

RIDA COMMERCIAL - TOP INVEST NÄHE DU-HAFEN - MFH MIT GEWERBEHALLEN UND ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Objekt: 2024-00854-RIDA |
47059 Duisburg / Kaßlerfeld
1.199.000,00 €



Daten

ImmoNr 2024-00854-RIDA

Straße

Hausnummer

PLZ 47059

Ort Duisburg / Kaßlerfeld

Kaufpreis 1.199.000,00 €

Außen-Provision 4,76% inkl. 19% MwSt.

mtl. Mieteinnahmen (Ist) 4.011,50 €

mtl. Mieteinnahmen (Soll) 6.511,50 €

Beschreibung

In diesem außergewöhnlichen Immobilienangebot präsentieren wir Ihnen ein Mehrfamilienhaus mit zwei Gewerbehallen und beeindruckendem Entwicklungspotenzial.

Das Mehrfamilienhaus wurde um 1900 erbaut und bietet seitdem eine solide Basis für Investoren. Die Jahresnettokaltmiete liegt derzeit bei ca. 50.000 EUR, hat aber ein Steigerungspotenzial auf ca. 78.000 EUR.

Zu diesem attraktiven Angebot gehören auch die Gewerbehallen. Halle 1 wurde 1995 errichtet, Halle 2 stammt aus dem Jahr 1920 und wurde 1990 renoviert. Beide Hallen zusammen bieten eine vermietbare Fläche von insgesamt 1.558 qm.

Das gesamte Grundstück ist mit 3.034 m² großzügig bemessen und bietet vielfältige Möglichkeiten für zukünftige Entwicklungen. Die Wohnfläche des Mehrfamilienhauses beträgt 250 m², wobei die Wohnungsgrößen zwischen 42 und 57 m² variieren.

Zusätzlich stehen 15 Stellplätze zur Verfügung, um den Mietern und Gewerbetreibenden ausreichend Parkmöglichkeiten zu bieten.

Eine Besonderheit dieses Angebotes ist der Gewerbemietvertrag, der eine beidseitige Kündigungsfrist von 12 Monaten vorsieht. Darüber hinaus besteht eine jährliche Verlängerungsoption mit dem Mieter, der bereit ist, im Rahmen einer 5+5 Option eine Kaltmiete von 5.000 Euro netto kalt zu zahlen.

Das enorme Ausbaupotenzial des Objektes erlaubt es, die Hallen bei Bedarf abzureißen und zusätzliche Wohnungen zu errichten.

Die Gesellschaftsstruktur der Anlage ist eine GmbH, die erworben werden kann. Dies bietet mögliche Vorteile bei der Grunderwerbsteuer (Share Deal) und erleichtert den Erwerb.

Durch die hervorragende Lage in der Nähe des Duisburger Hafens profitieren Sie von einem erstklassigen Standort mit exzellenter Verkehrsanbindung und großem Wachstumspotenzial.

Diese einzigartige Investitionsmöglichkeit bietet Ihnen nicht nur attraktive Renditen, sondern auch die Chance, in eine vielversprechende Zukunft zu investieren. Kontaktieren

Sie uns noch heute, um weitere Informationen bzw. einen Besichtigungstermin zu erhalten.

Lage

Dieses Wohn- und Geschäftshaus in Duisburg bietet eine erstklassige Lage mit einer Vielzahl von Attraktionen und Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Sie befindet sich in einem lebendigen Viertel von Duisburg, das für seine Nähe zum Duisburger Hafen bekannt ist. Der Hafen ist einer der größten Binnenhäfen Europas und ein wichtiger Wirtschaftsmotor für die Region. Die Nähe zur Ruhrorter Straße macht sie zu einem idealen Standort für Unternehmen, die von den Logistik- und Handelsmöglichkeiten des Hafens profitieren möchten.

Neben der Nähe zum Duisburger Hafen bietet die Ruhrorter Straße auch eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Autobahnen, was sie zu einem attraktiven Standort für Pendler und Geschäftsreisende macht.

In unmittelbarer Nähe zur Ruhrorter Straße finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie kulturelle Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten. Die belebte Atmosphäre und die vielfältigen Freizeitangebote machen die Ruhrorter Straße zu einem beliebten Wohn- und Arbeitsort für Menschen jeden Alters.

Zusammenfassend bietet die Ruhrorter Straße in Duisburg eine erstklassige Lage mit einer hervorragenden Anbindung an den Duisburger Hafen und andere wichtige Einrichtungen und Attraktionen der Stadt. Diese Lage ist ideal für Unternehmen, die von der Nähe zum Hafen profitieren möchten, sowie für Menschen, die nach einem lebendigen und vielfältigen Viertel suchen, in dem sie leben und arbeiten können.

