

Wertgutachten Arztpraxis Nr. 1 und Garageneinstellplatz Nr. 1
Am Courts Garten 2 in 51143 Köln-Zündorf - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF Am Beethovenpark 34
Sachverständiger für die Bewertung von 50935 Köln, 06.11.25
bebauten und unbebauten Grundstücken Telefon: 0151 / 41418630
- Grundstückssachverständiger BDGS - 0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 093 K 025/25
beim Amtsgericht Köln

über die **Verkehrswerte (Marktwerte)** der

**Arztpraxis Nr. 1 des Aufteilungsplans
im Erdgeschoss nebst 2 Kellerräumen**

verbunden mit den Sondernutzungsrechten

an 2 Pkw-Stellplätzen im Freien

und des

Garageneinstellplatzes Nr. 1 des Aufteilungsplans

in dem Wohn- und Praxisgebäude



Am Courts Garten 2 - 8 in Köln-Zündorf

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage
von § 194 BauGB und § 7 a Abs. 5 ZVG.

Der Gesamtverkehrswert (Marktwert) des

323,41/10.000 Miteigentumsanteils

an dem Grundstück

Gemarkung Niederzündorf, Flur 2, Flurstücke 1215, 1224, 1225,

verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Arztpraxis Nr. 1 des Aufteilungsplans
im Erdgeschoss nebst 2 Kellerräumen**

und verbunden mit den Sondernutzungsrechten

an 2 Pkw-Stellplätzen im Freien

sowie des

5/10.000 Miteigentumsanteils

an dem Grundstück

Gemarkung Niederzündorf, Flur 2, Flurstücke 1215, 1224, 1225,

verbunden mit dem Sondereigentum an dem

**Garageneinstellplatz Nr. 1 des Aufteilungsplans
in der Tiefgarage**

in dem Wohn- und Praxisgebäude

Am Courts Garten 2 - 8 in Köln-Zündorf

wird ermittelt zum **Bewertungsstichtag 22.10.2025** zu:

758.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 11 Anlagen
mit 21 Seiten und ist in 5-facher Ausfertigung angefertigt.

Der Verkehrswert (Marktwert) des
323,41/10.000 Miteigentumsanteils
an dem Grundstück
Gemarkung Niederzündorf, Flur 2, Flurstücke 1215, 1224, 1225,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
**Arztpraxis Nr. 1 des Aufteilungsplans
im Erdgeschoss nebst 2 Kellerräumen**
in dem Wohn- und Praxisgebäude
Am Courts Garten 2 in Köln-Zündorf
und verbunden mit den Sondernutzungsrechten
an 2 Pkw-Stellplätzen im Freien
wird ermittelt zum **Bewertungsstichtag 22.10.2025** zu:

740.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des
5/10.000 Miteigentumsanteils
an dem Grundstück
Gemarkung Niederzündorf, Flur 2, Flurstücke 1215, 1224, 1225,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
**Garageneinstellplatz Nr. 1 des Aufteilungsplans
in der Tiefgarage**
in dem Wohn- und Praxisgebäude
Am Courts Garten 2 - 8 in Köln-Zündorf
wird ermittelt zum **Bewertungsstichtag 22.10.2025** zu:

18.000 €

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	5
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	6
2.	Grundstücks-, Gebäude- und Arztpraxisbeschreibung	7
2.1	Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster.....	7
2.2	Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges.....	9
2.3	Planungs- und Baurecht	12
2.4	Erschließung	12
2.5	Lage.....	12
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	14
2.6.1	Grundstück	14
2.6.2	Gebäude	15
2.6.3	Arztpraxis Nr. 1	16
2.6.4	Garageneinstellplatz Nr. 1.....	17
3.	Wertermittlung	17
3.1	Wertermittlungsverfahren	17
3.2	Ertragswertverfahren.....	18
3.2.1	Bodenwertanteile	19
3.2.2	Ertragswerte	20
3.2.2.1	Arztpraxis Nr. 1	21
3.2.2.2	Garageneinstellplatz Nr. 1.....	25
3.3	Vergleichswertverfahren.....	26
3.3.1	Arztpraxis Nr. 1	27
3.3.1.1	Gebäundefaktor Arztpraxis Nr. 1	27
3.3.1.2	Rohertragsfaktor Arztpraxis Nr. 1	27
3.3.1.3	Vergleichswert Arztpraxis Nr. 1	27
3.3.2	Vergleichswert Garageneinstellplatz Nr. 1	28
4.	Verkehrswerte	28
4.1	Verkehrswert Arztpraxis Nr. 1	28
4.2	Verkehrswert Garageneinstellplatz Nr. 1	28
4.3	Gesamtverkehrswert	29
5.	Ersatzwertermittlung	29
6.	Allgemeine Hinweise	30
7.	Anlagen	31

0. Zusammenstellung

<ul style="list-style-type: none"> • Bewertungsobjekte: Arztpraxis Nr. 1 verbunden mit den Sondernutzungs- rechten an 2 Pkw-Stellplätzen im Freien und Garageneinstellplatz Nr. 1 in dem Wohn- und Praxisgebäude Am Courts Garten 2 - 8 in 51143 Köln, • Nutzung: vermietet • WEG-Verwalter: VALO Immobilienmanagement Rheinland GmbH Max-Planck-Straße 27a in 50858 Köln 	
<ul style="list-style-type: none"> • Ertragswert Arztpraxis Nr. 1: 740.000 € Nutzfläche: rd. 248 m² jährlicher Rohertrag: 38.688 € Liegenschaftszinssatz: 3,50 % • Vergleichswert Arztpraxis Nr. 1: 740.000 € Gebädefaktor: 3.000 € Rohertragsfaktor: 19 • Verkehrswert Arztpraxis Nr. 1: 740.000 € 	
<ul style="list-style-type: none"> • Ertragswert Gargeneinstellplatz Nr. 1: 18.000 € jährlicher Rohertrag: 960 € Liegenschaftszinssatz: 3,50 % • Vergleichswert Gargeneinstellplatz Nr. 1: 18.000 € Rohertragsfaktor: 19 • Verkehrswert Gargeneinstellplatz Nr. 1: 18.000 € 	
<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtverkehrswert: 758.000 € 	

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 11.08.2025 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 093 K 025/25 ein Wertgutachten erstellt werden über die Verkehrswerte der Arztpraxis Nr. 1 des Aufteilungsplans im Erdgeschoss nebst 2 Kellerräumen, verbunden mit den Sondernutzungsrechten an 2 Pkw-Stellplätzen im Freien, und des Garageneinstellplatzes Nr. 1 des Aufteilungsplans im Erdgeschoss in dem Wohn- und Praxisgebäude Am Courts Garten 2 - 8 in Köln-Zündorf.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln. Da mehrere Einheiten zu bewerten sind, sind neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte auszuweisen. Darüber hinaus sollen die im Grundbuch eingetragenen Rechte Abteilung II Nrn. 1, 2 und 4 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG bewertet werden (Ersatzwerte).

