

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 das gewerbliche Teileigentum Nr. 175
mit drei PKW-Stellplätzen Nrn. 316, 317, 318
Mülheimer Straße 127, 51469 Bergisch Gladbach-Gronau



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Gronau, Mülheimer Straße 121 u.a.
- 34 K 70/25 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Bergisch Gladbach Schloßstraße 21 51429 Bergisch Gladbach
Auftrag vom	: 12.01.2026, eingegangen am 16.01.2026
Ortstermin am	: 18.03.2026
Wertermittlungstichtag	: 18.03.2026
Qualitätsstichtag	: 18.03.2026

Verkehrswert¹ (ohne Berücksichtigung der Belastungen durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte) **: EUR 118.000,-**

Anzahl der Ausfertigungen:	5
(davon 1 für den Sachverständigen)	
Anzahl der Seiten Gutachtentext:	26
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt):	16
Anzahl der Seiten Anlagen:	9

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	5
3	Grundstücksangaben	5
3.1	Allgemeine Angaben	5
3.2	Lage des Grundstücks	7
3.3	Beschreibung des Grundstücks	9
4	Baubeschreibung	12
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	16
4.2	Ermittlung der Nutzfläche	18
4.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	19
5	Wertermittlung des 5.061 / 1.000.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Gronau, Flur 8, Flurstücke 2, 3 und 5	20
5.1	Bodenwertermittlung	20
5.2	Ertragswertverfahren	20
5.3	Verifizierung des Ertragswertes	20
5.4	Verkehrswertermittlung	20
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	21
7	Literatur / Unterlagen	25
8	Anlagenverzeichnis	26

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 12.01.2026 vom

Amtsgericht Bergisch Gladbach
Schloßstraße 21
51429 Bergisch Gladbach

mit der Verkehrswertermittlung des im Teileigentumsgrundbuch von
Gronau, Blatt 2075 eingetragenen 5.061 / 1.000.000 Miteigentumsanteils 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 Erdgeschoss gelegenen
Gewerbeeinheit, im Aufteilungsplan mit der Nr. 175 bezeichnet, den mit
der Nr. 175 bezeichneten 2 Kellerräumen im Kellergeschoss Haus 127
sowie weiterhin verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an den mit den
Nrn. 316, 317, 318 bezeichneten PKW-Stellplätzen,

beauftragt.

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

Der **Ortstermin** wurde auf

Mittwoch, den 18.03.2026, 10.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend war:

- der Eigentümer.

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

Der Eigentümer der vorliegenden Gewerbeeinheit bekam mit der Baugenehmigung vom 22.03.2022 die "Nutzungsänderung von Kiosk zu Wohneinheit" genehmigt. Die Geltungsdauer betrug 3 Jahre und ist somit zwischenzeitlich abgelaufen. Abgesehen von der Erstellung einiger Trennwände ist der Umbau bisher nicht entsprechend der Planung erfolgt. Bei dem Grundbuch handelt es sich um ein Teileigentumsgrundbuch. Und auch gemäß der Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuches und gemäß der Teilungserklärung handelt es sich immer noch um eine Gewerbeeinheit. Gemäß § 3 (8) der Gemeinschafts- und Nutzungsordnung gilt: „Der jeweilige Eigentümer eines Teileigentums kann die seinem Sondereigentum unterliegenden Räume und diejenigen Räumlichkeiten und Grundstücksflächen, an denen ihm Sondernutzungsrechte eingeräumt sind, zu beliebigen geschäftlichen und gewerblichen Zwecken nutzen oder durch Dritte nutzen lassen.“ Ferner regelt § 12 (1): "Bauliche Änderungen der im Sondereigentum befindlichen Gebäudeteile und Räume sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters oder der Eigentümerversammlung zulässig."

Eine Zustimmung von Verwalter bzw. Eigentümerversammlung zur Nutzung des Teileigentums zu Wohnzwecken ist nach Auskunft der WEG-Verwaltung bisher nicht erfolgt. Und auch eine förmliche Umwandlung von gewerblichem Teileigentum in Wohnungseigentum (Änderung der Teilungserklärung, notarielle Beurkundung, Grundbucheintragung) hat bisher nicht stattgefunden.

Entsprechend den rechtlichen Gegebenheiten wird das vorliegende Objekt daher im Weiteren als gewerbliches Teileigentum bewertet.

