

**Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse
zum Zwangsversteigerungsgutachten
Aktenzeichen: 400 K 37/25**

Art der Liegenschaft: Eigentumswohnung

6.914/100.000 Miteigentumsanteil an dem in Wuppertal belegenen Grundstück in 42277 Wuppertal, Langobardenstraße 14, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss hinten gelegenen Wohnung und Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet

Grundstücksfläche: 233 m² Bodenwert: 113.000,00 €
Bodenwert anteilig: 8.000,00 €

Hauptnutzung	Wohnfläche m ²	Miete	
		nachhaltig	tatsächlich
Wohnen	40	260,00 €	./.

Baujahr: ca. 1902 Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 4,0 %

Bewirtschaftungskosten: Verwaltung: rd. 420,00 €
Instandhaltung: rd. 550,00 €
Mietausfallwagnis: rd. 60,00 €

Jahresrohertrag: rd. 3.100,00 € Jahresreinertrag: rd. 2.100,00 €

Vorläufiger Vergleichswert: 39.000,00 € Vorläufiger Ertragswert: 36.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Räumung- und Entsorgung Sperrmüll -200,00 €
Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung der Wohnung -5.000,00 €

Verkehrswert: 32.000,00 € Wertermittlungsstichtag: 27.01.2026