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden. Gemäß Auftrag sind von besonderer Bedeutung (s. Ziffern 2.2 und 2.6.1):

- möglicherweise schuldner- oder eigentümerseits innerhalb des Objekts betriebene Unternehmen
- die Namen aller Mieter und Pächter
- etwaige Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Beachtung eventueller Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen mit entsprechendem Hinweis
- Anzeichen für mögliche Altlasten und deren Bewertung
- eventuelle Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke
- ob und eventuell wie lange eine Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW besteht
- ob Denkmalschutz besteht
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen

- die Höhe des monatlich zu zahlenden Wohn- bzw. Hausgeldes und ob in dem Betrag auch die Heizkosten enthalten sind

Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- Stadtverwaltung Köln
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln
- WEG-Verwaltung

Die Besichtigung und Aufnahme der Bewertungsobjekte, die keine wirtschaftliche Einheit bilden, habe ich am 22.10.2025 vorgenommen.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften. Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücks-, Gebäude- und Arztpraxisbeschreibung

2.1 Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster

Die Bewertungsobjekte sind wie folgt im Grundbuch nachgewiesen:

a) Arztpraxis Nr. 1

Teileigentumsgrundbuch von Niederzündorf, Blatt 2.171,
lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

„Miteigentumsanteil von 323,41/10.000 am Grundstück

- *Gemarkung Niederzündorf, Flur 2, Flurstück 1215,
Gebäude- und Freifläche, Am Courts Garten 9, 10, 12, 14, 16, 18,
Größe 544 m²*
- *Gemarkung Niederzündorf, Flur 2, Flurstück 1224,
Gebäude- und Freifläche, Am Courts Garten 9, 10, 12, 14, 16, 18,
Größe 3.610 m²*

- *Gemarkung Niederzündorf, Flur 2, Flurstück 1225,
Gebäude- und Freifläche, Am Courts Garten 2, 4, 6, 8
Größe 2.993 m²*

*verbunden mit Sondereigentum an der im Block II gelegenen Arztpraxis
mit Kellerraum*

im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1.

*Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigen-
tumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den
Blättern 2171 bis 2175, 2177 bis 2375, 3429 und 3430 (ausgenommen
dieses Grundbuchblatt). ...*

Sondernutzungsrechte sind vereinbart (Stellplätze und Garten)

... Bewilligung vom 29. Juli 1983 ...“

*„Der Miteigentumsanteil am Grundstück ist verbunden mit Sonderei-
gentum an einem weiteren Kellerraum im Kellergeschoss, im Auftei-
lungsplan ebenfalls bezeichnet mit Nr. 1.*

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 04. April 1984 ...“

b) Garageneinstellplatz Nr. 1

Teileigentumsgrundbuch von Niederzündorf, Blatt 2.268,

lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

„Miteigentumsanteil von 5/10.000 am Grundstück

- *Gemarkung Niederzündorf, Flur 2, Flurstück 1215,
Gebäude- und Freifläche, Am Courts Garten 9, 10, 12, 14, 16, 18,
Größe 544 m²*
- *Gemarkung Niederzündorf, Flur 2, Flurstück 1224,
Gebäude- und Freifläche, Am Courts Garten 9, 10, 12, 14, 16, 18,
Größe 3.610 m²*
- *Gemarkung Niederzündorf, Flur 2, Flurstück 1225,
Gebäude- und Freifläche, Am Courts Garten 2, 4, 6, 8
Größe 2.993 m²*

*verbunden mit Sondereigentum an dem Garageneinstellplatz
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1.*

*Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigen-
tumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den
Blättern 2171 bis 2175, 2177 bis 2375, 3429 und 3430 (ausgenommen*

dieses Grundbuchblatt). ...

Sondernutzungsrechte sind vereinbart (Stellplätze und Garten)

... Bewilligung vom 29. Juli 1983 ...“

In der Teilungserklärung vom 29.07.1983 (UR.Nr. 1168/1983 des Notars Dr. Günther Klug in Köln), mit der die zu bewertenden Teileigentumseinheiten gebildet wurden, sind für die zu bewertende Arztpraxis Nr. 1 Sondernutzungsrechte an 2 Pkw-Stellplätzen im Freien begründet worden (im Lageplan bezeichnet mit den Buchstaben A1-B1-N1-O1-A1 bzw. B1-C1-M1-N1-B1 - s. Anlage 9).

Im Liegenschaftskataster sind die Flurstücke 1215, 1224, 1225 (Gesamtfläche 7.147 m²) in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und den aktuellen Nutzungsarten „*Fläche gemischter Nutzung*“ (Flurstück 1225) bzw. „*Wohnbaufläche*“ (Flurstücke 1215 und 1224) nachgewiesen.

Die Hausnummer der Arztpraxis Nr. 1 ist Am Courts Garten 2.

2.2 Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges

Gemäß den beiden Grundbuchauszügen ist in den Bestandsverzeichnissen jeweils folgendes Recht zu Gunsten des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten eingetragen:

lfd. Nr. 2/zu1:

„Unterbaurecht an dem Grundstück Gemarkung Niederzündorf, Flur 2, Flurstück 1213, ...“

Ein Teil der Tiefgarage ist auf das Nachbargrundstück überbaut (gestatteter Unterbau). Ein Einfluss auf die Verkehrswerte der Bewertungsobjekte ist hierdurch nicht gegeben.

In den Abteilungen II der Grundbücher bestehen jeweils folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

„Dienstbarkeit (Recht auf Mitbenutzung der beiden Kinderspielplätze) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Niederrzündorf Flur 2 Flurstück 1216 und Flurstück 1219 ...“

lfd. Nr. 2:

„Verzicht des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes Gemarkung Niederrzündorf, Flur 2, Flurstück 1213 ... gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Niederrzündorf, Flur 2, Flurstücke 1215, 1224 und 1225 auf Überbaurente. ...“

lfd. Nr. 4:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Verlegung einer Strom-Versorgungsleitung in das Grundstück Gemarkung Niederrzündorf, Flur 2, Flurstücke 1224, 1225, 1215 sowie Recht, das Grundstück zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Leitungen zu benutzen, verbunden mit einer Einwirkungsbeschränkung für die Gas-, Elektrizitäts- und Wasserwerke AG, Köln, Parkgürtel; ...“

lfd. Nr. 6:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet ...“

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit:

Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrei zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. Daher wird der Verkehrswert im Folgenden ohne Berücksichtigung der Eintragungen unter den lfd. Nrn. 1, 2 und 4 in der Abteilung II des Grundbuchs ermittelt. Die Bewertung dieser Belastungen (Ersatzwerte gemäß Ziffer 51 ZVG) erfolgt unter der Ziffer 5.

Die Teilungsversteigerungsvermerke sowie evtl. Eintragungen in den Abteilungen III der Grundbücher (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 04.11.2025 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen zu Lasten oder zu Gunsten des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten.

Das Gebäude mit den Bewertungsobjekten steht nicht unter Denkmalschutz.

Die Bewertungsobjekte unterliegen als gewerbliche Objekte nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

Nach der Darstellung des Gebäudebestands in der Liegenschaftskarte ist kein Grenzüberbau zu erkennen.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, die Verkehrswerte der Bewertungsobjekte evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Bewertungsobjekte) sind nicht bekannt.

WEG-Verwalter für die zu bewertenden Objekte die VALO Immobilienmanagement Rheinland GmbH, Max-Planck-Straße 27a in 50858 Köln.

Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung beträgt das aktuelle monatliche Wohngeld für die zu bewertende Arztpraxis 990 € inkl. Heizkostenvorauszahlung und für den zu bewertenden Garageneinstellplatz 22 €.

