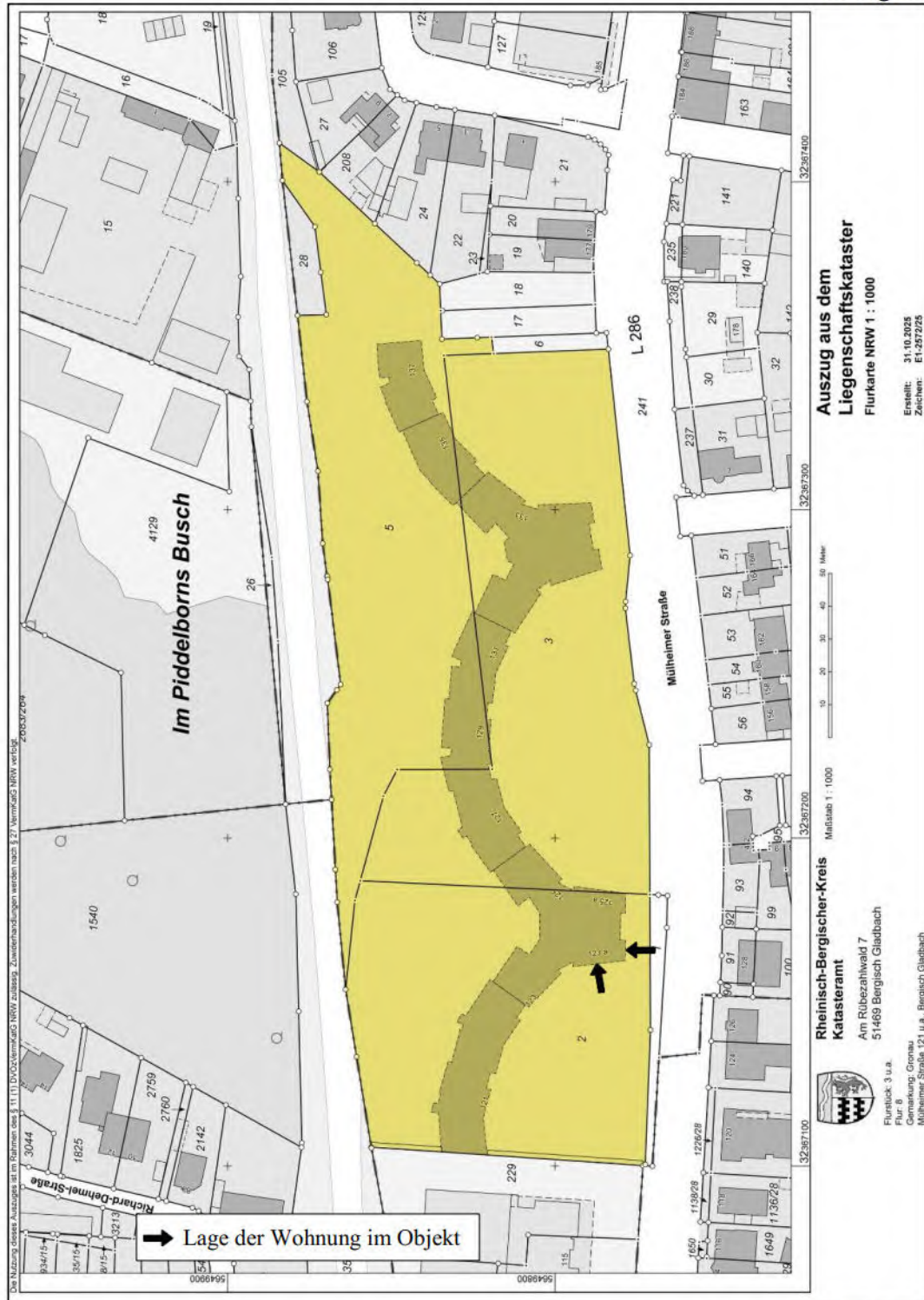
9. Obergeschoss
Auszug aus dem Aufteilungsplan



Tiefgarage, obere Ebene
Auszug aus dem Aufteilungsplan



Lageplan Trafostation
(Abteilung II, lfd. Nr. 1)



