

**Exposé zum Verkehrswertgutachten vom 24. Januar 2023
042 K 007/22**

Bewertungsgegenstand	570,263/10.000 tel Miteigentumsanteil an einem Grundstück im Rechtssinn in Verbindung mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen des Hauses 11.01 sowie einem Stellplatz in der Tiefgarage des Hauses 11.1 – 11.3 in der Ebene 85.00 ü NN, im Aufteilungsplan mit 11.01 bezeichnet
Aufteilung Sondereigentum:	Eingangsebene: Garderobe, Vorrat, Treppe Ebene 1: WC, Esszimmer, Küche Ebene 2: Wohnzimmer, Terrasse Ebene 3: Schlafzimmer, Bad, Flur Spitzboden: Nicht ausgebaut
Adresse:	Sövener Straße 9 – 11 (hier: 9 L), 53773 Hennef
Auftraggeber	Amtsgericht Siegburg

Bewertungsrelevante Stichtage	
Ortstermin	11. August 2022
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	11. August 2022

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes (nach äußerem Anschein)	Einseitig angebautes Einfamilienwohnhaus
Bewertungsgegenstand	Sondereigentum an dem Einfamilienwohnhaus sowie einem Tiefgaragenstellplatz mit Miteigentumsanteil am Grundstück
Bauweise	Massivbauweise
Baujahr	1996
Restnutzungsdauer	rd. 54 Jahre
Wohnlich nutzbare Fläche gesamt:	rd. 82,87 m ²
Zustand Sondereigentum	Durchschnittlicher Erhaltungszustand
Zustand Gemeinschaftseigentum	durchschnittlich
Grundstücksgröße:	3.312 m ²
Belastende Baulasten	keine
Dienstbarkeiten	Geh- und Fahrrecht
Wohnungsbindung	nein
Altlasten	Lage im Bereich einer Altablagerungshinweisfläche
Beitragszustand nach BauGB und KAG	beitragsfrei

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	
Liegenschaftszinssatz	2,4 %
Rohertrag	10.545 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten	1.769 €/Jahr
Anteiliger Bodenwert	77.437 €
Vorläufiger Ertragswert	285.600 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	8.000 €
Ertragswert (inkl. bes. objektspez. Grundstücksm.)	277.600 €

Plausibilisierungen des Ertragswerts	
Gebädefaktor auf Basis des Ertragswertverfahrens	3.350 €/m ²
Vergleichsfaktoren auf Basis von tatsächlich realisierten Kaufpreisen	3.260 €/m ² bis 4.126 €/m ²
Mittelwert und Median laut Grundstücksmarktbericht	3.100 €/m ²
Ertragsfaktor	26,3
Sachwert (rein nachrichtlich)	283.513 €

Verkehrswert, unbelastet	278.000 €
---------------------------------	------------------

Wertminderung durch Rechte	750 €
-----------------------------------	--------------