DIPL.–ING.
ROSWITHA HARNACH

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ZU DORTMUND ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

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 m²	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