

**Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse
zum Zwangsversteigerungsgutachten
Aktenzeichen: 400 K 85/24**

Art der Liegenschaft: Eigentumswohnung und 2 Stellplätze in der Tiefgarage als Erbbaurecht

2.910/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Armin-T.-Wegner-Platz 7, 9, 13, 15, Schloßbleiche 34, 40, 42, 42 a, 44, 46, Mäuerchen 7, 23, 25, 27, 39, 43, Wirmhof 18 in 42103 Wuppertal, als Erbbaurecht,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus B im 5. Obergeschoss gelegenen Wohnung nebst Kellerraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an 2 Pkw-Stellplätzen in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 85 und Nr. 86 bezeichnet

Grundstücksfläche: 2.389 m² Bodenwert anteilig: rd. 40.000,00 €

Hauptnutzung	Wohnfläche	Miete marktüblich
Wohnen	243 m ²	1.793,34 €
2 Stellplätze	./.	140,00 €

Baujahr: ca. 1981 Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 30 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 5,0 %

Bewirtschaftungskosten: Verwaltung: rd. 510,00 €
Instandhaltung: rd. 3.560,00 €
Mietausfallwagnis: rd. 460,00 €

Jahresrohertrag: rd. 23.200,00 € Jahresreinertrag: rd. 18.700,00 €

Vorläufiger Vergleichswert: 273.000,00 € Vorläufiger Ertragswert: 296.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale:

Pauschale Wertminderung Instandsetzungsbedarf Gemeinschaftseigentum -25.000,00 €
Pauschale Wertminderung Zahlungsausfälle Miteigentümer -10.000,00 €
Instandsetzungskosten Schimmelpilzbefall -2.500,00 €

Verkehrswert, lastenfrei: 236.000,00 € Wertermittlungstichtag: 19.02.2025

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

Lfd. Nr. 1	Recht auf Mitbenutzung Erschließungs-/Verkehrsanlagen	100,00 €
Lfd. Nr. 2	Grunddienstbarkeit – Überfahrt- und Benutzungsrecht	100,00 €
Lfd. Nr. 3	Grunddienstbarkeit – Mitbenutzung Erschließungs-/ Verkehrsanlagen	100,00 €
Lfd. Nr. 10	Barwert der Erbbauzinsreallast	47.900,00 €
Lfd. Nr. 11	Vormerkung zur Sicherung Anspruch Erhöhung Erbbauzins	36.000,00 €
Lfd. Nr. 12	Vorkaufsrecht	0,00 €
Lfd. Nr. 13	Reallast für Erbbauzins in Höhe von 823,25 €	24.300,00 €