Die in der vermieteten Arztpraxis vorhandenen Betriebseinrichtungen sowie das Inventar gehören der Mieterin, mitzubewertendes Zubehör ist nicht vorhanden. Den Warmwasserspeicher im Keller Nr. 1 im Haus Am Courts Garten 2 und den Kompressor im Keller Nr. 1 im Haus Am

Courts Garten 4 hat die Mieterin auf ihre Kosten einbauen lassen; die entstandenen Kosten werden mit der Miete verrechnet (s.u. Ziffer 3.2.2.1).

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegt das Grundstück mit den Bewertungsobjekten in einem Bereich, der als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Der Bebauungsplan Nr. 72278/02 „*Turmhof in Köln/ Porz-Zündorf*“ (Rechtskraft 02.11.1981) trifft für diesen Bereich folgende Feststellungen:

- WA = allgemeines Wohngebiet
- III-geschossig als Höchstgrenze
- Geschoßflächenzahl 1,0
- geschlossene Bauweise

Die auf dem Grundstück mit den Bewertungsobjekten vorhandene Bebauung liegt im Rahmen dieser Festsetzungen.

2.4 Erschließung

Das Grundstück Am Courts Garten 2 - 18, 9 wird durch die Straße Am Courts Garten (mit Betonsteinpflaster befestigte Stichstraße mit Entwässerung, Beleuchtung und einigen Parkplätzen) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten befindet sich in Köln (rd. 1,1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Zündorf (rd. 12.000 Einwohner), der

zum rechtsrheinischen Kölner Stadtbezirk Porz (rd. 116.000 Einwohner) gehört (s. Anlage 4 - Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte).

Köln ist als viertgrößte Stadt Deutschlands und bedeutendstes Wirtschaftszentrum in Nordrhein-Westfalen Sitz zahlreicher Industrie-, Handels-, Bank-, Versicherungs- und Medienunternehmen, verfügt als Universitätsstadt über ein umfassendes Bildungs-, Kultur- und Sportangebot und ist Verkehrsknotenpunkt mit sehr guten Anbindungen an das Autobahn- und Bahnnetz sowie an den Flughafen Köln-Bonn.

Seit Beginn des 20. Jahrhunderts hat Porz, bis in die erste Hälfte des 19. Jahrhunderts ein kleiner Straßenweiler, durch Anbindung an das Eisenbahnnetz, Industrieansiedlung und Wohnbebauung einen zügigen Aufschwung genommen. Das heutige Porz bietet in seinem Erscheinungsbild ein kontrastreiches Nebeneinander dörflicher und städtischer Architektur. Als bis zur Gebietsreform im Jahre 1975 selbständige Stadt verfügt Porz über ein Einkaufs- und Geschäftszentrum, attraktive Wohnlagen und große Gewerbeflächen. Die Freizeithalbinsel Groov (70 ha) in Zündorf mit Auenwald, Binnengewässern, Sport- und Spielanlagen, Yachthafen und Freizeitbad bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Der Ortskern von Zündorf ist ein ländlich-kleinstädtischer Bereich, der mit seinen Kirchen, seinen alten Bürgerhäusern, seinen giebelständigen Fachwerkhäusern und alten Hofanlagen einen guten Teil seines historischen, von Landwirtschaft und Handel geprägten Charakters bewahrt hat. Zündorf ist heute ein Wohnort im äußersten Süden Kölns mit guten Wohnlagen, großen Erholungsflächen und ausreichender öffentlicher und privater Infrastruktur.

Die Wohnanlage Am Courts Garten liegt direkt am Rhein in unmittelbarer Nähe des alten Turmhofs. Innerhalb der Wohnanlage befindet sich die Bewertungsobjekte in den Gebäuden Am Courts Garten 2 und 4 im südöstlichen Teil der Anlage. Vom Haus Am Courts Garten 2 gelangt man nach rd. 50 m auf die Hauptstraße, die von Porz kommend

nach Niederkassel führt. Die nächste Bushaltestelle an der Hauptstraße ist fußläufig gut zu erreichen; die nächste Straßenbahnhaltestelle befindet sich an der Wahner Straße in rd. 0,7 km Entfernung (Linie 7 Richtung Kölner Innenstadt). Der Bahnhof Porz mit S-Bahn-Haltestelle liegt rd. 2,5 km entfernt. Mit dem Pkw fährt man in die Kölner Innenstadt über Poll und die Severinsbrücke bzw. Deutzer Brücke rd. 12 km. Die Entfernung zur nächsten Autobahnanschlussstelle der A 59 (Köln-Porz-Wahn) beträgt rd. 5 km.

Die Verkehrslage des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten ist als gut zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft die Wohnlage Am Courts Garten als sehr gut ein. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 8) liegt der mittlere jährliche, durch Straßenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten zwischen 55 und 64 dB(A); das Jahresmittel L_{night}^2 zur Nachtzeit beträgt hier 50 bis 54 dB(A). Erst ab 70 dB(A) für den L_{den} bzw. ab 60 dB(A) für den L_{night} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks mit den Bewertungsobjekten, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 5.1 und 5.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 6 und 7) entnommen werden.

¹ L_{den} ist der mittlere Pegel über das gesamte Jahr; bei seiner Berechnung wird der Umgebungslärm in den Abendstunden und in den Nachtstunden in erhöhtem Maße durch eine Erhöhung um 5 dB(A) bzw. 10 dB(A) berücksichtigt.

² L_{night} beschreibt im Jahresmittel den Umgebungslärm in der Nachtzeit.

Die Freiflächen des gepflegten, tlw. durch einen Metallgitterzaun eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegungen zu den Hauseingängen,
- als Pkw-Stellplatzflächen (4 Sondernutzungsrechte)
- als asphaltierte Tiefgaragenzufahrt (getrennte Ein- und Ausfahrt),
- als mit Waschbetonplatten befestigte, tlw. überdeckte und mit Holzlattenzäunen abgegrenzte Terrassenflächen zu Erdgeschosswohnungen (8 Sondernutzungsrechte),
- als Mülltonnenplatz (mit Pergola) sowie
- als Grünflächen mit Rasen, Sträuchern, Bäumen und Kinderspielplatz.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 21.10.2025 liegen für das Grundstück mit den Bewertungsobjekten „*im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vor.*“ Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Die Wohnanlage mit den Bewertungsobjekten auf den Flurstücken 1224, 1225 und 1215 besteht aus den II- bis IV-geschossigen Mehrfamilienreihenhäusern mit den Hausnummern 2 bis 18 und 9 mit insgesamt 96 Wohneinheiten sowie der hier zu bewertenden, nicht Wohnzwecken dienenden Einheit (Arztpraxis) und wurde in den Jahren 1983/1984 in konventioneller, massiver Bauweise als Block I und Block II errichtet. Zur Wohnanlage gehört eine Tiefgarage mit 108 Einstellplätzen, die sich tlw. auch auf einem Nachbargrundstück befindet. Bestandteil der Wohnanlage Am Courts Garten sind auch die auf einem

anderen Grundstück stehenden Mehrfamilienreihenhäuser mit den Hausnummern 1 bis 7 (Block III) mit weiteren 52 Wohneinheiten.