Ausstattung Beschreibung

- Top-Lage: Profitieren Sie von einer erstklassigen Lage in der Nähe des Duisburger Hafens. Diese exzellente Anbindung verspricht Wachstumspotenzial und beste Zukunftsaussichten.
- Jahresnettomiete IST: ca. 50.000 EUR
- Jahresnettomiete SOLL: ca. 78.000 EUR
- Baujahr Mehrfamilienhaus: ca. 1900
- Baujahr Halle 1: 1995
- Baujahr Halle 2: 1920 (Sanierung in 1990)
- Grundstücksgröße: 3.034 qm
- Mietfläche gesamt: 1.808 qm (Wohnen: 250 qm, Gewerbe: 1.558 qm)
- Stellplätze: 15 vorhanden
- Wohnungsgrößen: zwischen 42-57 qm
- Besonderheiten zum Gewerbemietvertrag: Flexibilität durch eine 12-monatige Kündigungsfrist beidseitig. Die jährliche Verlängerungsoption ermöglicht eine langfristige Planung. Bei Nutzung der 5+5 Option kann eine Kaltmiete von 5000 EUR netto vereinbart werden.
- Ausbaupotenzial: Enorme Möglichkeiten zur Entwicklung, einschließlich Abriss der Hallen und Bau von zusätzlichen Wohnungen.
- Gesellschaftsstruktur: Die Anlage ist in einer GmbH, was potenzielle Grunderwerbsteuervorteile bietet und den Erwerb erleichtert.



Ihr Ansprechpartner

Beyhan Serifi
RIDA GmbH
Bonner Straße 12
51379 Leverkusen

Tel. +49 2171 401 78-99

Fax +49 2171 40 178-98
bs@rida-immo.de

Rechtshinweis

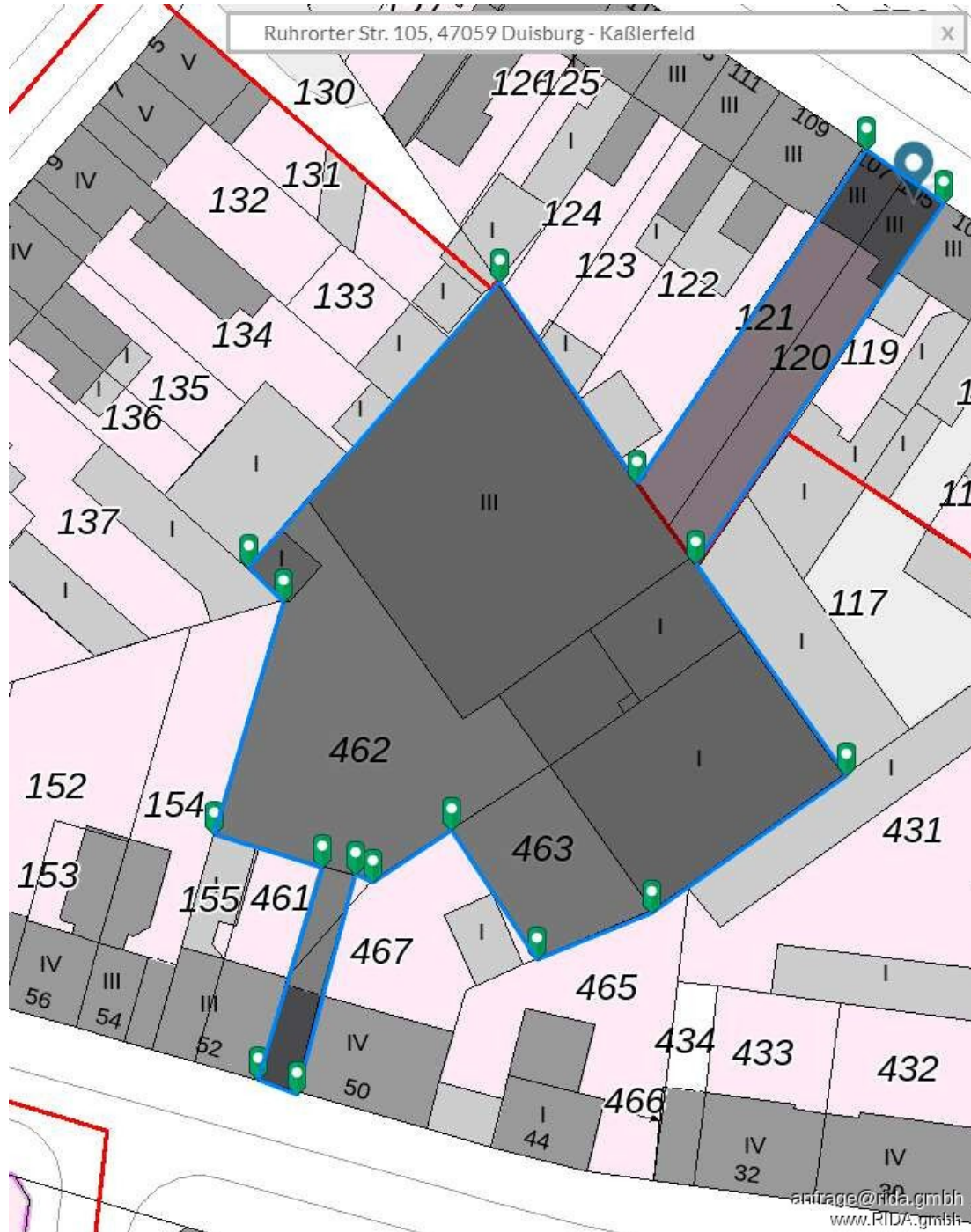
Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