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 wird von dem Eigentümer selbst genutzt; die gewerbliche Nutzung (Verkauf von Lebensmitteln) hat er jedoch aufgegeben. Miet-/Pachtverhältnisse bestehen angabegemäß weder für das Ladenlokal noch für die Stellplätze.

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

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	: 51469 Bergisch Gladbach-Gronau Mülheimer Straße 127
Amtsgericht	: Bergisch Gladbach
Teileigentums- grundbuch von	: Gronau, Blatt 2075, 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 24.445 m ²

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Miteigentumsanteil : 5.061 / 1.000.000

Eintragungen im Bestandsverzeichnis : 5.061 / 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 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 Erdgeschoss gelegenen Gewerbeeinheit, im Aufteilungsplan mit der Nr. 175 bezeichnet, mit einer Nutzfläche von 129,00 qm, den mit der Nr. 175 bezeichneten 2 Kellerräumen im Kellergeschoss Haus 127 und verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an den mit den Nrn. 316, 317, 318 bezeichneten PKW-Stellplätzen.

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 zu-

¹ Teileigentumsgrundbuch von Gronau, Blatt 2075, letzte Änderung 08.12.2025, Abdruck vom 22.01.2026

sammenhängenden 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 1980.¹

lfd. Nr. 8: Isolvenzverfahrensvermerk³

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.

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

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbebetrieben (Autohandel usw.) in z.T. offener, z.T. geschlossener Bauweise zusammen. An gewerblichen Einheiten sind im vorliegenden Wohnpark selbst ein Kiosk und ein Café/Restaurant (mit Festsaal) im Erdgeschoss vorhanden. Ein weiteres Ladenlokal steht derzeit leer. Unmittelbar nordöstlich der o.g. S-Bahnstrecke befindet sich das "Gewerbegebiet West". Die PKW-Frequenz auf der "Mülheimer Straße" entlang des vorliegenden Grundstücks ist hoch. Die vorliegende Gewerbeeinheit ist jedoch von der Straße, durch einen PKW-Parkplatz getrennt, ca. 50 m entfernt gelegen und dadurch schlecht sichtbar. Die Fußgängerfrequenz ist als durchschnittlich zu bezeichnen, besteht aber vornehmlich aus den Bewohnern des Wohnparks Gronau. Die PKW-Stellplätze des Parkplatzes¹ auf dem vorliegenden Grundstücks sind überwiegend anderen Einheiten zugeordnet und stehen damit nicht als Kundenparkplätze zur Verfügung. PKW-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum der "Mülheimer Straße" sind in geringer Anzahl vorhanden. Es handelt sich für ein Objekt der vorliegenden Art (Ladenlokal) somit insgesamt um eine mäßige **gewerbliche Lage**.

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 Anmerkung: Zum Sondernutzungsrecht an den drei PKW-Stellplätzen Nrn. 316, 317, 318 siehe Ausführungen unter Punkt 3.3,

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.

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. Dies wirkt sich jedoch für ein Objekt der vorliegenden Art (Gewerbeinheit/Ladenlokal) nicht negativ auf den Verkehrswert aus.

Wertrelevante **Beeinträchtigungen** durch Industrie, Gewerbe, Verkehr 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. Wie bereits erwähnt, sind im Erdgeschoss z.T. auch einige Ladenlokale vorhanden. Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück eine zweigeschossige Tiefgarage (**Bebauung**). Es sind Sondernutzungsrechte an den PKW-Außenstellplätzen bestellt.

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

Das Grundstück ist in Miteigentumsanteile aufgeteilt. Im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses "Mülheimer Straße 127" befindet sich u.a. das zu bewertende **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 175 bezeichneten Gewerbeeinheit (Ladenlokal). Zu dem Sondereigentum gehören zwei ergänzende Keller-/Lagerräume, die ebenfalls mit der Nr. 175 bezeichnet ist und sich im Kellergeschoss desselben Hauses 127 befinden. Diese sind über den, unmittelbar an das vorliegende Ladenlokal angrenzenden, Hauseingang in Verbindung mit einem Treppenhaus und einem Aufzug zu begehen.

