

**Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse
zum Zwangsversteigerungsgutachten
Aktenzeichen: 400 K 142/24**

Art der Liegenschaft: 2 Wohnungen, gemäß Teilungserklärung Gewerbeeinheit, Praxis

596/100.000 Miteigentumsanteilen an dem in Wuppertal belegenen Grundstück in 42119 Wuppertal,

Wohnungsgrundbuch von Elberfeld Blatt 27465,

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, Jägerhofstraße 114, 114a

sowie

Gemarkung Elberfeld, Flur 213, Flurstück 112, Fuhlrottstraße,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Im Johannistal 45 Block (T) gelegenen Gewerbeeinheit, jetzt zwei Wohnungen, im 1. Obergeschoss, mit einem Kellerraum im Kellergeschoss und einem Kellerraum im Untergeschoss des Hauses Nr. 43, im Aufteilungsplan mit Nr. 325/326 bezeichnet,

Grundstücksfläche: 27.813 m²

Bodenwert anteilig:

rd. 46.000,00 €

Wohnung-Nr.	Wohnfläche	Miete	
		marktüblich	tatsächlich
325	86 m ²	692,30 €	1.000,00 €
326	71 m ²	571,55 €	750,00 €

Baujahr: ca. 1970

Übliche Gesamtnutzungsdauer:

80 Jahre

Restnutzungsdauer:

40 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 3,0 %

Bewirtschaftungskosten:

Verwaltung:

840,00 €

Instandhaltung:

rd. 2.200,00 €

Mietausfallwagnis:

rd. 300,00 €

Jahresrohertrag: rd. 15.200,00 €

Jahresreinertrag:

rd. 11.900,00 €

Vorläufiger

Vergleichswert: 286.000,00 €

Vorläufiger

Ertragswert:

288.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung Wohnung Nr. 325	-2.000,00 €
Anteilige Erschließungskosten	-100,00 €
Mehrertrag Wohnung Nr. 325	10.000,00 €
Mehrertrag Wohnung Nr. 326	5.000,00 €

Verkehrswert: 299.000,00 € **Wertermittlungstichtag:** 20.01.2026