Am 03.06.1983 / 18.06.1984 hat die Stadt Köln für die Bewertungsobjekte die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes erteilt.

Ausbau und Unterhaltungszustand des Gebäudes Am Courts Garten 2 sind als gut zu bezeichnen. Das Gemeinschaftseigentum vermittelt einen gepflegten Gesamteindruck. Bei der Besichtigung wurden am Gebäude bzw. am Gemeinschaftseigentum keine wesentlichen, den Verkehrswert mindernden Mängel oder Schäden festgestellt.

Gemäß dem Protokoll der letzten Eigentümerversammlung am 08.10.2025 sind keine Sonderumlagen beschlossen worden. Allerdings sollen zu Lasten der Erhaltungsrücklage verschiedene Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden: Austausch defekter Abwasserleitungen, Austausch des Tiefgaragenrolltors, Außenanstrich der Fenster, Beseitigung von Betonschäden im Bereich der Loggien.

2.6.3 Arztpraxis Nr. 1

Die Arztpraxis Nr. 1 des Aufteilungsplans befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes Am Courts Garten 2 (Block II) und belegt die gesamte Etage. Die WEG-Verwaltung gibt die Nutzfläche des Bewertungsobjekts mit rd. 248 m² an, das kontrollierende örtliche Aufmaß hat diese Fläche bestätigt. Allerdings sind in dieser Flächenangabe auch die Nutzflächen der Loggien mit insgesamt rd. 15 m² (zu ½ gerechnet) enthalten.

Der Unterhaltungszustand der Arztpraxis ist als gut zu bezeichnen; neue Fenster und Türen sind tlw. erneuert worden. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine wesentlichen, den Verkehrswert mindernden Mängel bzw. Schäden festgestellt.

Zum Bewertungsobjekt gehören 2 Kellerräume mit Nutzflächen von rd. 5 m² bzw. rd. 8 m² (Lage im Kellergeschoss der Häuser Im Courts Garten 2 bzw. Im Courts Garten 4 s. Anlage 10.2, Feuchtigkeitserscheinungen an einer Kellerraumwand Im Courts Garten 2) und die Sondernutzungsrechte an 2 Pkw-Stellplätzen im Freien (Lage gemäß Teilungserklärung s. Lageplan zum Aufteilungsplan - Anlage 9). Allerdings können diese beide Stellplätze an der im Lageplan vorgesehenen Lage so nicht genutzt werden, da sie in den Hauseingangsvorbau hineinragen; stattdessen nutzt die Mieterin der Arztpraxis einen Stellplatz innerhalb des Hauseingangsvorbaus (s. Foto Anlage 11.2 Mitte).

2.6.4 Garageneinstellplatz Nr. 1

Die Lage des Garageneinstellplatzes Nr. 1 des Aufteilungsplans kann dem als Anlage 10.3 beigefügten Ausschnitt aus dem Tiefgaragengrundriss entnommen werden. Der Stellplatz hat nur eine Breite von 2,30 m und ist damit durch seine Lage an einer Wand als sehr schmal zu bezeichnen. Auch in der Tiefgarage wurden bei der Ortsbesichtigung keine wesentlichen, den Verkehrswert mindernden Mängel bzw. Schäden festgestellt.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall kommen das Ertragswertverfahren sowie zur groben Unterstützung das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Weil das Gebäude im Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

3.2.1 Bodenwertanteile

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für den Bereich, in dem das Grundstück mit den Bewertungsobjekten liegt, den Bodenrichtwert für ein Grundstück mit mehrgeschossiger bzw. gemischter Bebauung und den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl: II
- Geschossflächenzahl: 0,8

zum Stichtag 01.01.2025 zu 720 €/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da eine abweichende Bodenpreisentwicklung in Köln-Zündorf in diesem Jahr bisher nicht festzustellen ist. Im Hinblick auf die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,0 (deren Realisierung vorliegend unterstellt wird) ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ein Umrechnungskoeffizient von 1,075 anzusetzen, so dass sich der Gesamtbodenwert ergibt zu:

$$7.147 \text{ m}^2 * 720 \text{ €/m}^2 * 1,075 = 5.531.778 \text{ €}$$

Die anteiligen Bodenwerte für die Arztpraxis und den Garageneinstellplatz sollen nach den Miteigentumsanteilen bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend den Wohn- bzw. Nutzflächen gebildet wurden.

Die Bodenwerte der Miteigentumsanteile betragen demnach:

a) Arztpraxis Nr. 1

$$5.531.778 \text{ €} * 323,41/10.000 = 178.903 \text{ €}$$
$$= \text{rd. } \mathbf{179.000 \text{ €}}$$

b) Garageneinstellplatz Nr. 1

$$5.531.778 \text{ €} * 5/10.000 = 2.766 \text{ €}$$
$$= \text{rd. } \mathbf{3.000 \text{ €}}$$

3.2.2 Ertragswerte

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzu-

ziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszinssatz kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

3.2.2.1 Arztpraxis Nr. 1

Im Mietvertrag vom 21.01.2017 war für die Praxisräume mit 2 Kellerräumen und 2 Stellplätzen eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 2.695 € (für 10 Jahre mit Verlängerungsoption, mit Wertsicherungsklausel entsprechend dem Verbraucherpreisindex) vereinbart worden, das entsprach bei einer Nutzfläche gemäß Mietvertrag von 245 m² einer Miete von 11,00 €/m². Gemäß der Wertsicherungsklausel wurde die Miete zum 01.09.2022 um 15,4 % auf 3.110,03 € erhöht, was einer Miete von rd. **12,70 €/m²** entspricht.³

Nach dem Mietspiegel (**Stand September 2023**) für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln, zusammengestellt von der Rheinischen Immobilienbörse e.V. in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer zu Köln und dem Immobilienverband Deutschland, liegen die Mieten für Büroräume im Stadtbezirk Porz, zu dem der Stadtteil Zündorf gehört, bei **7,00 €/m² - 13,00 €/m²**.

³ Gemäß Vereinbarung vom 21.01.2017 beteiligt sich der Vermieter an den baulichen Sanierungskosten in Höhe von 30.000 €, die der Mieter übernimmt und daher berechtigt ist, 10 Jahre lang die monatliche Praxismiete in Höhe der monatlichen Zins- und Tilgungsleistungen (= 269,37 €) zu kürzen.

Gemäß den Erläuterungen zum Mietspiegel handelt es sich bei Büroflächen „um abgeschlossene Flächen einschließlich der üblichen Nebenflächen (Flur, Teeküchen) und eventuell anteilig umgelegter Allgemeinflächen, zum Beispiel Foyer. Die Ausstattungskategorien richten sich nach dem Gebäudealter, flexibler Raumaufteilung, der Verfügbarkeit von Aufzügen, Parkplätzen und leistungsstarken Datenleitungen. In der Mietübersicht wurden keine Gruppen nach Flächengrößen gebildet. Flächenbedingte Abstufungen des Mietwerts können innerhalb der Spanne vorgenommen werden.“

Unter **MieteAktuell** sind im Internet (www.miete-aktuell.de/gewerbepreise/Koeln/Koeln/) für Köln Gewerbemieten mit **Stand 2025** veröffentlicht, so auch für Büro- und Praxisräume. Für Zündorf liegt der Wert aktuell bei **15,00 €/m²**.