Weiterhin sind die mit den Nrn. 316, 317, 318 gekennzeichneten PKW-Stellplätze mit dem zu bewertenden Sondereigentum verbunden. Diese sind gemäß dem Aufteilungsplan (siehe Anlage 3) auf dem Parkplatz vor dem Gebäude, unweit der Gewerbeeinheit, gelegen. Die Parkplätze sind jedoch in der Örtlichkeit abweichend vom Aufteilungsplan angelegt (siehe Anlage 4), so dass hiernach die zu bewertenden drei Außenstellplätze nicht eindeutig zugeordnet werden können. Nach den Angaben des Eigentümers sind ihm ganz im Osten des vorliegenden Grundstücks an der dortigen Zufahrt gelegene, ca. 150 m von der Gewerbeeinheit entfernte Stellplätze zugewiesen.

Für die hiermit verbundenen Unsicherheiten wird im Weiteren ein Abschlag wertmindernd berücksichtigt.

Auf dem Dach des Hauses Nr. 121 befinden sich Mobilfunkantennen. Die Dachfläche ist hierfür von der Eigentümergemeinschaft (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.

¹ EUR 17.120,52 jährl.

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)¹ ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der 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 1973² genehmigt. Die abschließende Fertigstellung erfolgte, nach Konkurs des damaligen Eigentümers und einem darauffolgenden Eigentümerwechsel³, erst ca. 1980⁴. Für die weitere Wertermittlung wird das mittlere **Baujahr** auf 1977 geschätzt.

¹ § 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.

² **Baugenehmigung** / Bauschein Nr. 1097/1971 vom 18.09.1973 (Bauvorhaben "Wohn- und Geschäftshaus" auf dem Grundstück Mülheimer Str. 127)

³ Anmerkung: laut Vorwort der Teilungserklärung durch Zuschlagbeschluss vom 10.10.1979

⁴ Baugenehmigung vom 13.04.1977 ("Wohn- und Geschäftshaus (Haus 4)" auf dem Grundstück Mülheimer Str. 127), Rohbauabnahmeschein vom 11.08.1977, Schlußabnahmeschein vom 22.01.1980

Die folgende Baubeschreibung fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen. Der Baubeschreibung liegt der sechsgeschossige Wohnhaustrakt "Mülheimer Straße 127" zugrunde, in dem sich die zu bewertende Gewerbeeinheit Nr. 175 befindet.

Gemeinschaftseigentum

Rohbau

Fundamente	: in Beton
Wände/Konstruktion	: massiv, z.T. Beton, z.T. in Kalksandsteinmauerwerk, Trennwände z.T. als Leichtbauwände
Fassade	: z.T. in Beton mit Farbanstrich, z.T. in Waschbeton
Decken	: Stahlbetondecken über den Geschossen
Treppen	: Stahlbetontreppen, tlw. gefliest, mit Metallgeländer zu den Geschossen und zum rückwärtigen Grundstücksbereich
Dach	: Flachdach mit Metallabschlussleiste
Dachentwässerung	: Fallrohre der Balkonentwässerung in Zink, Dachentwässerung im Übrigen innenliegend

Ausbau

Installation	: Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren, Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage, Löschwasserinstallation mit Wandhydranten, Personenaufzug ¹ (Bj. 1977, 13 Personen und 1.000 kg Traglast), Rauchabzugsanlage, Briefkastenanlage im Hauseingangsflur
Heizung	: erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung (insgesamt zwei Heizzentralen) über Metallheizkörper mit Thermostatventilen

¹ Anmerkung: Das Kellergeschoss kann nur durch Freischaltung mit einem Schlüssel angefahren werden.

Fußböden	: im Hauseingangsflur gefliest im Kellergeschoss Estrichboden
Wandbehandlung	: im Hauseingangsflur tapeziert im Kellergeschoss z.T. gestrichen, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. unbehandelt
Deckenbehandlung	: im Hauseingangsflur mit Akustikdeckenplatten verkleidet im Kellergeschoss z.T. gestrichen, z.T. verputzt und gestrichen
Fenster	: z.T. isolierverglaste Kunststofffenster (in der zu bewertenden Gewerbeinheit als nicht zu öffnende Fensterelemente, nur mit öffnenbaren Oberlichtern)
Türen	: Hauseingangstürelement als Metalltür mit Glasfüllung Eingangstürelement zur bewertenden Gewerbeinheit als Metalltürelement mit Isolierglasfüllung, feuerhemmende Türen zum Kellergeschoss und zu den Abstellräumen im Kellergeschoss
weitere Ausstattungsmerkmale	: Balkone der Wohnungen als auskragende Betonplatten mit Waschbetonbrüstungen, tlw. mit Drahtglasfüllung
Zustand	: Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Balkon-Böden in der Wohnanlage weisen z.T. Risse auf und die Drahtverglasung der Balkongeländer ist z.T. beschädigt. An den Untersichten der Balkone sind tlw. Feuchtigkeitsflecken vorhanden. Die Wohnungseigentümergeinschaft lässt