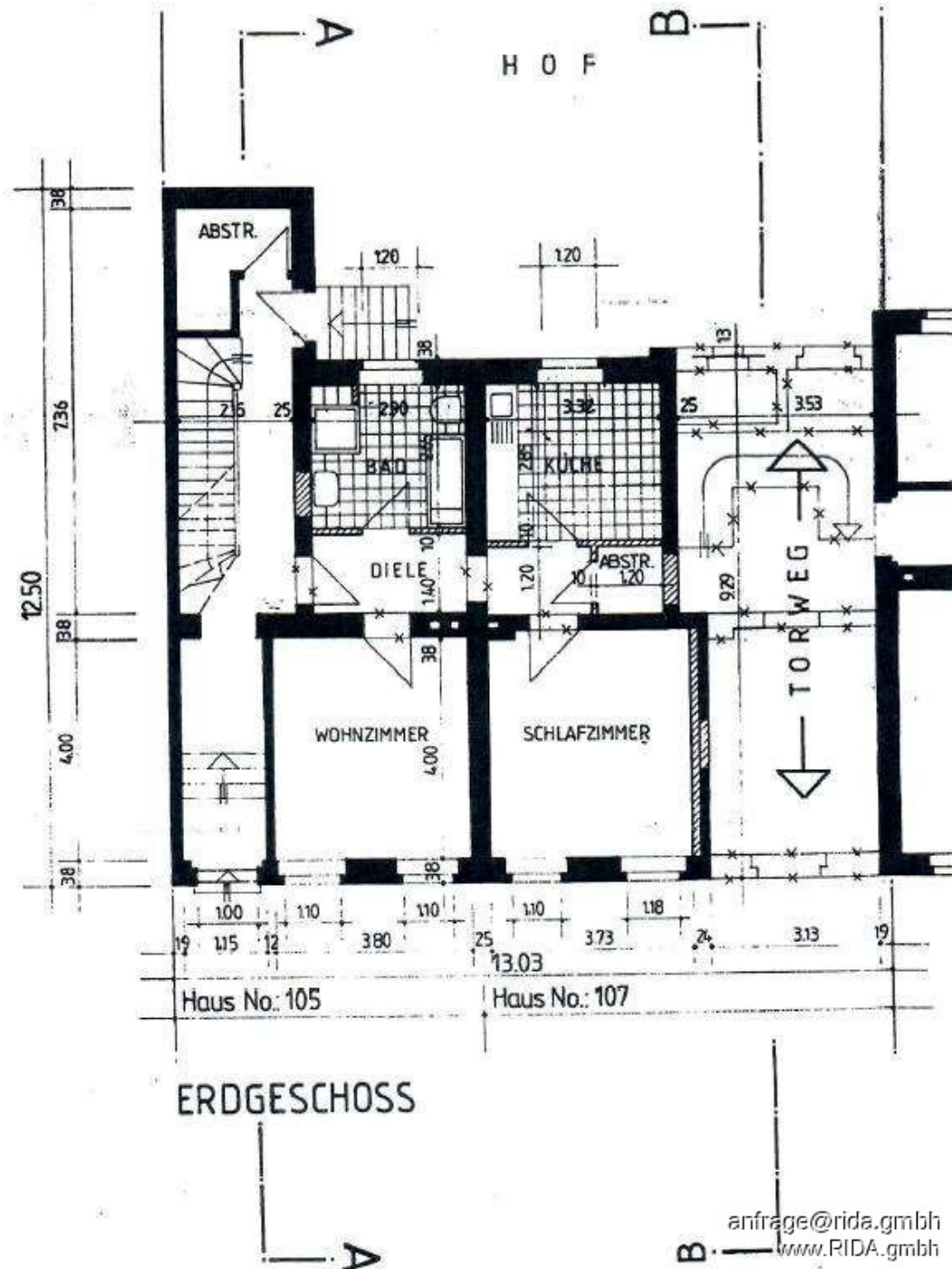
Lageplan



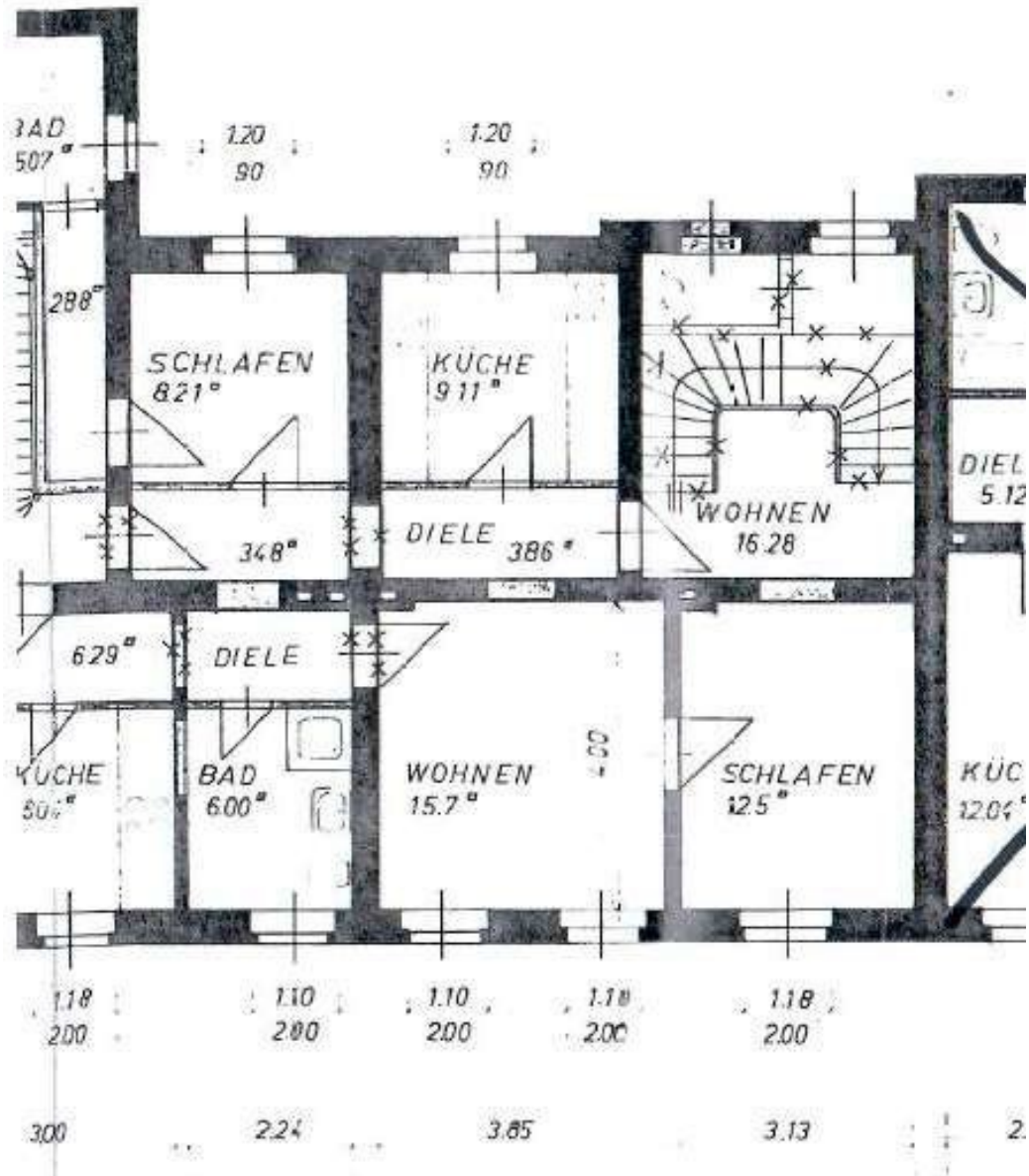
www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh

