

**Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse
zum Zwangsversteigerungsgutachten
Aktenzeichen: 400 K 77/25**

Art der Liegenschaft: Eigentumswohnung

48/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
42287 Wuppertal, Eschensiepen 39, 41,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hause Eschensiepen 41 im Souterrain links ge-
legenen Wohnung nebst Kellerraum im Souterrain, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet,

Grundstücksfläche: 1.066 m² Bodenwert anteilig: rd. 14.00,00 €

Hauptnutzung	Wohnfläche	Miete	
		marktüblich	tatsächlich
Wohnen	41 m ²	341,12 €	500,00 €

Baujahr: ca. 1973 Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 40 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 4,0 %

Bewirtschaftungskosten: Verwaltung: rd. 420,00 €
Instandhaltung: rd. 570,00 €
Mietausfallwagnis: rd. 80,00 €

Jahresrohertrag: rd. 4.100,00 € Jahresreinertrag: rd. 3.000,00 €

Vorläufiger Vergleichswert: 62.000,00 € Vorläufiger Ertragswert: 63.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Erschließungsbeitragspflicht -500,00 €

Verkehrswert: 62.000,00 € Wertermittlungstichtag: 20.10.2025