die Erforderlichkeit der Erneuerung der Balkonbrüstungen prüfen.

Im Kellergeschoss weist die Metalltür zu dem linken, kleineren zu bewertenden Kellerraum Einbruchspuren auf; sie ist verbogen.

Sondereigentum an der Gewerbeeinheit Nr. 175

Installationen : in die Decke integrierte Lüftungsanlage¹

Klimasplittgerät

Sanitäre Einrichtg. : innenliegendes WC mit Zwangsentlüftung, mit Stand-WC, Waschtisch (und eingestellter Duschkabine), Granitbodenbelag, Wände z.T. türhoch gefliest, z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen.
Einfache bis durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Warmwasserversorgung : tlw. über die Heizung, tlw. über Elektroklein-
speicher

Fußböden : gefliest

Wandbehandlung : tapeziert, im Küchenbereich Fliesenspiegel

Deckenbehandlung : verputzt und gestrichen

Türen : Innentüren z.T. als kunststoffbeschichtete, z.T. als einfach furnierte Holztüren in Holz-
zargen

Belichtung und Belüftung : die Fenster sind alle nach Südosten hin ausgerichtet; in Verbindung mit den Trennwänden ist die Belichtung im rückwärtigen Bereich der Einheit nur mäßig

¹ Anmerkung: Gemäß der Gemeinschafts- und Nutzungsordnung § 7 (4) trägt der jeweilige Raumeigentümer die Aufwendungen für die Wartung und Instandsetzung einer einem einzelnen Raumeigentum dienenden Lüftungsanlage allein.

Zustand : Die Gewerbeeinheit Nr. 175 befindet sich in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden: Im Wand- und Deckenbereich sind Feuchtigkeitsflecken vorhanden und der Farbanstrich blättert ab; angabegemäß soll die Ursache beseitigt sein. Im Eingangsbereich fehlen z.T. Bodenfliesen. Im Wandbereich sind tlw. Risse vorhanden. Im (Verkaufs-) Raum sind zwei Heizkörper demontiert. Angabegemäß ist einer von zwei Motoren der Lüftungsanlage defekt.

Die zu bewertende Gewerbeeinheit Nr. 175 liegt, wie bereits ausgeführt, im Erdgeschoss.

Grundrisseinteilung Gewerbeeinheit Nr. 175:

lt. Aufteilungsplan: (Verkaufs-)Raum, WC.

Hinweis: Derzeit sind, neben dem WC, von dem Verkaufsraum mit Leichtbauwänden weitere Räume abgeteilt (siehe Anlage 1).

Die individuell eingezogenen leichten Trennwände können wieder entfernt werden. Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich insofern um eine zweckdienliche Grundrissanordnung, die heutigen Ansprüchen an eine Gewerbeeinheit der vorliegenden Art entspricht.

Die zwei ergänzenden Lager-/Kellerräume, die im Aufteilungsplan jeweils mit der Nr. 175 bezeichnet sind, liegen, wie bereits erwähnt, im Kellergeschoss desselben Hauses Nr. 127. Einer ist in der Örtlichkeit mit "Kiosk" und der andere mit "Kiosk Lager 2" gekennzeichnet. Sie grenzen aneinander und sind massiv von den benachbarten Kellerräumen abgetrennt. Beide Kellerräume sind mit feuerhemmenden Metalltüren verschlossen.

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 Gewerbeeinheit wird in Anlehnung an das verwendete Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen auf 80 Jahre² geschätzt.

