

**Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse  
zum Zwangsversteigerungsgutachten  
Aktenzeichen: 400 K 16/25**

Art der Liegenschaft: Eigentumswohnung

174/100.000 Miteigentumsanteilen an dem in Wuppertal belegenen Grundstück in 42119 Wuppertal,

Wohnungsgrundbuch von Elberfeld Blatt 27183,

Gemarkung Elberfeld, Flur 212, Flurstücke 73, 97, Im Johannistal, Graf-Adolf-Straße, Im Johannistal 1, 3, 9, 11, 13, 15, 23, 25, 27, 29, 37, 39, 41, 41a, 43, 43a, 43b, 45, 47, 49, Jägerhofstraße 114, 114a

sowie

Gemarkung Elberfeld, Flur 213, Flurstück 112, Fuhlrottstraße,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Jägerhofstraße 114a Block (M) gelegenen Wohnung im 1. Obergeschoss Mitte rechts mit einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 43 bezeichnet

Grundstücksfläche: 27.813 m<sup>2</sup>

Bodenwert anteilig:

rd. 14.000,00 €

Nutzungsart	Wohnfläche	Miete	
		marktüblich	tatsächlich
Wohnen	46 m <sup>2</sup>	340,86 €	./.

Baujahr: ca. 1970

Übliche Gesamtnutzungsdauer:

80 Jahre

Restnutzungsdauer:

30 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 2,5 %

Bewirtschaftungskosten:

Verwaltung:

420,00 €

Instandhaltung:

rd. 635,00 €

Mietausfallwagnis:

rd. 80,00 €

Jahresrohertrag: rd. 4.100,00 €

Jahresreinertrag:

rd. 2.950,00 €

Vorläufiger

Vergleichswert: rd. 74.000,00 €

Vorläufiger

Ertragswert:

rd. 68.000,00 €

Zubehör: Mobiliar, Einbauküche

0,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Räumungs- und Entsorgungskosten

-1.000,00 €

Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf

-15.000,00 €

**Verkehrswert: 58.000,00 €**

**Wertermittlungsstichtag:**

**04.09.2025**