

**Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse
zum Zwangsversteigerungsgutachten
Aktenzeichen: 400 K 143/24**

Art der Liegenschaft: KFZ-Stellplatz in einer Tiefgarage

47/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 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 Garage in der Tiefgarage Im Johannistal (Zentrum) gelegen, im Aufteilungsplan mit Nr. 380 bezeichnet

Grundstücksfläche gesamt: 27.813 m² Bodenwert anteilig: 3.700,00 €

Hauptnutzung	Miete	
	nachhaltig	tatsächlich
Stellplatz	70,00 €	70,00 €

Baujahr: ca. 1970 Übliche Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre
Restnutzungsdauer: 20 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 5,0 %

Bewirtschaftungskosten: Verwaltung: rd. 45,00 €
Instandhaltung: rd. 100,00 €
Mietausfallwagnis: rd. 20,00 €

Jahresrohertrag: rd. 840,00 € Jahresreinertrag: rd. 670,00 €

Vorläufiger Vergleichswert: 8.300,00 € Vorläufiger Ertragswert: 9.800,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Pauschale Wertminderung Erschließungsbeitragspflicht -20,00 €

Verkehrswert: 8.300,00 € Wertermittlungstichtag: 05.02.2026

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorienstationsrecht)	-10,00 €
Lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungskabelleitungsrecht)	-10,00 €
Lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorienstationsrecht)	-10,00 €
Lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserhausanschluss)	-10,00 €
Lfd. Nr. 5: Grunddienstbarkeit (Beschränkung bezüglich Ausbau der Zufahrt und ihrer Benutzung)	-10,00 €
Lfd. Nr. 6: Grunddienstbarkeit (Bedingtes, beschränktes Fahrrecht)	-10,00 €