In der jüngeren³ Vergangenheit erfolgten verschiedene, tlw. wertverbessernde, **Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:**

- | | |
|---------------------|---|
| Fenster/Außentüren: | - in der zu bewertenden Einheit: isolierverglaste Metallfenster und -außentürelemente neu (ca. 2020) |
| Leitungssysteme: | - Gussentwässerung tlw. neu |
| Heizungsanlage: | - Heizkessel der zwei Heizzentralen erneuert (ca. 2013/14) |
| Innenausbau: | - Hauseingangsflur teilweise modernisiert (Boden- und Wandbeläge)
- in der zu bewertenden Einheit: Boden gefliest. |

Dies führt zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND). Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erfolgt gemäß dem folgenden Punkte-Schema⁴:

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

² Da unter Punkt 5.2.2 der Liegenschaftszinssatz in Anlehnung an den im Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Euskirchen vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Liegenschaftszinssatz für Teileigentum abgeleitet wird, erfolgt die Wahl in Anlehnung an das in diesem Grundstücksmarktbericht auf Seite 83 beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen.

³ 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.

⁴ 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.

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,75
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,75
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
		Punkte = 4,50

Einheit Nr. 175

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2026 geschätztes Baujahr = 1977 Gebäudealter = 49 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 = 49 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 0	+ 3	+ 10	+ 19	+ 29

gewählte RND-Verlängerung:

+ 4

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

Wertermittlungsjahr: 2026				
	(mittleres) Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter ± Zu-/Abschlag	(modifizierte) Restnutzungs- dauer (RND)
Einheit Nr. 175	1977 (g)	80 Jahre	-49 Jahre +4 Jahre (I+M)	= 35 Jahre

(g)=geschätzt

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

4.2 Ermittlung der Nutzfläche

Gewerbeeinheit Nr. 175 (gemäß Bauunterlagen¹, durch Aufmaß verifiziert)

Erdgeschoss,

insgesamt $84,83+5,80+4,42+3,89$ 98,94 m²

hiervon: WC (gem.

Aufmaß) $1,66*0,99+0,66*0,52+1,53*2,19$ 5,34 m²

¹ Gemäß der Nutzflächenberechnung, Seite 27 "Laden IV" zur Baugenehmigung von 1977.
Hinweis: Die Maße aus der Wohnflächenberechnung der Umnutzungsgenehmigung von 2022
ergeben eine deutlich höhere Grundfläche, die nicht nachvollzogen werden kann.

Kellergeschoss (gem. Aufmaß)

Kellerraum Nr. 175

links 2,70*2,14 5,78 m²

Kellerraum Nr. 175

rechts 4,50*5,27 23,72 m²

ergänzende Kellerräume insgesamt 29,50 m²

Zusammenfassung

Gewerbeeinheit EG 98,94 m²

ergänzende Kellerräume 29,50 m²

insgesamt 128,44 m²

4.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse : Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss

Befestigung : Zufahrten, PKW-Außenstellplätze/Parkplatz (Sondernutzungsrechte) 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 5.061 / 1.000.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Gronau, Flur 8, Flurstücke 2, 3 und 5

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Ertragswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.3 Verifizierung des Ertragswertes

- nicht Bestandteil der Internetversion -

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 Ertragswertverfahren durchgeführt.

Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Es wurde ein Ertragswert in Höhe von EUR 117.826,- ermittelt. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Ertragswertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird.

Der Verkehrswert des im Teileigentumsgrundbuch von Gronau, Blatt 2075 eingetragenen 5.061 / 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 Erdgeschoss gelegenen Gewerbeeinheit, im Aufteilungsplan mit der Nr. 175 bezeichnet, den mit der Nr. 175 bezeichneten 2 Kellerräumen im Kellergeschoss Haus 127 sowie weiterhin verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an den mit den Nrn. 316, 317, 318 bezeichneten PKW-Stellplätzen wird, *ohne Berücksichtigung der Belastung durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte*, zum Wertermittlungstichtag, dem 18.03.2026, somit auf gerundet

EUR 118.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt : gewerbliches Teileigentum Nr. 175 (Ladenlokal mit WC) im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses (insgesamt 324 Wohn- sowie 6 Gewerbeeinheiten, "Wohnpark Gronau"), mit zwei ergänzenden Kellerräumen (jeweils Nr. 175)

sowie das Sondernutzungsrecht an den drei PKW-Außenstellplätzen mit den Nrn. 316, 317, 318

Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Mülheimer Straße 127 51469 Bergisch Gladbach-Gronau
gewerbliche Lage	: mäßig
Baujahre	: 1973 bis 1980
Grundstücksgröße	: 24.445 m ²
Nutzfläche (EG gemäß Bauunterlagen, durch Aufmaß verifiziert, Kellerräume gemäß Aufmaß)	: 98,94 m ² Gewerbeeinheit EG <u>29,50</u> m ² Kellerräume 128,44 m ² insgesamt
Nummer der Gewerbe- einheit lt. Aufteilungs- plan	: Nr. 175
Eintragungen in Abt. II	: lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienst- barkeit (Trafostationsrecht) ¹ keine weiteren wertbeeinflussenden Eintra- gungen 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 Um- weltbelastungen aus dem Altstandort er- kennbar
Bergschäden	: im Bereich des zu bewertenden Grund- stücks selbst ist kein Bergbau dokumen- tiert, so dass mit bergbaulichen Einwirkun- gen demnach nicht zu rechnen ist
Baubehördliche Be- schränkungen oder Be- anstandungen	: liegen nicht vor
Überbau/Eigengrenz- überbau	: nicht vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden

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.

- Wohnungsbindung : gemäß Bescheinigung der Stadt Bergisch Gladbach vom 27.01.2026 ist das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert und unterliegt somit keiner Wohnungsbindung
- WEG-Verwaltung : Sander Hauverwaltungen GmbH
Dürener Str. 396-398 (neu)
50858 Köln
Tel.: 0221 / 222 7020
- Hausgeld : EUR 414,47/Monat (enthält die Heizkosten-
vorauszahlung)
EUR 51,53/Monat Erhaltungsrücklagenvoraus-
zahlung
EUR 466,-/Monat
- Nutzung des Objektes : das Objekt wird von dem Eigentümer selbst genutzt
- Gewerbebetrieb : in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
- Zubehör : es ist kein werthaltiges Zubehör vorhanden
- Hinweis : Dem Eigentümer wurde im Jahre 2022 eine "Nutzungsänderung von Kiosk zu Wohneinheit" baubehördlich genehmigt. Die Geltungsdauer betrug 3 Jahre und ist somit zwischenzeitlich abgelaufen. Abgesehen von der Erstellung einiger Trennwände ist der Umbau bisher nicht entsprechend der Planung erfolgt. Eine Zustimmung von Verwalter bzw. Eigentümerversammlung zur Nutzung des Teileigentums zu Wohnzwecken ist nach Auskunft der WEG-Verwaltung bisher nicht erfolgt. Und auch eine förmliche Umwandlung von gewerblichem Teileigentum in Wohnungseigentum (Änderung der Teilungserklärung, notarielle Beurkundung, Grundbucheintragung) hat bisher nicht stattgefunden.

Die Parkplätze sind abweichend vom Aufteilungsplan angelegt, so dass die zu bewertenden drei Außenstellplätze in der Örtlichkeit nicht eindeutig zugeordnet werden können.

Wertermittlungstichtag : 18.03.2026

Verkehrswert¹ : EUR 118.000,-

(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 Grundbu-
ches eingetragene be-
schränkte persönliche
Dienstbarkeit**

: EUR 0,-

Abt. II, lfd. Nr. 1: Trafo-
stationsrecht

Euskirchen/Dom-Esch, den 29.05.2026

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 - WoFlV) 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 2026, Werner Verlag
- Grundstücksmarktbericht 2026 für die Stadt Bergisch Gladbach, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach

Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergisch Gladbach, Teileigentumsgrundbuch von Gronau, Blatt 2075, letzte Änderung 08.12.2025, Abdruck vom 22.01.2026
- 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)
- Preisspiegel 2026 Wohn- und Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen des IVD Immobilienverband Deutschland