Für die zu bewertende Arztpraxis Nr. 1 mit 2 Kellerräumen wird unter Berücksichtigung der Lage des Bewertungsobjekts, des Alters des Gebäudes sowie der Größe der Nutzfläche und der bestehenden Sondernutzungsrechte an 2 Pkw-Stellplätzen eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von **13,00 €/m²** (bezogen auf die gesamte Nutzfläche, also inkl. Loggien) als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$248 \text{ m}^2 * 13,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 38.688 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^4 = 16 \%$$

$$^4 \text{ Verwaltungskosten: } 38.688 \text{ €} * 0,03 = 1.161 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 248 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/m}^2 = 3.472 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 38.688 \text{ €} * 0,04 = 1.548 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 6.181 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 16 \%$$

Reinertrag:

$$38.688 \text{ €} * 0,84 = 32.498 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücks-
marktbericht 2025 des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Köln für Wohnei-
gentum

$$= 2,00 \% \pm 1,10 \%$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücks-
marktbericht 2025 des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Köln für Geschäfts-
und Bürogrundstücke

$$= 3,90 \% \pm 0,90 \%$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücks-
marktbericht 2025 des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Köln für gemischt
genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen
Mietanteil < 50 %

$$= 3,20 \% \pm 1,00 \%$$

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Be-
rücksichtigung der Lage im Gebäude, der Art der
Nutzung, der Vertragslaufzeit des Mietvertrags
(10 Jahre + Verlängerungsoption)

$$= 3,50 \%$$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$179.000 \text{ €} * 0,0350 = 6.265 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$32.498 \text{ €} - 6.265 \text{ €} = 26.233 \text{ €}$$

Gebäudealter: 2025 - 1984

$$= 41 \text{ Jahre}$$

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den An-
lagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungs-
dauer 80 Jahre, kleine Modernisierungen im Rah-
men der Instandhaltung)

$$= \text{rd. } 40 \text{ Jahre}$$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
von 3,50 % und einer Restnutzungsdauer von 40
Jahren = 21,355

Gebäudewertanteil:
26.233 € * 21,355 = 560.206 €

= rd. **560.000 €**

• Bodenwertanteil = 179.000 €
• Gebäudewertanteil = 560.000 €

Vorläufiger Ertragswert = **739.000 €**

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt
(Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu
bewertenden Grundstücks („*boG's*“)

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belas-

tungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Ein Abschlag wegen Mängel bzw. Schäden am Gemeinschafts- bzw. am Sondereigentum wird im vorliegenden Fall nicht für erforderlich gehalten.

Somit ergibt sich der Ertragswert zu: rd. **740.000 €**

3.2.2.2 Garageneinstellplatz Nr. 1

Nach dem o.a. Mietspiegel für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln liegen die Mieten für Großgaragen in nicht bevorzugten bis mittleren Lagen in Köln im gewerblichen Bereich bei 40 € bis 85 €. Im Internet werden z.Zt. Tiefgaragenplätze in den benachbarten Stadtteilen Porz und Urbach zwischen 65 € und 125 € zur Miete angeboten. Für den zu bewertenden Garageneinstellplatz Nr. 1 wird unter Berücksichtigung der Lage des Stellplatzes in der Tiefgarage und seiner Breite eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 80 € als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:		
80 € * 12	=	960 €
 Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV ⁵	 =	 18 %
 Reinertrag:		
960 € * 0,82	=	787 €
<hr style="width: 20%; margin-left: 0;"/>		
⁵ Verwaltungskosten	=	47 €
Instandhaltungskosten	=	106 €
Mietausfallwagnis: 960 € * 0,02	=	19 €

Summe	=	172 €
	=	rd. 18 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Lage des Bewertungsobjekts = 3,50 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
 $3.000 \text{ €} * 0,0350 = 105 \text{ €}$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:
 $787 \text{ €} - 105 \text{ €} = 682 \text{ €}$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,50 % und einer RND von 40 Jahren = 21,355

Gebäudewertanteil:
 $682 \text{ €} * 21,355 = 14.564 \text{ €}$

= rd. **15.000 €**

- Bodenwertanteil = 3.000 €
- Gebäudewertanteil = 15.000 €

Vorläufiger Ertragswert = **18.000 €**

Ein Abschlag wegen Mängel bzw. Schäden am Gemeinschafts- bzw. am Sondereigentum wird im vorliegenden Fall nicht für erforderlich gehalten.

Somit ergibt sich der Ertragswert zu: **18.000 €**

3.3 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebäudefaktoren, bei Bezug auf den Rohertrag von Rohertragsfaktoren.

3.3.1 Arztpraxis Nr. 1

3.3.1.1 Gebädefaktor Arztpraxis Nr. 1

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln sind keine Gebädefaktoren für Arztpraxen angegeben.

Unter MieteAktuell sind im Internet (www.miete-aktuell.de/gewerbepreise/Koeln/Koeln/) für Köln Kaufpreise mit Stand 2025 veröffentlicht, so auch für Büro- und Praxisräume. Für Zündorf liegt der Wert aktuell bei rd. 3.000 €/m². Hiermit errechnet sich folgender Wert:

$$248 \text{ m}^2 * 3.000 \text{ €/m}^2 = 744.000 \text{ €}$$

3.3.1.2 Rohertragsfaktor Arztpraxis Nr. 1

Im Grundstücksmarktbericht 2025 sind Rohertragsfaktoren veröffentlicht, die das Verhältnis von Kaufpreis zu Rohertrag wiedergeben, allerdings nicht für Teileigentum. Der Rohertragsfaktor für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Mietanteil < 50 % wurde vom Gutachterausschuss zu 19 mit einer Spanne von 13 bis 27 ermittelt.

Der Vergleichswert errechnet sich mit dem Mittelwert unter Zugrundelegung des jährlichen Rohertrags gemäß Ziffer 3.2.2.1 überschlägig zu:

$$38.688 \text{ €} * 19 = \text{rd. } 735.000 \text{ €}$$

3.3.1.3 Vergleichswert Arztpraxis Nr. 1

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert aus den unter Ziffer 3.3.1.1 und unter Ziffer 3.3.1.2 abgeleiteten Werten überschlägig zu:

$$(744.000 \text{ €} + 735.000 \text{ €}) : 2 = \text{rd. } 740.000 \text{ €}$$

3.3.2 Vergleichswert Garageneinstellplatz Nr. 1

Der Vergleichswert des Garageneinstellplatzes Nr. 1 in der Tiefgarage errechnet sich mit dem o.a. Rohertragsfaktor von 19 überschlägig zu:

$$960 \text{ €} * 19 = \text{rd. } 18.000 \text{ €}$$

4. Verkehrswerte

Die Verkehrswerte sind aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

4.1 Verkehrswert Arztpraxis Nr. 1

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.2.1: **740.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.1.3: **740.000 €**

Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt den Ertragswert.

Der Verkehrswert der Arztpraxis Nr. 1 des Aufteilungsplans im Erdgeschoss nebst 2 Kellerräumen in dem Wohn- und Praxisgebäude Am Courts Garten 2 - 8 in Köln-Zündorf, verbunden mit den Sondernutzungsrechten an 2 Pkw-Stellplätzen im Freien, wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände ermittelt zu:

740.000 €

4.2 Verkehrswert Garageneinstellplatz Nr. 1

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.2.2: **18.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.2: **18.000 €**

Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt den Ertragswert.

