

Dipl.-Ing. ANDREAS WEDEMEIER

Von der Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

VERMESSUNGSINGENIEUR

Ringelsweide 16
40223 Düsseldorf-Bilk
Telefon (0211) 31 44 76
Telefax (0211) 33 48 95

Amtsgericht Düsseldorf
Werdener Straße 1
40227 Düsseldorf

03.06.2026

G u t a c h t e n

über den Verkehrswert

des Grundstücks

40479 Düsseldorf-Pempelfort, Prinz-Georg-Straße 100

Geschäfts-Nr. 82 K 3/26

[Mehrfamilienhaus]

Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass sie lediglich die wesentlichen Anlagen enthält.

Folgende Anlagen sind der Internetversion nicht beigelegt: Stadtplan sowie Gebäudeschnitt- und Ansichtszeichnungen.

Sie können das Originalgutachten auf der zuständigen Serviceeinheit von Montag bis Freitag in der Zeit von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr und zusätzlich Donnerstag von 13.30 bis 14.30 Uhr einsehen.

Internetversion

Inhaltsverzeichnis:

1.0 Allgemeine Angaben	Seite 3
2.0 Grundbuchangaben	Seite 5
3.0 Grundstücksbeschreibung	Seite 6
4.0 Objektbeschreibung	Seite 9
5.0 Wertermittlungsverfahren	Seite 16
6.0 Kaufpreise	Seite 18
7.0 Ermittlung des Bodenwertes	Seite 18
8.0 Ermittlung des Ertragswertes	Seite 21
9.0 Ableitung zum Verkehrswert	Seite 25

Anlagen

Hinweis: Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck zu verwenden. Jede anderweitige Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens (§ 45 UrhG-Urheberrechtsgesetz) bedarf der schriftlichen Genehmigung (§ 11 UrhG) durch den Verfasser.

1.0 Allgemeine Angaben:

Beschluss vom 3. März 2026:

Der unterzeichnende Sachverständige wurde vom Amtsgericht Düsseldorf mit Beschluss vom 3. März 2026 als Sachverständiger bestellt mit dem Auftrage, sich gutachtlich zur Frage der Bewertung des Grundstücks zu äußern.

Gegenstand des Gutachtens ist die wertmäßige Erfassung aller Gebäudeteile und baulichen Betriebsvorrichtungen, Grundstückswert einschl. Grundstückseinrichtungen zum Wertermittlungstichtag 08.05.2026.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (Qualitätsstichtag = Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht).

Das Gutachten wird unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), den Wertermittlungsrichtlinien, der ImmoWertA sowie der gängigen Wertermittlungsliteratur erstellt.

Als Unterlagen für dieses Gutachten dienen:

- Einsicht in die Bauakten am 22.04.2026,
- Abzeichnung der Flurkarte vom 30.03.2026,
- Grundbuchauszug vom 20.01.2026,
- Einsicht in das Grundbuch am 23.03.2026,
- Auskunft aus der Denkmalliste vom 24.03.2026,
- Rückfrage beim Planungsamt, Wohnungsamt und Gutachterausschuss.

Durch die Miteigentümer eingereichte Unterlagen:

- Grundbuchabschrift vom 17.07.2024,
- Abzeichnung der Flurkarte vom 26.07.2024,
- Baulastenauskunft vom 25.07.2024,
- Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 17.07.2024,
- Auskunft aus der Denkmalliste vom 14.10.2024,
- Bescheid über die Eintragung in die Denkmalliste vom 29.06.1984,
- Energieausweis vom 06.11.2025,
- Entwässerungszeichnungen vom 12.01.1959,
- diverse Fotos aus 2016, 2024 – 2026 bzw. ohne Datum,
- Festsetzung Grundsteuer,
- Mietangaben vom 16.04.2026,
- Nebenkostenabrechnung für 2024,

- Aufstellung Modernisierungsmaßnahmen ohne Datum,
- Protokoll über Überprüfung der Rauchwarnmelder vom 03.01.2024,
- Dokumentation zu Versicherungen vom 16.07.2025 und älter,
- diverse Unterlagen zu Statik,
- Bauschein Nr. 3109/58 vom 27.06.1958,
- Wohnflächenzusammenstellung vom 15.04.1958,
- Baubeschreibung vom 18.04.1958.

Ortsbesichtigung.

Die Ortsbesichtigung wurde am 08.05.2026 in Gegenwart eines Miteigentümers vom Unterzeichnenden durchgeführt.

Von den insgesamt 39 Wohneinheiten konnten 7 Wohneinheiten nicht besichtigt werden. Für die Bewertung wird unterstellt, dass der in den besichtigten Bereichen vorgefundene Standard auf das Gesamtobjekt übertragbar ist.

Das Gutachten wird in 3facher Ausfertigung und als E-Akte erstellt und umfasst 26 Seiten sowie 33 Seiten Anlagen inkl. 20 Fotos.

2.0 Grundbuchangaben:

Das zu bewertende Grundstück ist eingetragen im Amtsgericht Düsseldorf, Grundbuch von Pempelfort, Blatt 5723:

lfd. Nr. 3, Flur 3, Flurstück 119 mit 478 m² Größe.

Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet – zu je 1/3 Anteil.

In Abt. II besteht folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 9: Die Teilungsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Düsseldorf, 82 K 3/26). Eingebracht am 20.01.2026.

Entsprechend Weisung des Amtsgerichtes Düsseldorf wird für das Bewertungsobjekt ein unbelasteter Verkehrswert ermittelt. Vorgenanntes Recht in Abt. II wird als wertneutral angesehen und bleibt in der weiteren Bewertung unberücksichtigt.