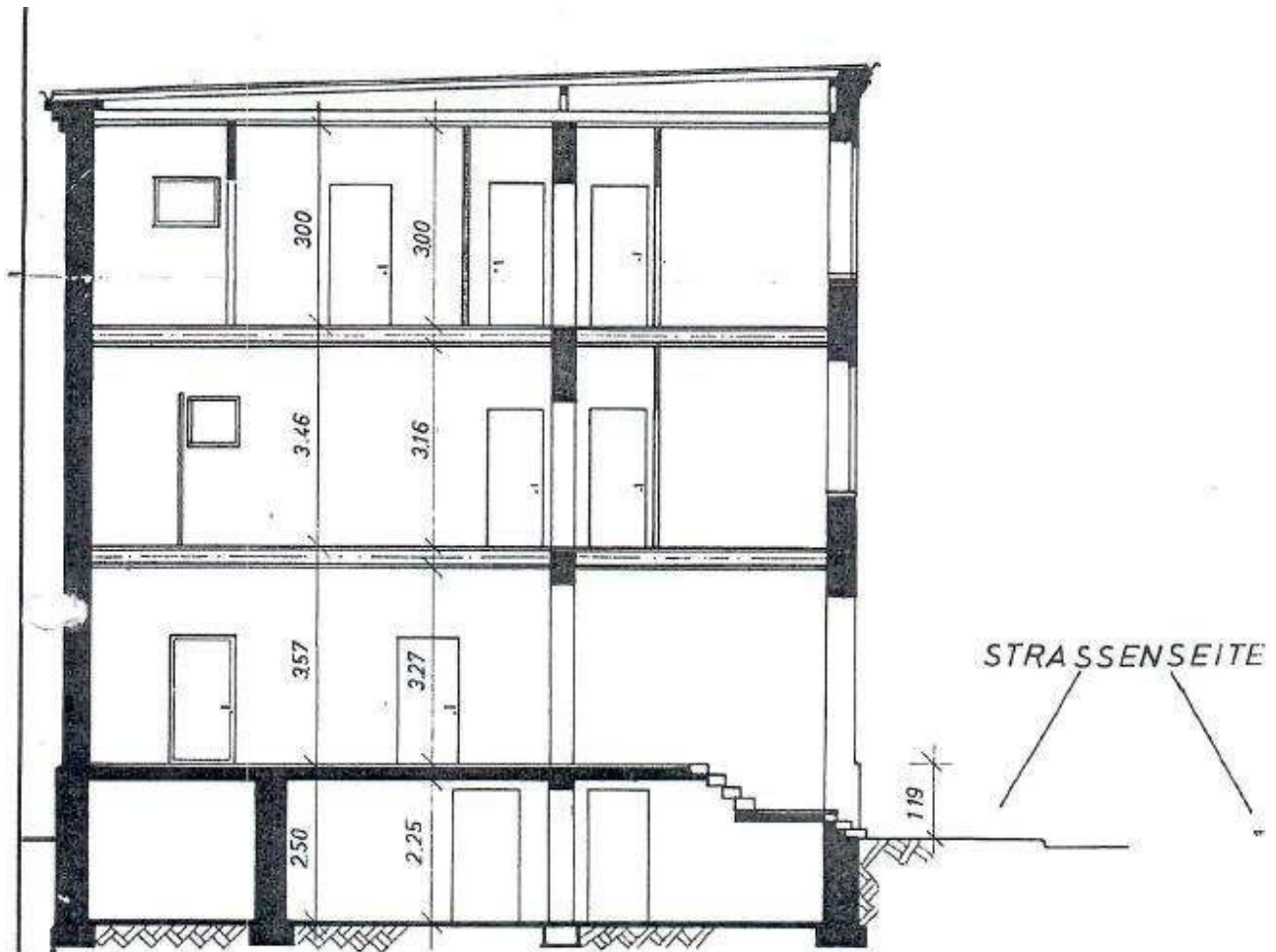


HRORTERSTR. 105 - 109

OBERGESCHOSS

M. 1:100 anfrage@rida.gmbh
www.RIDA.gmbh

www.rida.gmbh

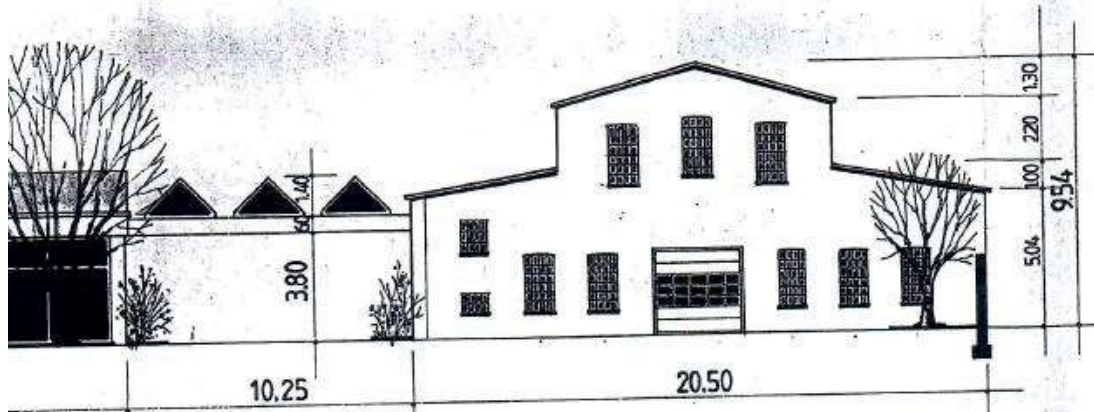


RUHRORTERSTR. 105

