

**Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse
zum Zwangsversteigerungsgutachten
Aktenzeichen: 400 K 80/24**

Art der Liegenschaft: Sondereigentum

Gemäß Teileigentumsgrundbuch von Barmen Blatt 22461,
363/10.000 Miteigentumsanteil an dem in Wuppertal belegenen Grundstück Gemarkung
Barmen, Flur 17, Flurstücke 226, 227, Wiescher Straße 1a, 1b, 3, 5, 7 und 9

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Haus 1b (Anbau) im 2. Obergeschoss links
gelegenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Büro), im Aufteilungsplan mit Nr. 35
bezeichnet.

Grundstücksfläche: 1.844 m² Bodenwert anteilig: rd. 15.000,00 €

Stellplatz/Garage: nicht vorhanden

Lage	Nutzfläche	Miete	
		nachhaltig	tatsächlich
2. OG	88 m ²	616,00 €	

Baujahr: nicht bekannt Übliche Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre
Restnutzungsdauer, geschätzt: 40 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 6,0 %

Bewirtschaftungskosten: Verwaltung: rd. 420,00 €
Instandhaltungsaufwand rd. 1.200,00 €
Mietausfallwagnis: rd. 300,00 €

Jahresrohertrag: rd. 7.400,00 € Jahresreinertrag: rd. 5.500,00 €

Vorläufiger Ertragswert: 84.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Risiko baulicher Erhaltungszustand, Herstellungskosten und
Instandsetzungsbedarf -44.000,00 €
Risiko Kostenübernahme Herstellung Treppenanlage -5.000,00 €
Pauschale Wertminderung wegen zu geringer Erhaltungsrücklage -5.000,00 €

Verkehrswert: 30.000,00 € Wertermittlungstichtag: 19.02.2025