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 79/25

Art der Liegenschaft: Eigentumswohnung

239,03/1.000 Miteigentumsanteil an dem in Wuppertal belegenen Grundstück in 42117 Wuppertal, Friedrich-Ebert-Straße 228, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum im Erdgeschoss

Grundstücksfläche: 158 m²

Bodenwert: 49.000,00 €

Bodenwert anteilig: 12.000,00 €

Hauptnutzung	Wohnfläche	Miete	
		nachhaltig	tatsächlich
Wohnen	91 m²	546,00 €	./.

Baujahr: Ende des 19. Jahrhunderts

Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 20 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 5,0 %

Bewirtschaftungskosten:

Verwaltung: rd. 420,00 €
Instandhaltung: rd. 1.300,00 €
Mietausfallwagnis: rd. 130,00 €

Jahresrohertrag: rd. 6.600,00 €

Jahresreinertrag: rd. 4.700,00 €

Vorläufiger Vergleichswert: 93.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert: 64.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Risikoabschlag Instandsetzungsbedarf Gemeinschaftseigentum, anteilig	-18.000,00 €
Risikoabschlag Instandsetzungsbedarf Teileigentum	-22.500,00 €
Pauschale Wertminderung fehlende Erhaltungsrücklage	-5.000,00 €
Pauschale Wertminderung zusätzliche Risiken WEG	-10.000,00 €

Verkehrswert: 9.000,00 €

Wertermittlungsstichtag: 02.12.2025

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldungsrecht) -100,00 €