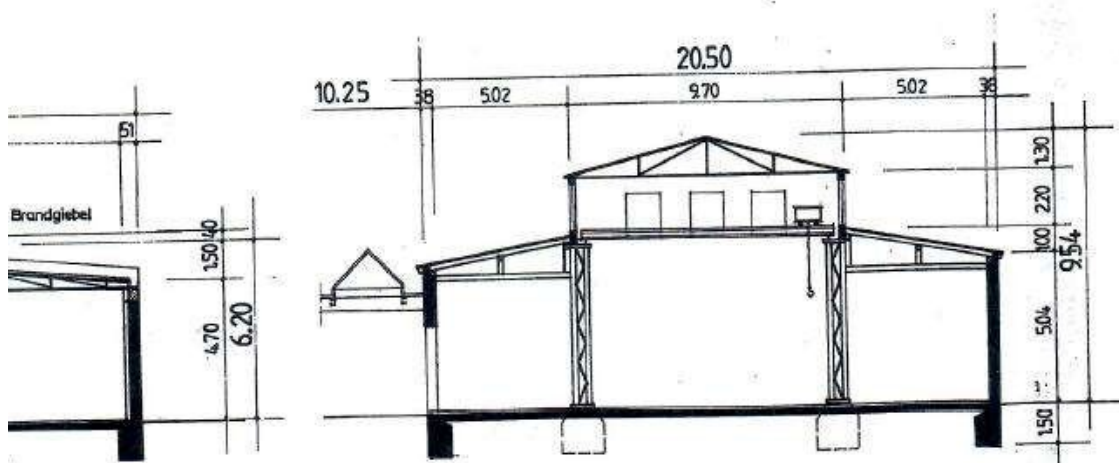
QUERSCHNITT A-A M.1:100

anfrage@rida.gmbh
www.RIDA.gmbh

www.rida.gmbh



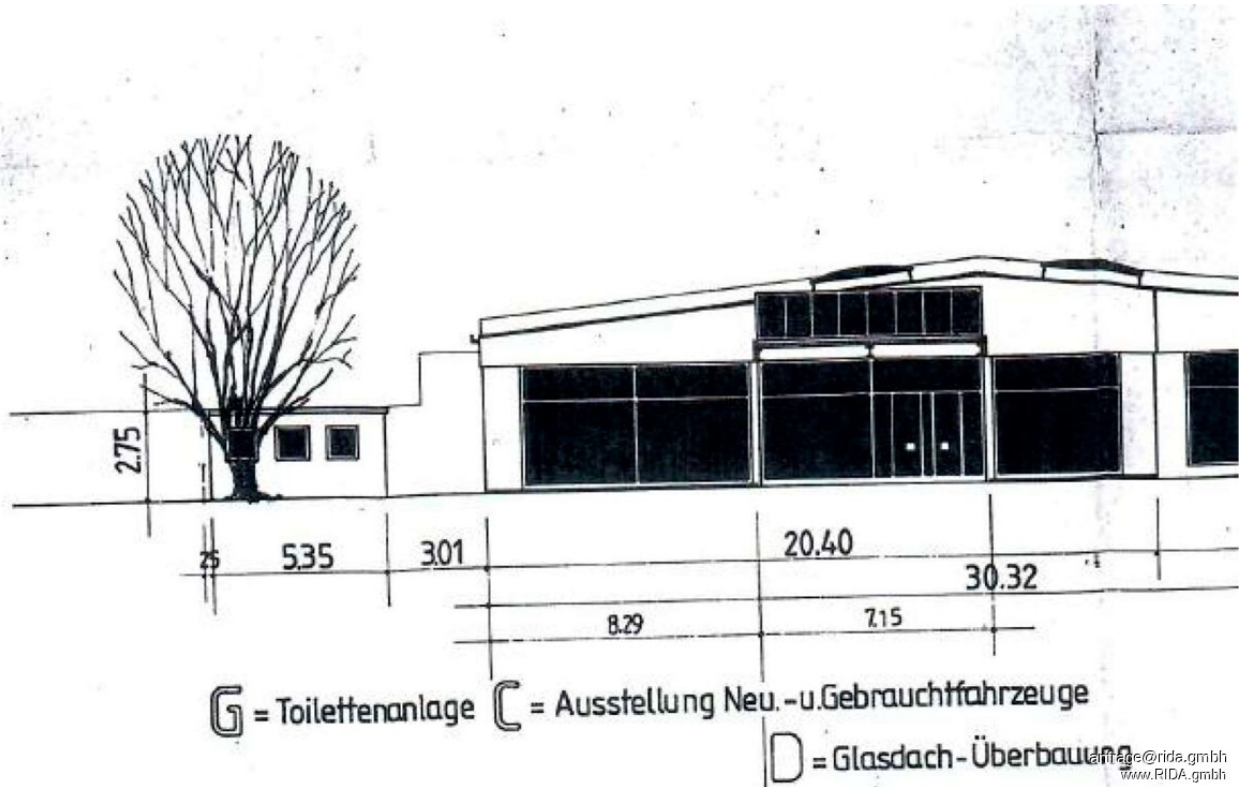
D = Glasdach-Überbg. B = Gebraucht-Pkw. / vorh. Gebäude