Der Verkehrswert der Garageneinstellplatz Nr. 1 des Aufteilungsplans im der Tiefgarage in dem Wohn- und Praxisgebäude Am Courts Garten 2 - 8 in Köln-Zündorf wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände ermittelt zu:

18.000 €

4.3 Gesamtverkehrswert

Der Gesamtverkehrswert der Arztpraxis Nr. 1 des Aufteilungsplans im Erdgeschoss nebst 2 Kellerräumen, verbunden mit den Sondernutzungsrechten an 2 Pkw-Stellplätzen im Freien, und des Garageneinstellplatzes Nr. 1 des Aufteilungsplans in der Tiefgarage in dem Wohn- und Praxisgebäude Am Courts Garten 2 - 8 in Köln-Zündorf ergibt sich als Summe der Einzelverkehrswerte gemäß den Ziffern 4.1 u. 4.2 zu 740.000 € + 18.000 € =

758.000 €

5. Ersatzwertermittlung

Die in der Abteilung II der Grundbücher von Niederzündorf in den Blättern 2.171 und 2.268 jeweils unter den lfd. Nrn. 1, 2 und 4 eingetragenen Belastungen (Mitbenutzungsrecht der beiden Kinderspielplätze; Verzicht auf Überbaurente; Recht auf Verlegung einer Strom-Versorgungsleitung) haben keinen quantifizierbaren wertmindernden Einfluss auf die Bewertungsobjekte. Der Ersatzwert für diese Rechte wird somit angegeben mit:

0 €

6. Allgemeine Hinweise

Das Wertgutachten genießt Urheberschutz. Es darf ohne schriftliche Genehmigung nicht reproduziert werden.

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 des Baugesetzbuches keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Aus der vorliegenden Wertermittlung können keine Rechtsbeziehungen zu Dritten entstehen; sie erfolgt unter dieser Prämisse.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Alle Feststellungen erfolgten durch rein visuelle Untersuchungen. Entsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz oder das Gebäudeenergiegesetz betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder andere Einflüsse in Holz und Mauerwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von Heizungsanlagen, Warmwassergeräten und sonstigen technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft. Vorhandene Abdeckungen wurden nicht entfernt. Versteckte und verdeckte Mängel konnten nicht berücksichtigt werden.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen.

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

7. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
5. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
6. Auszug aus der Liegenschaftskarte
7. Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte
8. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
9. Lageplan zum Aufteilungsplan mit Sondernutzungsrechten
10. Grundrisse
11. Fotografische Aufnahmen

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch
und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten ver-
wandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schät-
zung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 06.11.2025



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

Rechts- und Verwaltungsvorschriften für die Wertermittlung

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden 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 in der jeweils geltenden Fassung

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.19003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728 Nr. 37) in der jeweils geltenden Fassung

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln:

Grundstücksmarktberichte

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land

Nordrhein-Westfalen:

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung ⁶

**Einseitig angebautes, unterkellertes, II- bis III-geschossiges
Wohn- und Praxisgebäude mit Tiefgarage
Am Courts Garten 2**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Außen- und Innenwände	Beton, Mauerwerk
Fassaden	Klinker
Decken	Beton
Dach	Satteldächer in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung, Flachdach
Dachrinnen und Fallrohre	Zinkblech
Treppenhaus	Treppen in Beton mit Kunststeinbelag und Metallrohrgeländern, Fußböden mit Kunststeinbelag, Wände mit Tapeten bzw. Kratzputz
Hauseingangstür/Seitenteil	in Metall mit Einfachglas (Drahtglas), Briefkastenanlage außen stehend
Loggien	Betonboden, Betonbrüstungen mit Handläufen in Metallkonstruktion, Regenwasserabflüsse
Fahrstuhl	Tragkraft: 4 Personen bzw. 350 kg

⁶ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Arztpraxis Nr. 1 im Erdgeschoss

Fenster, Loggiatüren	in Kunststoff bzw. Holz mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden
Türen	weiß lackierte Zellsperrtüren in Stahlzargen, tlw. Ganzglastüren
Fußböden	schwimmender Estrich mit Laminat- bzw. Fliesenbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Anstrich, Wandfliesen im Duschbad und in den WC-Räumen in unterschiedlicher Höhe, Fliesenspiegel in der Teeküche
Elektrische Installation	in guter Ausführung
Sanitäre Anlagen	- Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken, innenliegend, mit Lüftung - 2 WC-Räume mit WC und Handwaschbecken, innenliegend, mit Lüftung
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper
5 Loggien	Betonboden, Betonbrüstung, Metallrohrhandlauf

Weitere baubeschreibende Angaben sind den photographischen Aufnahmen (Anlagen 11.1 - 11.7) zu entnehmen.