Auf die Eintragungen in Abt. III wird weiter nicht Bezug genommen, da der Stand der Valuten nicht bekannt und auch nicht Gegenstand der hier anstehenden Bewertung ist.

Auf dem Bewertungsgrundstück ist entsprechend Internetabfrage vom 11.05.2026 keine Baulast eingetragen.

Für das Bewertungsobjekt besteht, entsprechend Schreiben des Amtes für Wohnungswesen vom 05.03.2026, „keine Belegungs- und Mietbindung nach dem a) Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), b) Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) oder c) Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG-NRW)“.

3.0 Grundstücksbeschreibung:

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem voll erschlossenen allgemeinen Wohngebiet im Ortsteilbereich Düsseldorf-Pempelfort.

Der Stadtteil Pempelfort befindet sich im Stadtbezirk 1 und grenzt unmittelbar nördlich an den Innenstadtbereich an. Der südliche Stadtteil zählt schon zum Innenstadtbereich.

Auf dem Gelände der früheren Stadthalle erhebt sich der Gebäudekomplex der ERGO-Versicherung mit dem markanten 110 m hohen Rundturm. Im ganzen Stadtteil sind weitere Büronutzungen in kleineren Einheiten vorhanden.

Das architektonische Bild wird überwiegend durch mehrgeschossige Mietwohnhäuser sowie Wohn- und Gewerbeobjekte geprägt. Im südlichen Bereich des Stadtteiles findet man mit dem Hofgarten eine größere innerstädtische Grünanlage. Der Bereich der Inselstraße gehört durch seine zentrale Lage zu einer gesuchten Wohngegend mit hoher Exklusivität. Aber auch der übrige Stadtteil zählt durch seine zentrale Lage zu einem gefragten Wohnviertel.

Als Hauptverbindung zur City dienen die Fischer- und die Kaiserstraße. Die Nahverkehrsanbindung erfolgt über Stadt-, U-Bahn- und Straßenbahnverbindungen sowie verschiedene Buslinien.

Die Nahversorgung erfolgt entlang der Nordstraße einschl. dem Kreuzungspunkt „Dreieck“, Nordstraße, Blücherstraße, Münsterstraße.

Das angrenzende Gebiet im Bewertungsbereich ist in überwiegend 5- bis 7geschossiger geschlossener Bauweise voll bebaut.

Entsprechend dem vorhandenen Umfeld kann hier, bedingt durch die Verkehrsimmissionen, von einem Wohngebiet mittlerer Wohnqualität gesprochen werden.

Für das Bewertungsgebiet besteht kein rechtsverbindlicher B-Plan. Bauliche Maßnahmen richten sich nach § 34 BauGB und sind im Einzelfall zu entscheiden.

Die angrenzenden Straßen sind als öffentliche Straßen voll ausgebaut mit allen Versorgungsleitungen einschl. Bürgersteigen.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Kreuzungsbereich der Prinz-Georg-Straße, der Camphausenstraße und der Benedikt-Schmittmann-Straße. Die Prinz-Georg-Straße ist rd. 45,00 m breit. Die Camphausenstraße ist rd. 20,00 m breit. Die Benedikt-Schmittmann-Straße ist rd. 19,50 m breit.

Bus- und Straßenbahnverbindungen befinden sich in der Straße bzw. sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Entfernung bis Geschäftsgebiet „*Derendorfer Straße*“ beträgt rd. 200 m.

Erforderliche Infrastrukturen sind ausreichend in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Besonders störende Betriebe und Anlagen sind nicht benachbart. Durch die Prinz-Georg-Straße als innerstädtische Hauptdurchgangsstraße, die Lage im Kreuzungsbereich der Straßen Prinz-Georg-Straße, Camphausenstraße und Benedikt-Schmittmann-Straße, die unmittelbare Nähe zu einem Kirchengrundstück und dem Schulgelände gegenüber des Bewertungsgrundstücks ist zeitweise mit stärkeren Immissionen zu rechnen.

Die Höhenlage des Grundstücks zu den Straßen und Nachbargrenzen ist normal.

Als Baugrund ist, soweit feststellbar, tragfähiger sandiger Kiesboden vorhanden. Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen möglicher Altlasten sind nicht durchgeführt. Auffälligkeiten hinsichtlich Kontaminierungen wurden optisch nicht festgestellt. Auskünfte aus dem Kataster für Altablagerungen und Altstandorte der Stadt Düsseldorf wurden aufgrund von Unauffälligkeiten nicht eingeholt.

Für das Bewertungsgrundstück wird eine Kampfmittelfreiheit unterstellt.

Soweit aus vorliegenden Unterlagen ersichtlich, handelt es sich bei den nachbarlichen Gemeinsamkeiten um einen rechtseitigen bzw. linksseitigen gemeinsamen Brandgiebel.

Das zu bewertende Grundstück hat eine unregelmäßige Grundstücksform mit rd. 28,00 m Frontlänge entlang der Prinz-Georg-Straße und rd. 29,50 m Frontlänge entlang der Camphausenstraße und bis zu rd. 24,50 m Tiefe und ist mit einem voll unterkellerten 5- bis 7geschossigen Wohnhaus bebaut.

Das Grundstück ist im derzeitigen Zustand, soweit bekannt, als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten sind entsprechend Internetabfrage vom 11.05.2026 nicht mehr zu entrichten. Weitere Abgaben/Beitragspflichten nach § 8 KAG NRW (Kommunalabgabengesetz) -Erweiterung und Verbesserung von Straßen- bleiben hiervon unberücksichtigt. Eine schriftliche Anfrage wurde nicht durchgeführt.

