

**Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse
zum Zwangsversteigerungsgutachten
Aktenzeichen: 400 K 149/25**

Art der Liegenschaft: Eigentumswohnung

43/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

42107 Wuppertal, Schleswiger Straße 33, 35, Gemarkung Elberfeld, Flur 72, Flurstücke 41/14, 42/14,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Nr. 33 im Erdgeschoss gelegenen Wohnung nebst Kellerraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet

Grundstücksfläche: 713 m²

Bodenwert anteilig: rd. 9.300,00 €

Hauptnutzung	Wohnfläche	Miete	
		marktüblich	tatsächlich
Wohnen	53 m ²	344,50 €	./.

Baujahr: nicht bekannt

Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 3,5 %

Bewirtschaftungskosten:	Verwaltung:	rd.	430,00 €
	Instandhaltung:	rd.	740,00 €
	Mietausfallwagnis:	rd.	80,00 €

Jahresrohertrag:	rd. 4.100,00 €	Jahresreinertrag:	rd. 2.900,00 €
------------------	----------------	-------------------	----------------

Vorläufiger Vergleichswert:	58.000,00 €	Vorläufiger Ertragswert:	51.000,00 €
-----------------------------	-------------	--------------------------	-------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baulicher Erhaltungszustand Gemeinschaftseigentum	-1.000,00 €
Baumängel/Bauschäden wegen Wasserschaden in der Wohnung	-5.000,00 €
Erneuerungsbedarf Bodenbeläge	-5.300,00 €
Kurzfristiger Erneuerungsbedarf Gaskombitherme	-5.000,00 €
Räumungs- und Entsorgungskosten Sperrmüll Gemeinschaftseigentum	-200,00 €

Verkehrswert:	36.000,00 €	Wertermittlungsstichtag:	21.04.2026
---------------	-------------	--------------------------	------------