SCHNITT B - B

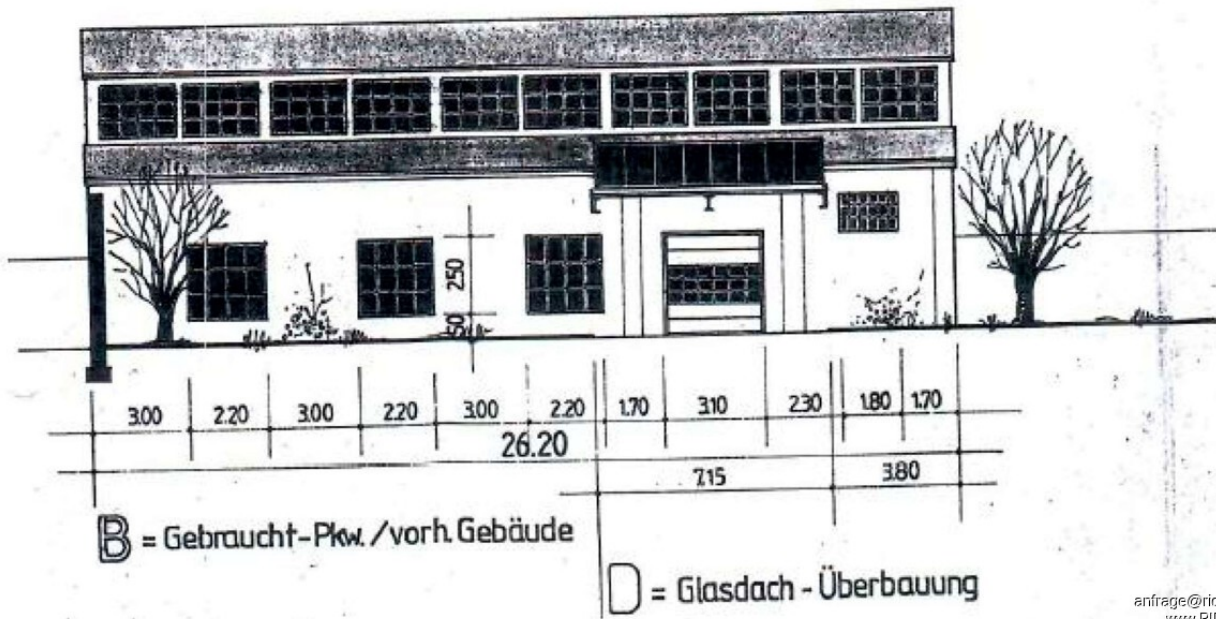
anfrage@rida.gmbh
www.RIDA.gmbh

www.rida.gmbh



www.rida.gmbh

ANSICHT 2-2



anfrage@rida.gmbh
www.RIDA.gmbh

www.rida.gmbh

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1		Mietaufstellung Ruhrorster Str. 105-107, 47059 Duisburg							
2									
3	Mieter	Nutzung	Einheit	Mietbeginn	Mietfläche QM	Mfl./qm EUR	Nettomiete EUR	Nebenkosten EUR	Gesamtmiete EUR
4	1	Wohnen	EG	01.08.13	57,22	6,47	370,00	50,00	420,00
5	2	Wohnen	1.OG li.	01.11.15	42,66	5,78	246,50	80,00	326,50
6	3	Wohnen	1.OG hi.	01.05.98	47,86	5,54	265,00	85,00	350,00
7	4	Wohnen	2.OG re.	15.03.18	54,33	5,89	320,00	75,00	395,00
8	5	Wohnen	2.OG	15.12.12	47,86	6,48	310,00	75,00	385,00
9	6	Gewerbe	Halle 1	01.10.13	1021	1,60	2500,00	700,00	3200,00
10	7	Gewerbe	Halle 2	01.10.13	537	1,60			
11	8	Parken							
12					1807,93		4011,50	1065,00	5076,50

W. KIRSCHBAUM

ARCHITEKT

AKNW I 00537

~~40667~~
~~4066~~ MEERBUSCH 1 · AM BREIL 3 · TELEFON (02132) 2479

Ruhrorter Str. 105/107

Bauvorhaben : Ausbau, Umbau, Renovierung und Nutzungsänderung
vorh. Gebäude Ruhrorter Str. 105-107 in 47059
Duisburg.

Bauherr : Auto Wehr GmbH., Ruhrorter Str. 92, 47059 Duisburg.

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG / WOHNHÄUSER

ERDGESCHOSS :

Diele :

$$\begin{aligned} & (2,90 \times 1,40) + (0,90 \times 0,25) + \\ & (2,02 \times 1,20) = \end{aligned} \qquad 6,71 \text{ qm}$$