4.0 Objektbeschreibung:

4.1 Planungskonzeption:

Im Stadtteil Düsseldorf-Pempelfort gelegenes voll unterkellertes 5- bis 7geschossiges Wohnhaus mit insgesamt 39 Wohneinheiten mit rd. 2.523 m² Wohnfläche mit folgender Aufteilung entsprechend Örtlichkeit:

- KG: Haustechnische und Vorratsräume.
- EG: 6 WE mit je 1 bis 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, teilw. WC.
- 1.OG: 5 WE mit je 1 bis 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, teilw. Balkon.
- 2.OG: 5 WE mit je 1 bis 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, teilw. WC, teilw. Balkon.
- 3.OG: 5 WE mit je 1 bis 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, teilw. WC, teilw. Balkon.
- 4.OG: 5 WE mit je 1 bis 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, teilw. WC, teilw. Balkon.
- 5.OG: 4 WE mit je 1 bis 5 Zimmer, Küche, Diele, Bad, teilw. WC, teilw. Terrasse.
- 6.OG: 3 WE mit je 1 bis 5 Zimmer, Küche, Diele, Bad, teilw. WC, teilw. Balkon.
- DG: 6 WE mit je 1 bis 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, teilw. WC.

Das Dachgeschoss ist abweichend zur genehmigten Nutzung der vorliegenden Bauzeichnungen – Kammern und Trockenraum – ausgebaut zu 7 eigenständigen Wohneinheiten. Eine nachträgliche Genehmigung wird unterstellt. Die Kosten zur Legitimierung der Wohnungen im Dachgeschoss werden pauschal auf -45.000,- EUR geschätzt und entsprechend § 8 ImmoWertV berücksichtigt.

Ansonsten wird eine formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Baujahr: Ursprungsbaupjahr ca. 1924, Instandsetzung Gebrauchsabnahme 11.03.1959 sowie spätere Teilmodernisierungen.

Das Bewertungsobjekt ist mit Datum 29.06.1984 in die Baudenkmalliste (Ild. Nr. 00644) der Stadt Düsseldorf aufgenommen worden.

Das Objekt unterliegt somit den Vorschriften des Denkmalschutzes, die sich einerseits zum Vorteil, andererseits aber auch zum Nachteil auswirken können. Es kommen insbesondere folgenden Vor- und Nachteile in Frage:

- Vorteile durch Steuerermäßigungen und Steuerbefreiungen
- Vorteile durch öffentliche Fördermittel
- Nachteile aufgrund des Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebotes
- Nachteile aufgrund des Abbruchverbots

Aufgrund der Vor- und Nachteile des Denkmalschutzes müssen in der Wertermittlung folgende Besonderheiten berücksichtigt werden:

- Das Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebot sowie das Abbruchverbot zielen darauf ab, den Bestand des Gebäudes und der derzeitigen Nutzung auf Dauer zu sichern. Es muss daher ein Bewertungsverfahren angewandt werden, dass diesen Gesichtspunkten Rechnung trägt.
- In der Regel sind die mit dem Denkmalschutz einhergehenden Nachteile größer als die Vorteile; denn die steuerlichen Vergünstigungen und öffentlichen Fördermittel können die erhöhten Kosten aufgrund des Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebotes sowie des Abbruchverbotes nicht aufwiegen. Die erhöhten Kosten werden in der Wertermittlung als erhöhte Instandhaltungskosten berücksichtigt.

Bei denkmalgeschützten Bewertungsobjekten bereitet die Ermittlung der Korrektur wegen des Alters Schwierigkeiten. Da das Denkmalschutzgesetz vorschreibt, ein Gebäude auf „ewige“ Zeit zu erhalten, müsste man bei denkmalgeschützten Gebäuden eine unendliche Restnutzungsdauer ansetzen. Dies würde dazu führen, dass die Korrektur wegen des Alters zu Null wird.

Diese Vorgehensweise widerspricht jedoch den Gepflogenheiten des Geschäftsverkehrs, wonach „gebrauchte“ Gebäude, die schon längere Zeit genutzt werden, erheblich niedriger bewertet werden als Neubauten. Insofern muss die Korrektur wegen des Alters in diesen Fällen sachgerecht geschätzt werden. Dabei müssen die unterstellten Renovierungen und Modernisierungen, die zu der unendlichen Nutzungsdauer des Gebäudes führen, berücksichtigt werden.

Aufgrund des Baualters (102/67 Jahre), unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird in der weiteren Bewertung eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren ermittelt.

...

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer bzw. Alterswertminderung wurde das in der ImmoWertV veröffentlichte „*Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen*“ (das Modell kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäude entsprechend angewandt werden) unter sachverständiger Würdigung – hier kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (5 Modernisierungs-Punkte) – sachverständig angewandt.

4.2 Baubeschreibung: (in Kurzform - es werden nur die dominierenden Ausstattungs- und Ausführungsmerkmale aufgeführt)

Von den insgesamt 39 Wohneinheiten konnten 7 Wohneinheiten nicht besichtigt werden. Für die Bewertung wird unterstellt, dass der in den besichtigten Bereichen vorgefundene Standard auf das Gesamtobjekt übertragbar ist.