Auszug aus der Liegenschaftskarte

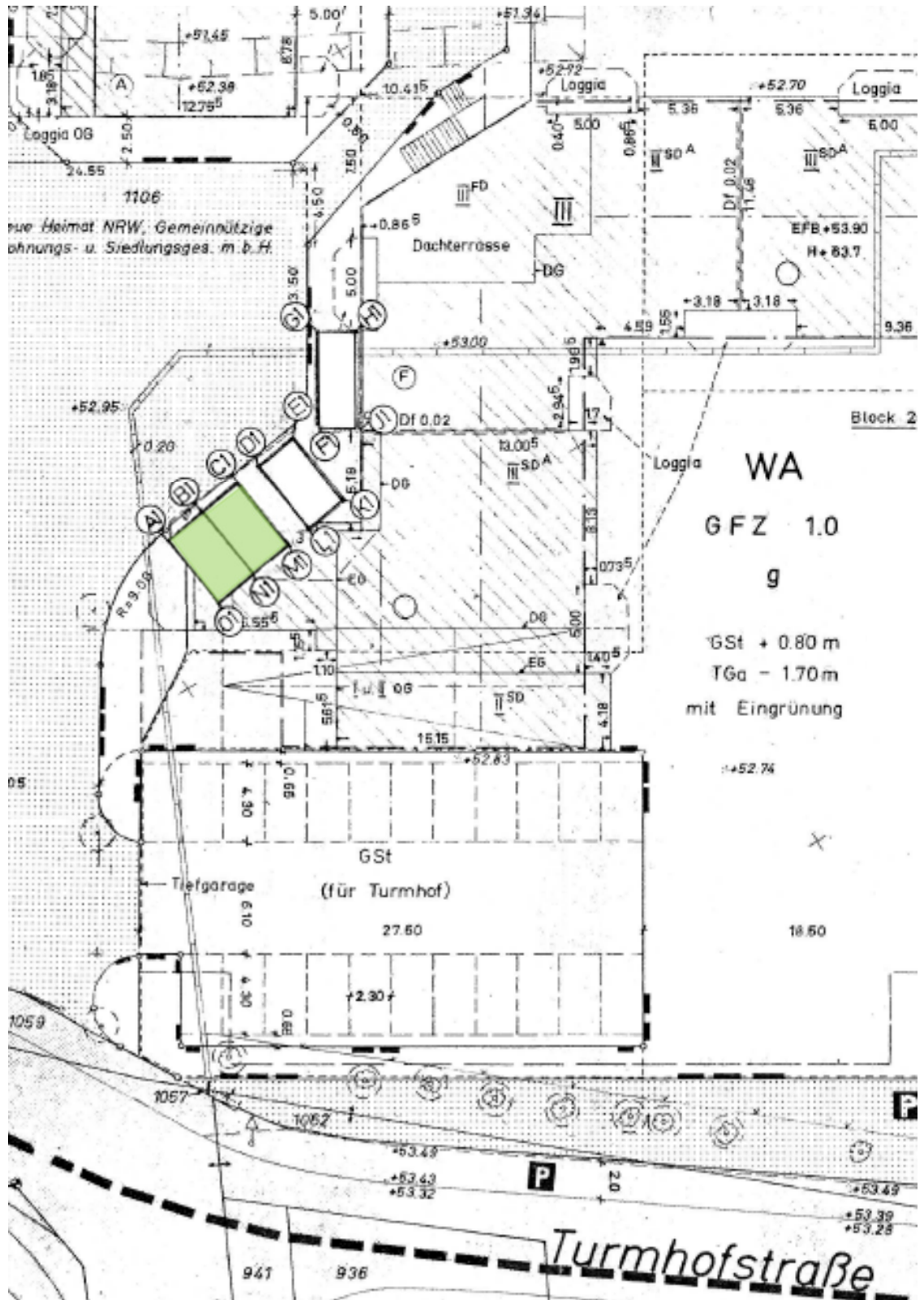
Anlage 6



Lageplan zum Aufteilungsplan

Anlage 9

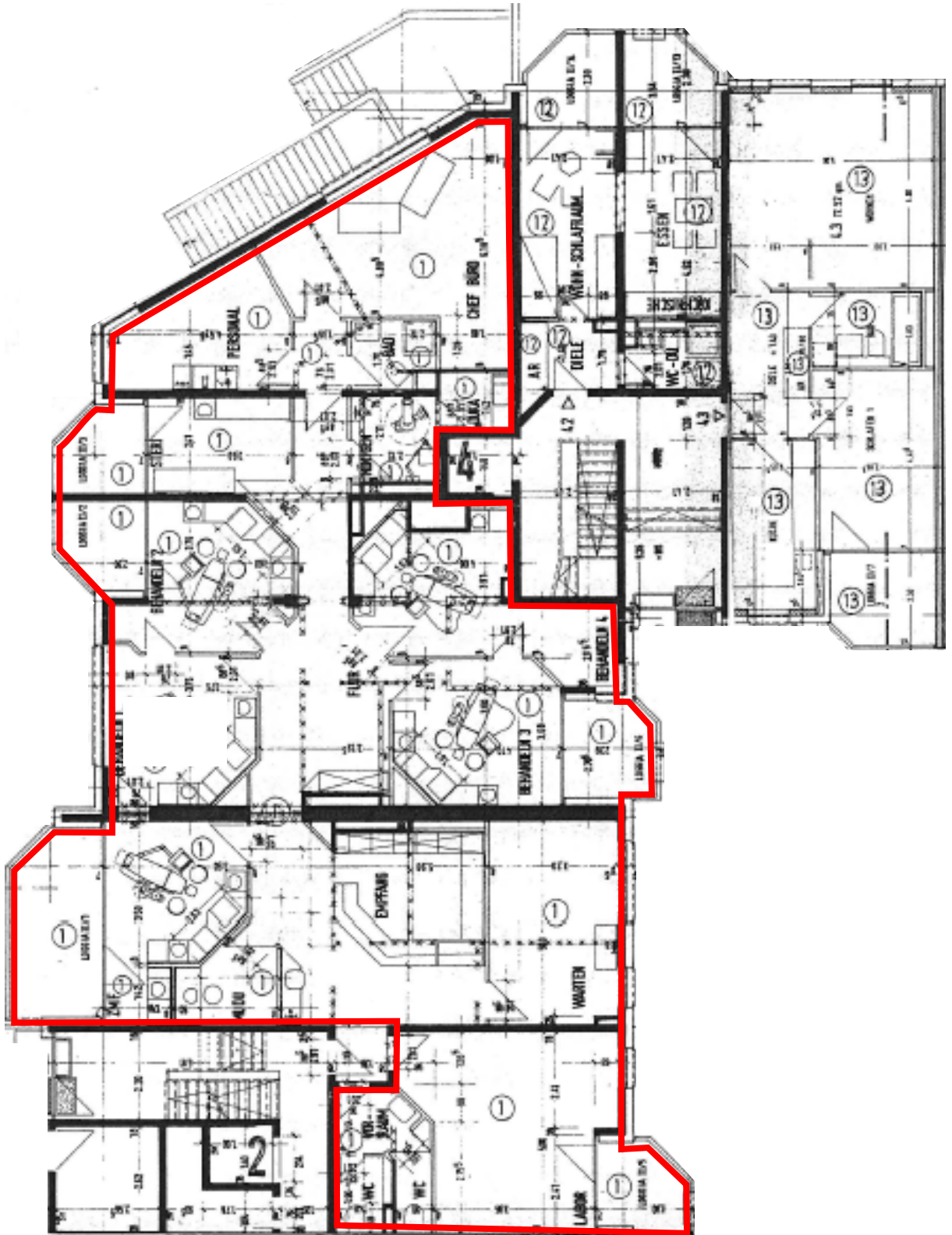
mit Sondernutzungsrechten an 2 Pkw-Stellplätzen