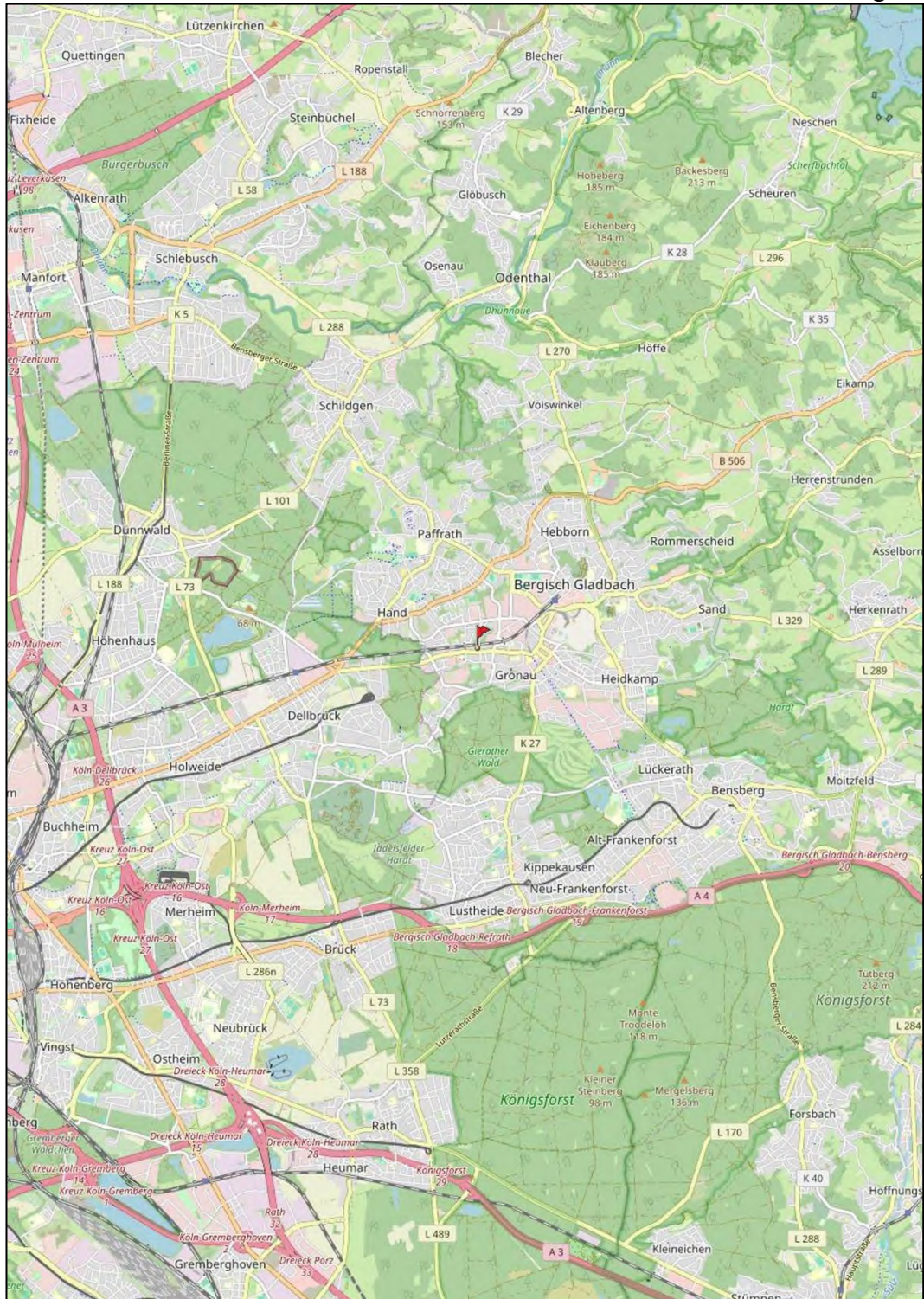
Auszug aus der Flurkarte

Anlage 6



Stadtplanausschnitt
(© OpenStreetMap contributors)

Anlage 7



Übersichtskarte
(© OpenStreetMap contributors)