vom WEG-Verwalter am 29.05.2026 überlassene Unterlagen

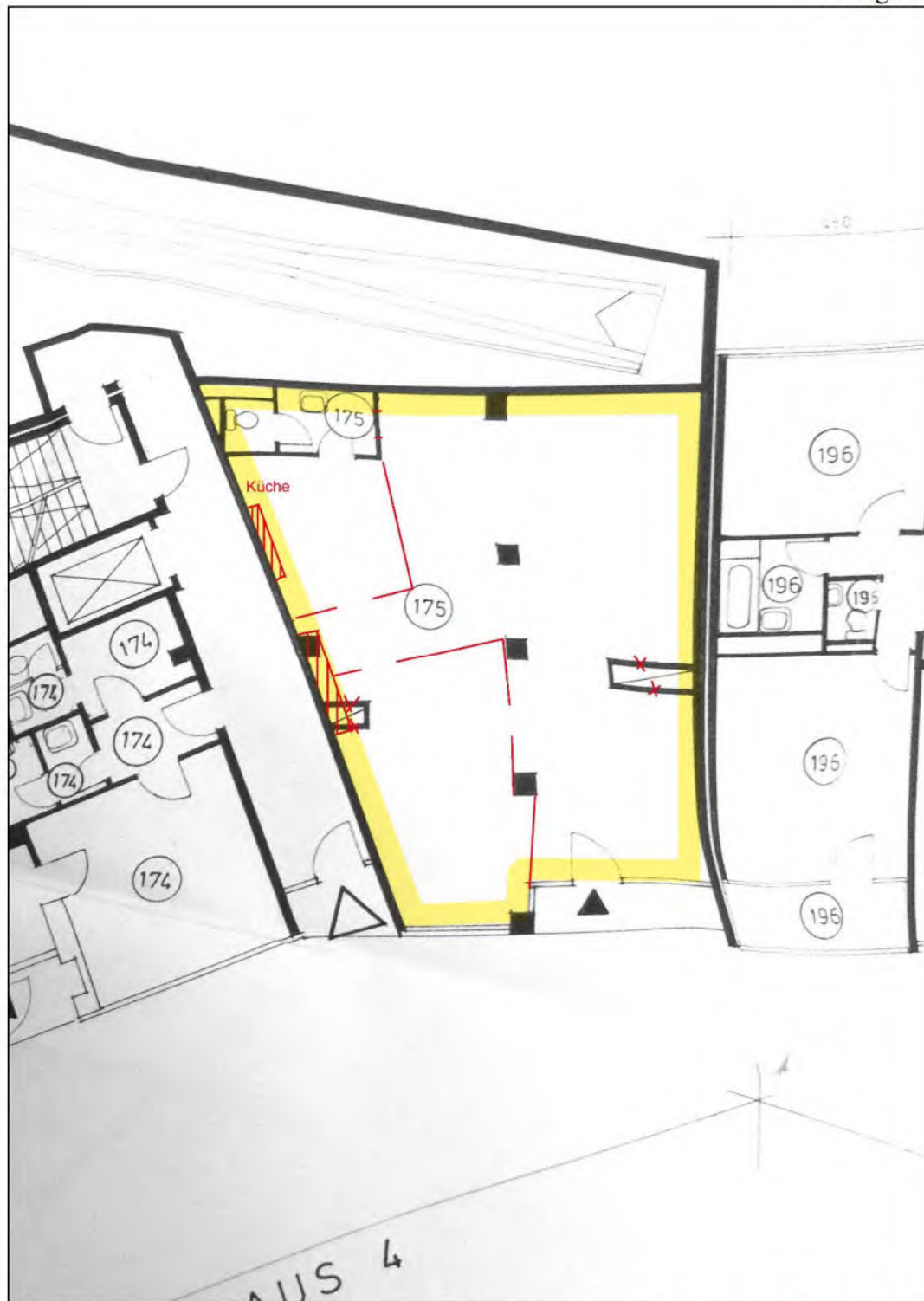
- Kopie des Beschlussprotokolls der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 20.10.2025
- Kopie des Wirtschaftsplanes 2025 vom 11.09.2025

8 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

- Anlage 1 bis 2 : Grundrisse (Auszüge aus dem Aufteilungsplan)
- Anlage 3 : Lage der Stellplätze gem. Aufteilungsplan
- Anlage 4 : Luftbild der abweichend vom Aufteilungsplan angelegten Stellplätze
- Anlage 5 : geplanter Grundriss der Wohnung gem. Baugenehmigung
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 6 : Lageplan beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trafostationsrecht, Abt. II, lfd. Nr. 1)
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 7 : Auszug aus der Flurkarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 8 : Stadtplanausschnitt
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 9 : Übersichtskarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -

Anlage 1

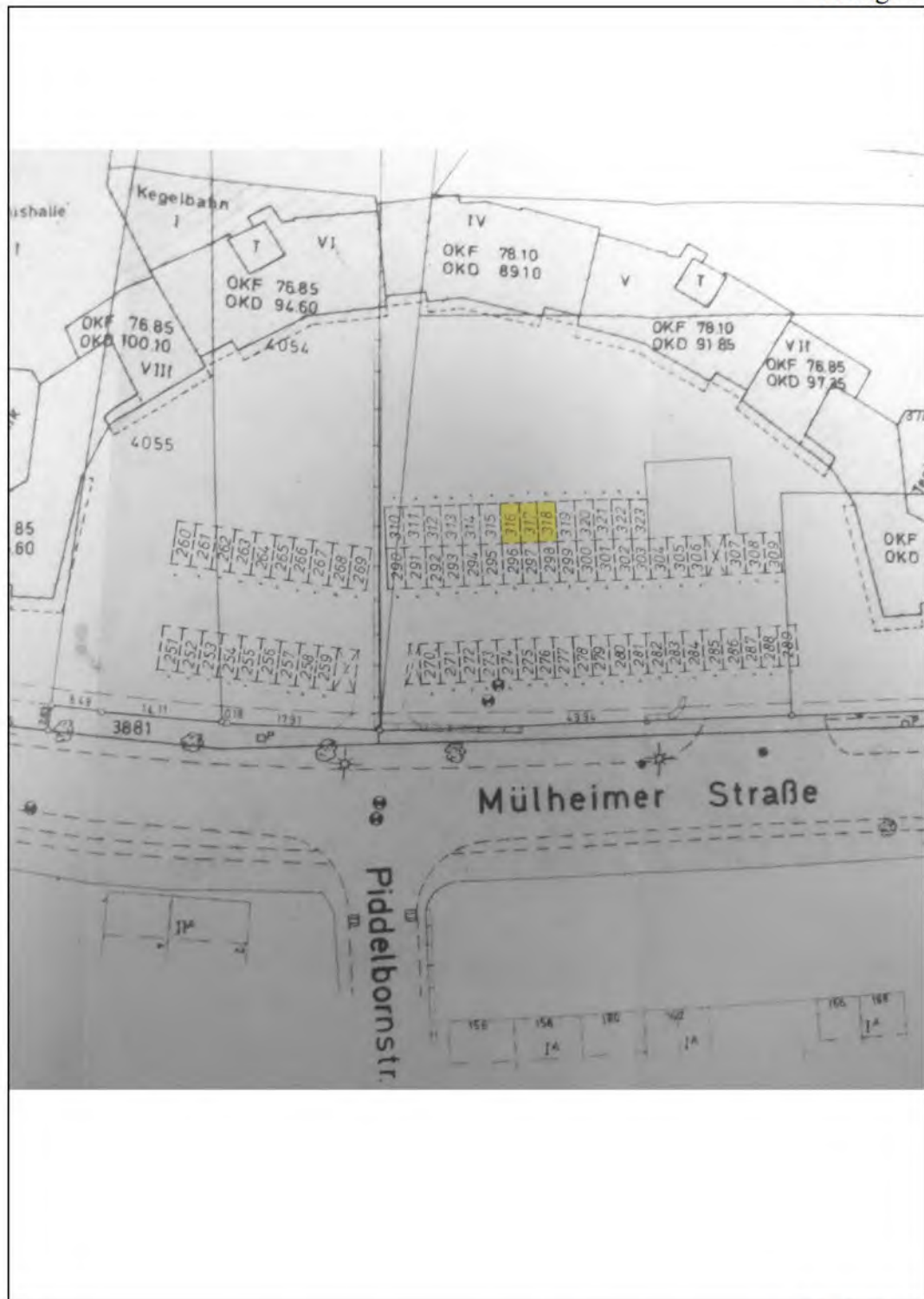


Grundriss Erdgeschoss
Auszug aus dem Aufteilungsplan
(Rot = Abweichung Bestand vom Aufteilungsplan)

Anlage 2



Kellergeschoss
Auszug aus dem Aufteilungsplan



Stellplätze

Auszug aus dem Aufteilungsplan
(Die Anordnung der Stellplätze weicht in der Örtlichkeit hiervon ab.)

Anlage 4



Luftbild der abweichend vom Aufteilungsplan angelegten Stellplätze
(O=ungefähre Lage der Stellplätze gem. Aufteilungsplan)