Erdgeschoss tlw. gemäß Aufteilungsplan

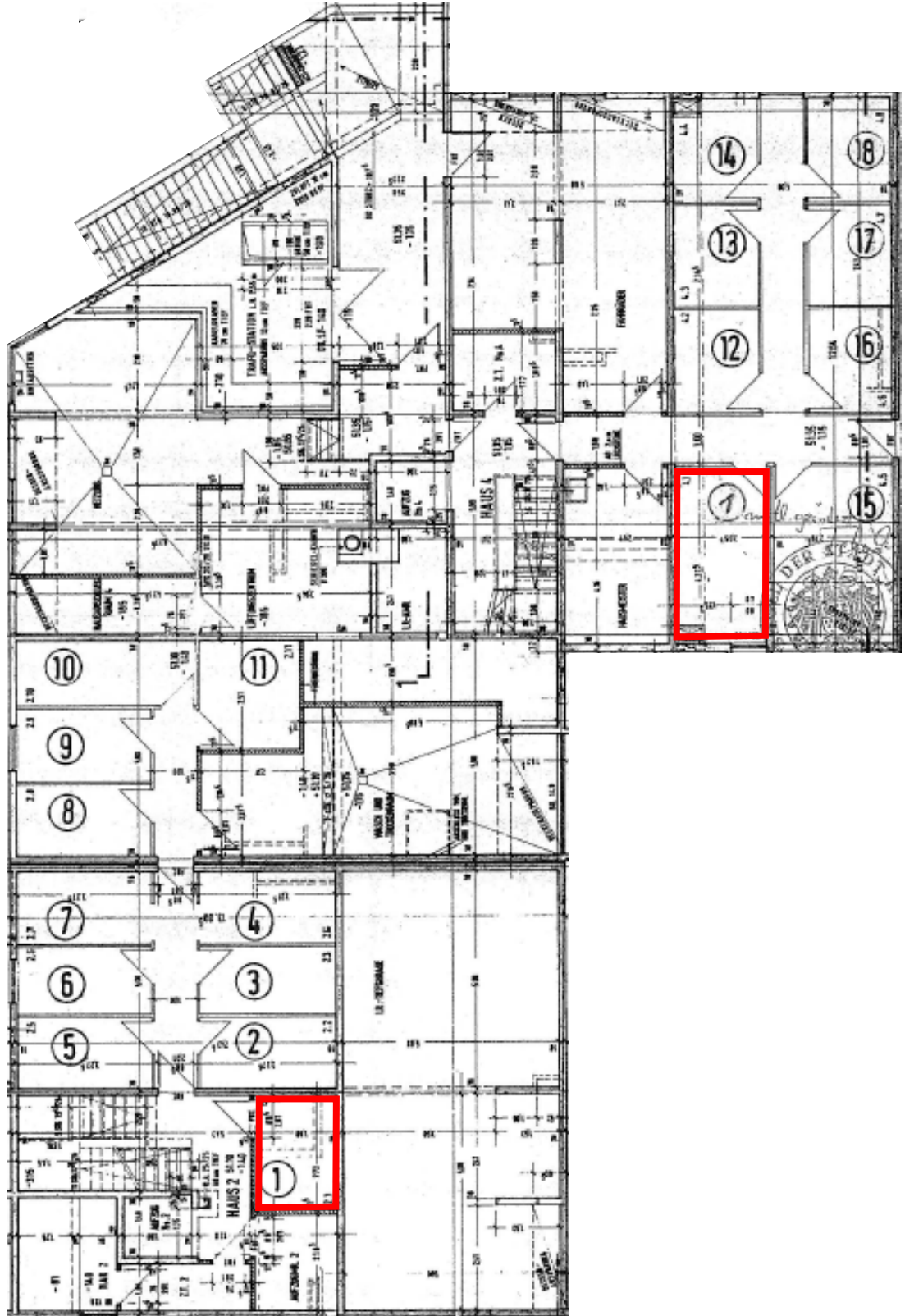
Anlage 10.1

- tatsächlicher Ausbau tlw. geringfügig abweichend -



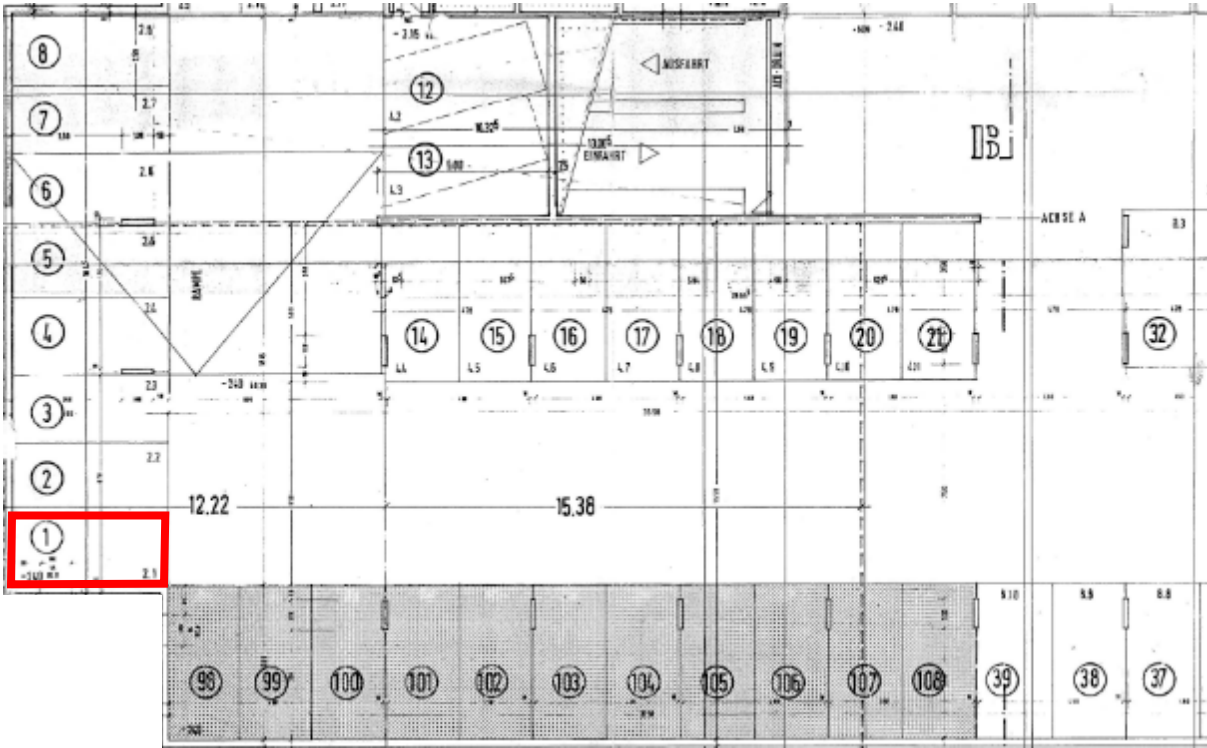
Kellergeschoss tlw. gemäß Aufteilungsplan

Anlage 10.2



Ausschnitt Tiefgarage gemäß Aufteilungsplan

Anlage 10.3



Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.1



Am Courts Garten 2 - Hauseingang und Tiefgarageneinfahrt



Arztpraxis im Erdgeschoss und Pkw-Stellplätze



Arztpraxis im Erdgeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.2



Rückwärtige Ansicht Arztpraxis im Erdgeschoss



Hauseingang und Pkw-Stellplatz



Hauseingang

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.3



Eingang Arztpraxis



Empfang Arztpraxis



Wartezimmer

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.4



Blick von einer Loggia der Arztpraxis auf den Hauseingang



Flur in der Arztpraxis



Behandlungsraum

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.5



Behandlungsraum



Behandlungsraum



Teeküche

Fotografische Aufnahmen

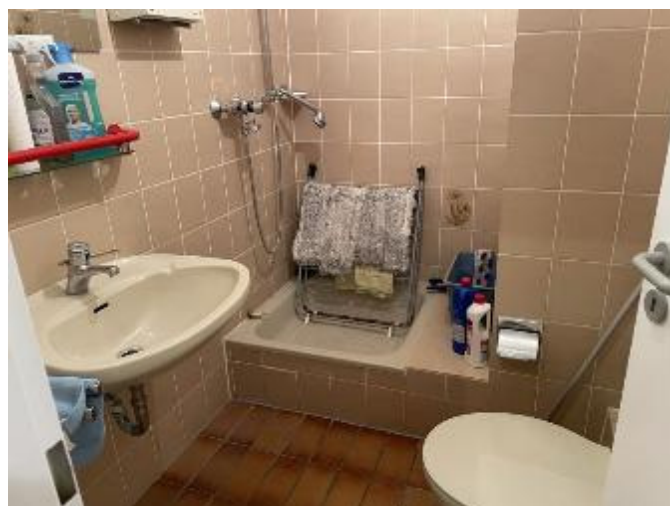
Anlage 11.6



Labor



WC-Räume



Duschbad

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.7



Ein- und Ausfahrt Tiefgarage neben dem Hauseingang



Tiefgaragentor



Garageneinstellplatz Nr. 1