Baukonstruktion:

Fundamente:	Streifenfundamente.
Umfassungswände:	Mauerwerk.
Innenwände:	Mauerwerk sowie Leichtbauwände.
Kellerdecke:	Massivdecken.
Geschoßdecke:	Massivdecken.
Fassaden:	Straßenseitig Ziegelsichtmauerwerk, hofseitig Zementputz und Ziegelsichtmauerwerk mit Farbanstrich.
Bedachung:	Ziegeldach auf Holzdachstuhl. Dachrinnen und Abfallrohre in Zinkblech.
Treppe:	Massivtreppe mit Natursteinbelag.

Technische Anlagen:

Heizung:	Fernwärmeanschluss.
Versorgungsltg.:	Strom, Fernwärmeanschluss, Kabel-FS, Wasser, Kanal, Telefon sind als Hausanschlüsse vorhanden.
Elt.-Install.:	Soweit feststellbar, in baujahrestypischer Ausführung mit zwischenzeitlicher Teilmodernisierung.
Sonstige Anlagen:	Be- und Entlüftungsanlagen für innenliegende Sanitärbereiche. Personenaufzugsanlage.

Innenausbau:

Fenster:	Holz- und Kunststofffenster mit Einfach- und Isolierverglasung, teilw. Rollläden.
Türen:	Abgesperrte Holztüren mit Holzfutter und Bekleidung und Lackanstrich, teilw. Glasfüllungstüren.
Fußboden:	Nutzungsbereiche mit Parkett-, Vinyl-, Laminat-, PVC- und Textil-Belägen. Sanitärbereiche Fliesenbelag.
Heizung:	Über Fernwärmeanschluss mit Radiatoren und Thermostatventilen.
Warmwasser:	über Fernwärmeanschluss.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen. Arbeitsbereich Küchen Fliesenspiegel. Sanitärbereiche umlaufend ca. 1,00 m bis 2,20 m hoch verflies, teilw. Fliesenspiegel.
Elt.-Install.:	Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrstypischer Ausführung mit zwischenzeitlicher Teilmodernisierung.
Sani.-Install.:	Küchen mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse. Bäder mit Einbauwanne bzw. Einbaudusche bzw. bodengleicher Dusche, Waschtisch und WC, teilw. WC separat. Alle Objekte weiß mit verchromten Armaturen mittlerer bis guter Qualität.

Außenanlagen: Hoffläche (nur Innenhof) Unterbau mit Betonoberbelag.

Die vorhandene Grundrisskonzeption ist als zeitgemäß zu bezeichnen und entspricht im Wesentlichen den heutigen Anforderungen an Mehrfamilienhäuser.

Die innere und äußere Ausstattung des besichtigten Bereiches ist als zweckentsprechend und in mittlerer bis teilw. guter Ausführung anzusehen.

Alle Räume sind ausreichend groß bemessen. Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind, soweit feststellbar, in allen Fällen ausreichend.

Der bauliche Zustand der konstruktiven Bauteile sowie die Beschaffenheit der Installationen ist, soweit optisch feststellbar, normal.

Für den Bereich von Baumängel und Bauschäden wurden folgende Feststellungen getroffen: Innerhalb des Treppenhauses sind teilw. Verfärbungen und Putzabplatzungen erkennbar. Weiterhin benötigen hier die Holzfenster teilw. einen neuen Schutzanstrich. Die rückwärtige Fassade weist im Bereich der oberen Geschosse teilw. Verfärbungen und Farbschäden auf. Der Technikraum im Dachgeschoss weist teilw. Verfärbungen auf. Straßenseitig haben sich Teile der Fensterbrüstungen gelockert. Vorgenannte Baumängel und Bauschäden werden in der weiteren Bewertung angemessen berücksichtigt.

Bei nachträglicher Feststellung von möglichen versteckten Baumängeln und Bauschäden ist dieses Gutachten entsprechend zu berichtigen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt.

Das Vorhandensein von gesundheitsschädigenden und gefährlichen Baumaterialien kann weder bestätigt noch verneint werden, da hierfür detaillierte Spezialuntersuchungen erforderlich sind.

Für die Beurteilung des Gesamteindrucks und der allgemeinen Verwertbarkeit sind die üblichen Kriterien heranzuziehen.

Die Standortlage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Ortslage von Düsseldorf-Pempelfort in Verbindung mit allen vorhandenen Infrastrukturen ist als normal zu bezeichnen.

Die allgemeine Verwertbarkeit der Räume und die Verkäuflichkeit des Grundstücks sind als gegeben anzusehen.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung wurden nicht angestellt, soweit in diesem Gutachten nicht weiter ausgeführt.

Ein Energieausweis hat vorgelegen und wird diesem Gutachten als Anlage (Kopie) beigefügt. Ausstellungsdatum des Energieausweises: 06.11.2025.

Berechnet wurde verbrauchsabhängig. Berechneter Energiebedarf des Gebäudes: Primärenergieverbrauch: 129 kWh/(m²a), Endenergiebedarf: 99 kWh/(m²a).

Die Berechnungen des Energieausweises wurden nicht überprüft. Die Angaben im Energieausweis stellen keine technisch zugesicherte Eigenschaft dar und lassen keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Verbrauch zu.

Abweichungen zu den gültigen Anforderungen in Bezug auf Wärmeschutz stellen keinen direkten Baumangel oder Bauschaden dar und werden bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer, der Instandhaltungsmaßnahmen und einer Marktanpassung sowie gegebenenfalls in Form einer Nachrüstpflicht berücksichtigt.

