

**Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse
zum Zwangsversteigerungsgutachten
Aktenzeichen: 400 K 141/24**

Art der Liegenschaft: Freistehendes 3-Familienhaus, als betreute Jugendwohneinrichtung genutzt

Grundstücksfläche: 394 m² Bodenwert: 87.000,00 €

Hauptnutzung	Lage	Wohnfläche
Wohnen	Erdgeschoss	51 m ²
	Obergeschoss	51 m ²
	Dachgeschoss	37 m ²

Baujahr: Nicht bekannt Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 30 Jahre

Vorläufiger Ertragswert: 195.000,00 € Vorläufiger marktangepasster Sachwert: 204.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baumängel/Bauschäden – pauschale Wertminderung	-2.500,00 €
Kapitalisierte Erträge aus Vermietung Werbetafel	5.500,00 €
Mehrertrag aus Vermietung	6.600,00 €

Verkehrswert, lastenfrei: 205.000,00 € Wertermittlungstichtag: 30.06.2025

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:
Grunddienstbarkeit – Geh- und Fahrrecht -250,00 €