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 127/24

Art der Liegenschaft: Gewerbeeinheit

Gemäß Teileigentumsgrundbuch von Elberfeld Blatt 27475,

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,

sowie

Gemarkung Elberfeld, Flur 213, Flurstück 112, Fuhlrottstraße,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Im Johannistal 41a (Zentrum) gelegenen Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 336 bezeichnet

Grundstücksfläche gesamt: 27.813 m² Bodenwert anteilig: 31.000,00 €

Stellplatz/Garage: nicht vorhanden

Lage	Nutzung	Nutzfläche	Miete	
			nachhaltig	tatsächlich
Erdgeschoss	Gewerbe	rd. 119 m²	595,00 €	1.329,00 € einschl. Nebenkosten

Baujahr: ca. 1969

Übliche Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre
Restnutzungsdauer: 20 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 7,0 %

Bewirtschaftungskosten:

Verwaltung: rd. 420,00 €
Instandhaltung: rd. 1.640,00 €
Mietausfallwagnis: rd. 290,00 €

Jahresrohertrag: rd. 7.100,00 € Jahresreinertrag: rd. 4.800,00 €

Vorläufiger Ertragswert: 59.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Erschließungsbeitragspflicht Fuhlrottstraße -100,00 €

Verkehrswert: 59.000,00 € **Wertermittlungsstichtag: 04.09.2025**