Hierbei sind die Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes zu berücksichtigen. Aufgrund des Umfangs der Ortsbesichtigung und mangelnder Kenntnis kann jedoch nicht abschließend beurteilt werden, ob die Nachrüstpflichten ausreichend erfüllt sind.

Nach „*Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung*“ des Energieausweises sind als Maßnahmen aufgelistet: nachträgliche Dämmung der Kellerdecke, Dämmung zugänglicher Wärmeverteilungsleitungen, energetische Modernisierung der Fassade, Modernisierung der Fenster, nachträgliche Dämmung des Daches, hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage, Einsatz erneuerbarer Energien für Heizung/ Warmwasserbereitung, nachträgliche Dämmung von Heizkörpernischen.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren bis auf drei Wohnungen alle Wohneinheiten bewohnt.

Das Objekt macht in der Gesamtheit einen normal gehaltenen und teilw. modernisierungsbedürftigen Eindruck unter Einbeziehung baujahrsbedingter Konzeption und Ausstattung. Modernisierungsmaßnahmen wurden teilw. durchgeführt: Wärmeerzeuger Baujahr ca. 2009, Fensteranlagen straßenseitig ca. 1986, Aufzug neue Steuerung ca. 2019, Fassaden Sanierung und Reparatur ca. 2010 (vorne) und 2015 (hinten). Entsprechend eingereichter Modernisierungsaufstellung sind nachfolgende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden:

*„EG hinten rechts: Renovierung 2022, Baderneuerung 2005, Küchenerneuerung 2022,
EG links Spitze: Renovierung 2018, Baderneuerung 2005,
EG vorne links: Renovierung 2013, Baderneuerung 2000,
EG vorne rechts: Renovierung 2024, Bad- und WC-Erneuerung 2024, Fenster 2024,
EG Camphausenstr.: Renovierung 2016, Bad- und Gäste-WC-Erneuerung 2005,
1.OG hinten rechts: Renovierung 2016 und 2025, Baderneuerung 2000,
1.OG links mitte: Renovierung 2022, Baderneuerung 2000,
1.OG Spitze: Renovierung 2016, Baderneuerung 2000,
1.OG vorne mitte: Renovierung 2020, Baderneuerung 2000,
2.OG links mitte: Renovierung 2016, Baderneuerung 2000,
2.OG mitte rechts: Renovierung 2015, Baderneuerung 2000,
2.OG rechts vorne: Renovierung 2019, Baderneuerung 2005,
3.OG mitte vorne: Renovierung 2019,*

3.OG mitte hinten: Renovierung 2020, Baderneuerung 2005,
3.OG hinten rechts: Renovierung 2018,
3.OG mitte: Renovierung 2013,
3.OG rechts: Renovierung 2020, Baderneuerung 2000,
3.OG Spitze: Renovierung 2020, Bad- und Gäste-WC-Erneuerung 2005,
4.OG hinten mitte: Renovierung 2016,
4.OG Spitze: Renovierung 2026, Bad- und Gäste-WC-Erneuerung 2026,
4.OG mitte vorne: Baderneuerung 2000,
4.OG rechts: Baderneuerung 2000,
4.OG hinten rechts: Renovierung 2019,
5.OG mitte rechts: Renovierung 2022,
5.OG mitte vorne: Renovierung 2019,
5.OG rechts: Renovierung 2012, Baderneuerung 2000,
6.OG hinten rechts: Renovierung 2015,
6.OG Spitze: Renovierung 2021, Baderneuerung 2021,
6.OG rechts: Renovierung 2015,
DG hinten links: Renovierung 2022, Baderneuerung 2000,
DG hinten mitte: Renovierung 2013,
DG hinten rechts: Renovierung 2019, Baderneuerung 2005,
DG vorne rechts: Renovierung 2026, Bad- und Gäste-WC-Erneuerung, Fenstererneuerung (Hof) 2026,
DG links vorne: Baderneuerung 2000,
DG rechts: Baderneuerung 2000.“

Das Gebäude entspricht, bis auf die vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen, einer bauzeittypischen Errichtung insbesondere in Bezug auf Schall- und Wärmeschutzmaßnahmen.

5.0 Wertermittlungsverfahren:

Entsprechend § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie der einschlägigen Bewertungsliteratur werden verschiedene Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) aufgeführt.

Entsprechend ImmoWertV § 6 sind für die Wertermittlung das Vergleichs-, das Sach- und das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig.

Das **Vergleichswertverfahren** §§ 24-26 ImmoWertV basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert einer Immobilie aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen zu ermitteln.

Das **Ertragswertverfahren** ist in den §§ 27-34 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Immobilien, die üblicherweise zur Ertragserzielung dienen, hier insbesondere Mietwohnhäuser, Geschäfts- und Gewerbegrundstücke.

Ausgangspunkt sind die marktüblich erzielbaren Erträge (z.B. Mieten und Pachten). Hiervon sind die üblichen Bewirtschaftungskosten (z.B. Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) abzuziehen. Der so ermittelte Jahresreinertrag des Grundstückes stellt die Verzinsung der Investition (sowohl in Grund und Boden als auch in die Gebäude) dar. Aufgrund der zeitlich befristeten Nutzungsmöglichkeit der baulichen Anlagen ist der Ertragsanteil des Bodens noch abzuziehen.

Der verbleibende Ertragswertanteil der baulichen Anlagen wird unter Berücksichtigung ihrer Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Der Ertragswert ergibt sich aus der Summe der kapitalisierten Erträge sowie des Bodenwertes.

