

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse zum Zwangsversteigerungsgutachten Aktenzeichen: 400 K 148/25

Art der Liegenschaft: Eigentumswohnung

42/1.000 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. 3 bezeichnet

Grundstücksfläche: 713 m²

Bodenwert anteilig: rd. 9.100,00 €

Hauptnutzung	Wohnfläche	Miete	
		marktüblich	tatsächlich
Wohnen	52 m ²	345,00 €	345,00 €

Baujahr: nicht bekannt

Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 3,5 %

Bewirtschaftungskosten:

Verwaltung: rd. 430,00 €
Instandhaltung: rd. 730,00 €
Mietausfallwagnis: rd. 80,00 €

Jahresrohertrag: rd. 4.100,00 €

Jahresreinertrag: rd. 2.900,00 €

Vorläufiger
Vergleichswert: 57.000,00 €

Vorläufiger
Ertragswert: 52.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale:

Baulicher Erhaltungszustand Gemeinschaftseigentum	-1.000,00 €
Risiko Wasserschäden im Gebäude	-1.000,00 €
Kurzfristiger Erneuerungsbedarf zu bewertende Wohnung	-7.500,00 €
Räumungs- und Entsorgungskosten Sperrmüll Gemeinschaftseigentum	-200,00 €

Verkehrswert: 43.000,00 €

Wertermittlungsstichtag: 31.03.2026