Das **Sachwertverfahren** ist in den §§ 35-39 ImmoWertV geregelt und wird für Immobilien angewandt, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht; die Renditeüberlegungen also eine untergeordnete Rolle spielen.

Es werden die Herstellungskosten der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt und mit dem Bodenwert zum Sachwert zusammengefasst.

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen werden mittels Normalherstellungskosten ermittelt. Im nächsten Schritt ist die Alterswertminderung zu berücksichtigen. Die Alterswertminderung berechnet sich nach dem Verhältnis der Gesamtnutzungsdauer zur Restnutzungsdauer, wobei das Baujahr, der bauliche Zustand, Mängel und Schäden, Modernisierungsmaßnahmen und die Konzeption angemessen zu berücksichtigen sind.

Bei der **Wahl des Wertermittlungsverfahrens** sind nach § 6 ImmoWertV die Art des Bewertungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu berücksichtigen.

Bezogen auf die Art des Bewertungsobjektes und der bestehenden Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr lässt sich eine generelle, nicht abschließende Unterteilung zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens aufstellen:

Vergleichswertverfahren:	Bodenwertanteile, unbebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen,
Ertragswertverfahren:	Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Grundstücke, gewerblich-industriell genutzte Grundstücke,
Sachwertverfahren:	Ein- und Zweifamilienhäuser

Grundlage für die Verfahrenswahl ist nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs die objektive Nutzbarkeit des Grundstückes/Bewertungsobjektes. Auf subjektive Nutzungsabsichten kommt es nicht an. Weiterhin sind zur Verfügung stehende Daten sowie sonstige Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen.

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus.

Entsprechend der oben genannten Unterteilung, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, der sonstigen Umstände und eines unzureichenden Datenmaterials wird für das Bewertungsobjekt das Ertragswertverfahren durchgeführt.

6.0 Kaufpreise:

Vergleichbare Kaufpreise bzw. Kaufangebote liegen nicht vor bzw. können wegen der Problematik der Vergleichbarkeit nicht herangezogen werden.

7.0 Ermittlung des Bodenwertes:

Entsprechend § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24 - 26) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln.

Weiterhin kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Nach Auskunft durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf liegen für den Bewertungsbereich bzw. -fall keine ausreichenden Vergleichspreise vor. Somit wird der Bodenwert nach dem Bodenrichtwertverfahren ermittelt.

7.1 Bodenrichtwert:

Für den Bewertungsbereich ist ein Bodenrichtwert von 2.650,- EUR/m², GFZ * = 2,0, Wohnbaufläche, Mehrfamilienhäuser, 4geschossig, 35 m Tiefe, erschließungsbeitragsfrei, WE-Aufteilung des Grundstücks, Stand 01.01.2026, ausgewiesen.

* Es handelt sich hierbei um eine sogenannte wertermittlungsrelevante Geschossflächenzahl nach § 16 ImmoWertV bzw. den Vorgaben der Bodenrichtwert-Richtlinie.

7.2 Auswertung:

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird von vorgenanntem Richtwert abgeleitet. Die Abweichungen der wertbestimmenden Eigenschaften werden durch Zu- und Abschläge zum/vom Bodenrichtwert berücksichtigt.

Hinsichtlich der Infrastruktur und der Verkehrsanbindung an das örtliche sowie überörtliche Straßennetz und dem Erschließungszustand ist das Bewertungsgrundstück mit dem Bodenrichtwertgrundstück vergleichbar.

Die Lagequalität wird durch die Lage im Kreuzungsbereich der Straße Prinz-Georg-Straße, Camphausenstraße und Benedikt-Schmittmann-Straße, der Prinz-Georg-Straße als innerstädtische Hauptdurchgangsstraße sowie der unmittelbaren Nähe zu einem Kirchengrundstück und dem Schulgelände gegenüber dem Bewertungsgrundstück negativ beeinflusst.

Vorgenannte Beeinträchtigung wird sachverständig mit einem Abschlag von 10 % berücksichtigt.

Demnach: $2.650,00 \text{ EUR/m}^2 - 10 \% = 2.385,00 \text{ EUR/m}^2$

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 5- bis 7geschossigen Wohnhaus bebaut.

Die vorhandene Ausnutzung beträgt:

$$\frac{\text{rd. } 3.360}{478} = 7,03 \text{ GFZ} *$$

Aufgrund der Örtlichkeit wird als zulässige/lagetypische Geschossflächenzahl (GFZ) die realisierte GFZ unterstellt.

Aufgrund der höheren Ausnutzung des Bewertungsgrundstückes erfolgt eine Umrechnung unter Einbeziehung der Umrechnungsprozentsätze des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf:

Demnach: $2.385,00 \text{ EUR/m}^2 + 38 \% \text{ (letzter veröffentlichter Wert)} = 3.291,30 \text{ EUR/m}^2$

* Es handelt sich hierbei um eine sogenannte wertermittlungsrelevante Geschossflächenzahl nach § 16 ImmoWertV bzw. den Vorgaben der Bodenrichtwert-Richtlinie.

Die Bodenrichtwerte sind durch Grundstückskäufe zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum geprägt. In Bereichen, in denen der klassische Mehrfamilienhausbau die ortstypische Bebauung darstellt, soll für Mehrfamilienhäuser – in Wohn- und Mischgebieten mit in der Regel ab III-geschossiger Bebauung – ein Abschlag vom Bodenrichtwert sachverständig von bis zu 30 % vorgenommen werden. Bei bebauten Grundstücken ist dies regelmäßig der Fall, wenn das Bewertungsobjekt nicht nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt ist, eine Aufteilung nicht geplant ist oder aufgrund der Gebäudestruktur, Nutzung, Ausstattung etc. eher unwahrscheinlich ist. Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein angemessener Abschlag von 10 % berechnet.

Demnach: $3.291,30 \text{ EUR/m}^2 - 10 \% = 2.962,17 \text{ EUR/m}^2$

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Ausnutzung und allgemeinen wertrelevanten Eigenschaften wird daher ein angemessener mittlerer Bodenwert von 3.000,- EUR/m² für die weitere Bewertung in Ansatz gebracht.

7.3 Bodenwert:

478 m ² Grundstücksfläche	x 3.000,00 EUR/m ² =	1.434.000,00 EUR
	Bodenwert rd.:	<u>1.434.000,00 EUR</u>

8.0 Ermittlung des Ertragswertes:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 5- bis 7geschossiges Wohnhaus mit insgesamt 39 Wohneinheiten.

Entsprechend Mietaufstellung vom 16.04.2026 ist eine Monatsmiete von 29.897,82 EUR zzgl. Nebenkosten für 39 Wohnungen angegeben.

Drei Wohneinheiten sind zum Besichtigungstermin nicht vermietet und unbewohnt. Mietverträge liegen nicht vor.

In der folgenden Ertragswertberechnung werden Mietwerte in Ansatz gebracht, die entsprechend der Lage, Größe und Ausstattung der Räume unter Berücksichtigung des Düsseldorfer Mietspiegels als orts- und marktüblich erzielbar (§ 27 ImmoWertV) anzusehen sind.

Die marktüblichen Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) werden differenziert berechnet.

Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht vom 01.01.2026 ist für Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil ≤ 20 % Baujahr bis 1947 (mit Restnutzungsdauer 25 - 45 Jahre) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,90 % und Baujahr ab 1948 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 3,30 % veröffentlicht worden.

Unter Berücksichtigung der Lage, Konzeption und Denkmaleigenschaften wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 2,90 % berechnet.

Die Alterswertminderung bzw. Restnutzungsdauer wird entsprechend den Überlegungen zu „4.1 Planungskonzeption“ in Ansatz gebracht.

Unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sind, soweit nicht bereits im Wertermittlungsverfahren direkt berücksichtigt, beispielsweise zu verstehen:

- wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel und Bauschäden – Beseitigungspauschale alterswertgemindert (-10.000,00 EUR),
- Kostenpauschale zur Legitimierung der Dachgeschosswohnungen alterswertgemindert (-75.000,- EUR),
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Bei der Ertragswertermittlung von denkmalgeschützten Gebäuden werden von der Praxis grundsätzlich zwei verschiedene Wege beschritten:

Ertragswertermittlung auf der Grundlage der dem Gebäudezustand angemessenen üblichen Ansätze, z. B. „*begrenzte*“ Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz, Bewirtschaftungskosten und Roherträge (Nettokaltmiete).

Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der „*auf Dauer*“ angelegten Erhaltungspflicht (Restnutzungsdauer: ∞) i. V. m. den daraus resultierenden erhöhten Bewirtschaftungskosten, insbesondere Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (ggf. auch Modernisierungskosten) sowie den geminderten oder auf Grund eines anspruchsvollen Ambientes höheren Erträgen.

In der weiteren Bewertung wird die Ertragswertermittlung, unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes, nach dem ersten Modell durchgeführt.

Berechnung

rd.	44 m ²	Wohnfl. EG x	12,00 EUR/m ² =	528,00 EUR
rd.	45 m ²	Wohnfl. EG x	12,50 EUR/m ² =	562,50 EUR
rd.	33 m ²	Wohnfl. EG x	13,00 EUR/m ² =	429,00 EUR
rd.	53 m ²	Wohnfl. EG x	11,00 EUR/m ² =	583,00 EUR
rd.	39 m ²	Wohnfl. EG x	10,00 EUR/m ² =	390,00 EUR
rd.	97 m ²	Wohnfl. EG x	14,00 EUR/m ² =	1.358,00 EUR
rd.	91 m ²	Wohnfl. 1.OG x	11,00 EUR/m ² =	1.001,00 EUR
rd.	39 m ²	Wohnfl. 1.OG x	12,00 EUR/m ² =	468,00 EUR
rd.	35 m ²	Wohnfl. 1.OG x	12,50 EUR/m ² =	437,50 EUR
rd.	82 m ²	Wohnfl. 1.OG x	11,00 EUR/m ² =	902,00 EUR
rd.	92 m ²	Wohnfl. 1.OG x	11,00 EUR/m ² =	1.012,00 EUR
rd.	68 m ²	Wohnfl. 2.OG x	10,50 EUR/m ² =	714,00 EUR
rd.	60 m ²	Wohnfl. 2.OG x	11,00 EUR/m ² =	660,00 EUR
rd.	80 m ²	Wohnfl. 2.OG x	11,00 EUR/m ² =	880,00 EUR
rd.	62 m ²	Wohnfl. 2.OG x	12,00 EUR/m ² =	744,00 EUR
rd.	61 m ²	Wohnfl. 2.OG x	12,00 EUR/m ² =	732,00 EUR
rd.	69 m ²	Wohnfl. 3.OG x	11,00 EUR/m ² =	759,00 EUR
rd.	36 m ²	Wohnfl. 3.OG x	12,50 EUR/m ² =	450,00 EUR
rd.	107 m ²	Wohnfl. 3.OG x	11,50 EUR/m ² =	1.230,50 EUR
rd.	63 m ²	Wohnfl. 3.OG x	11,00 EUR/m ² =	693,00 EUR
rd.	62 m ²	Wohnfl. 3.OG x	12,00 EUR/m ² =	744,00 EUR
rd.	70 m ²	Wohnfl. 4.OG x	11,00 EUR/m ² =	770,00 EUR
rd.	38 m ²	Wohnfl. 4.OG x	12,00 EUR/m ² =	456,00 EUR
rd.	111 m ²	Wohnfl. 4.OG x	12,00 EUR/m ² =	1.332,00 EUR
rd.	40 m ²	Wohnfl. 4.OG x	12,00 EUR/m ² =	480,00 EUR
rd.	88 m ²	Wohnfl. 4.OG x	10,50 EUR/m ² =	924,00 EUR
rd.	70 m ²	Wohnfl. 5.OG x	11,00 EUR/m ² =	770,00 EUR
rd.	124 m ²	Wohnfl. 5.OG x	11,00 EUR/m ² =	1.364,00 EUR
rd.	40 m ²	Wohnfl. 5.OG x	12,00 EUR/m ² =	480,00 EUR
rd.	88 m ²	Wohnfl. 5.OG x	11,00 EUR/m ² =	968,00 EUR
rd.	66 m ²	Wohnfl. 6.OG x	10,00 EUR/m ² =	660,00 EUR
rd.	122 m ²	Wohnfl. 6.OG x	12,00 EUR/m ² =	1.464,00 EUR
rd.	118 m ²	Wohnfl. 6.OG x	10,00 EUR/m ² =	1.180,00 EUR
rd.	52 m ²	Wohnfl. DG x	11,00 EUR/m ² =	572,00 EUR
rd.	40 m ²	Wohnfl. DG x	12,00 EUR/m ² =	480,00 EUR
rd.	30 m ²	Wohnfl. DG x	13,00 EUR/m ² =	390,00 EUR

...

rd.	26 m ² Wohnfl. DG x	13,00 EUR/m ² =	338,00 EUR
rd.	56 m ² Wohnfl. DG x	13,50 EUR/m ² =	756,00 EUR
rd.	26 m ² Wohnfl. DG x	13,00 EUR/m ² =	338,00 EUR
			<u>28.999,50 EUR</u>

geschätzter Jahresrohertrag 347.994,00 EUR

./.. Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen Bewirtschaftungskosten nach WertR

Mietausfallwagnis:			
2,0% von	347.994,00 EUR =		-6.959,88 EUR
Verwaltung:			
39 Einheiten * 359,- EUR/Einheit =			-14.001,00 EUR
Instandhaltung:			
2523 m ² Wohnfläche x	14,00 EUR/m ² =		-35.322,00 EUR
			<u>-56.282,88 EUR</u>

Jahresreinertrag 291.711,12 EUR

./.. Bodenertragsanteil:	2,90%	von	1.434.000,00 EUR	<u>-41.586,00 EUR</u>
				250.125,12 EUR

Liegenschaftszinssatz:	2,90	%	
mittlere Restnutzungsdauer:	35	Jahre	
Barwertfaktor:	21,80		
	21,80	x	250.125,12 EUR = 5.452.727,60 EUR

Ertragswert rd.: 5.452.700,00 EUR

+ Bodenwert: 1.434.000,00 EUR

unbelasteter vorläufiger Ertragswert: 6.886.700,00 EUR

Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -85.000,00 EUR

unbelasteter Ertragswert: 6.801.700,00 EUR

9.0 Ableitung zum Verkehrswert:

Für die Verkehrswertermittlung wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da entsprechend der üblichen Bewertungspraxis bei der Beurteilung von Miet-/ Renditeobjekten es in erster Linie auf den Ertrag ankommt.

Wie bereits vorerwähnt konnten 7 Wohneinheiten von den insgesamt 39 Wohneinheiten im Inneren nicht besichtigt werden. Daher kann in diesem Gutachten auch nicht eindeutig bestätigt werden, dass die getroffenen Annahmen wertmäßig zutreffen. Für die nicht besichtigten Bereiche wird ein mangelfreier baujahrsbedingter Zustand unterstellt.

Weiterhin sind die Beeinflussungen des örtlichen Grundstücksmarktes zu berücksichtigen. Hierzu ist festzustellen, dass die freie marktmäßige Verwertung gegeben ist. Besondere positive wie auch negative Beeinträchtigungen konnten nicht festgestellt werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Berechnungen und Feststellungen sowie den Kriterien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs schätze ich daher den unbelasteten Verkehrswert des Grundstücks

40479 Düsseldorf, Prinz-Georg-Straße 100

zum Stichtag 08.05.2026 auf:

6.800.000,00 EUR

(in Worten: Sechsmillionenachthunderttausend Euro)

Wertigkeiten, die sich aus besonderen Interessenlagen sowie Liebhaber- und Gefälligkeitseinwirkungen ableiten lassen, sind in dieser Bewertung nicht berücksichtigt. Wertinvestitionen Dritter sind ebenfalls nicht berücksichtigt.

Hiermit bescheinige ich, vorstehendes Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt zu haben.

Düsseldorf, 03.06.2026

Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck zu verwenden. Jede anderweitige Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens (§ 45 UrhG-Urheberrechtsgesetz) bedarf der schriftlichen Genehmigung (§ 11 UrhG) durch den Verfasser.

...

40479 Düsseldorf,
Prinz-Georg-Straße 100

175

Fotodokumentation zum Besichtigungstermin am 08.05.2026