Abstellraum :

$$1,20 \times 1,20 = \qquad 1,44 \text{ qm}$$

Abstellraum / Flur :

$$(2,15 \times 1,10) + (1,00 \times 1,20) = \qquad 3,57 \text{ qm}$$

Bad :

$$2,90 \times 2,65 = \qquad 7,69 \text{ qm}$$

Küche :

$$3,32 \times 2,85 = \qquad 9,46 \text{ qm}$$

Wohnzimmer :

$$3,80 \times 4,00 = \qquad 15,20 \text{ qm}$$

Schlafzimmer :

$$3,73 \times 4,00 = \qquad 14,92 \text{ qm}$$

58,99 qm

$$./ . 3\% = \qquad 1,77 \text{ qm}$$

ERDGESCHOSS = 57,22 qm

1.OBERGESCHOSS / hinten

Diele :

$$\begin{aligned} & (2,90 \times 1,40) + (0,90 \times 0,25) + \\ & (3,22 \times 1,20) = \end{aligned} \qquad 8,15 \text{ qm}$$

Abstellraum / Flur :

$$(2,15 \times 1,10) + (1,00 \times 1,20) = 3,57 \text{ qm}$$

Bad :

$$2,90 \times 2,65 = 7,69 \text{ qm}$$

Küche :

$$3,22 \times 2,85 = 9,46 \text{ qm}$$

Wohn.-Schlafraum :

$$3,53 \times 4,28 = 15,11 \text{ qm}$$

43,98 qm

$$./\cdot 3\% = 1,32 \text{ qm}$$

$$1.0G. / \text{hinten} = \underline{\underline{42,66 \text{ qm}}}$$

1. OBERGESCHOSS / vorne :

Diele :

$$5,30 \times 1,20 = 6,36 \text{ qm}$$

Bad :

$$2,24 \times 2,70 = 6,05 \text{ qm}$$

Küche :

$$3,00 \times 2,70 = 8,10 \text{ qm}$$

Wohnzimmer :

$$3,85 \times 4,13 = 15,90 \text{ qm}$$

Schlafzimmer :

$$3,13 \times 4,13 = 12,93 \text{ qm}$$

49,34 qm

$$./\cdot 3\% = 1,48 \text{ qm}$$

$$1. OG. / \text{vorne} = \underline{\underline{47,86 \text{ qm}}}$$

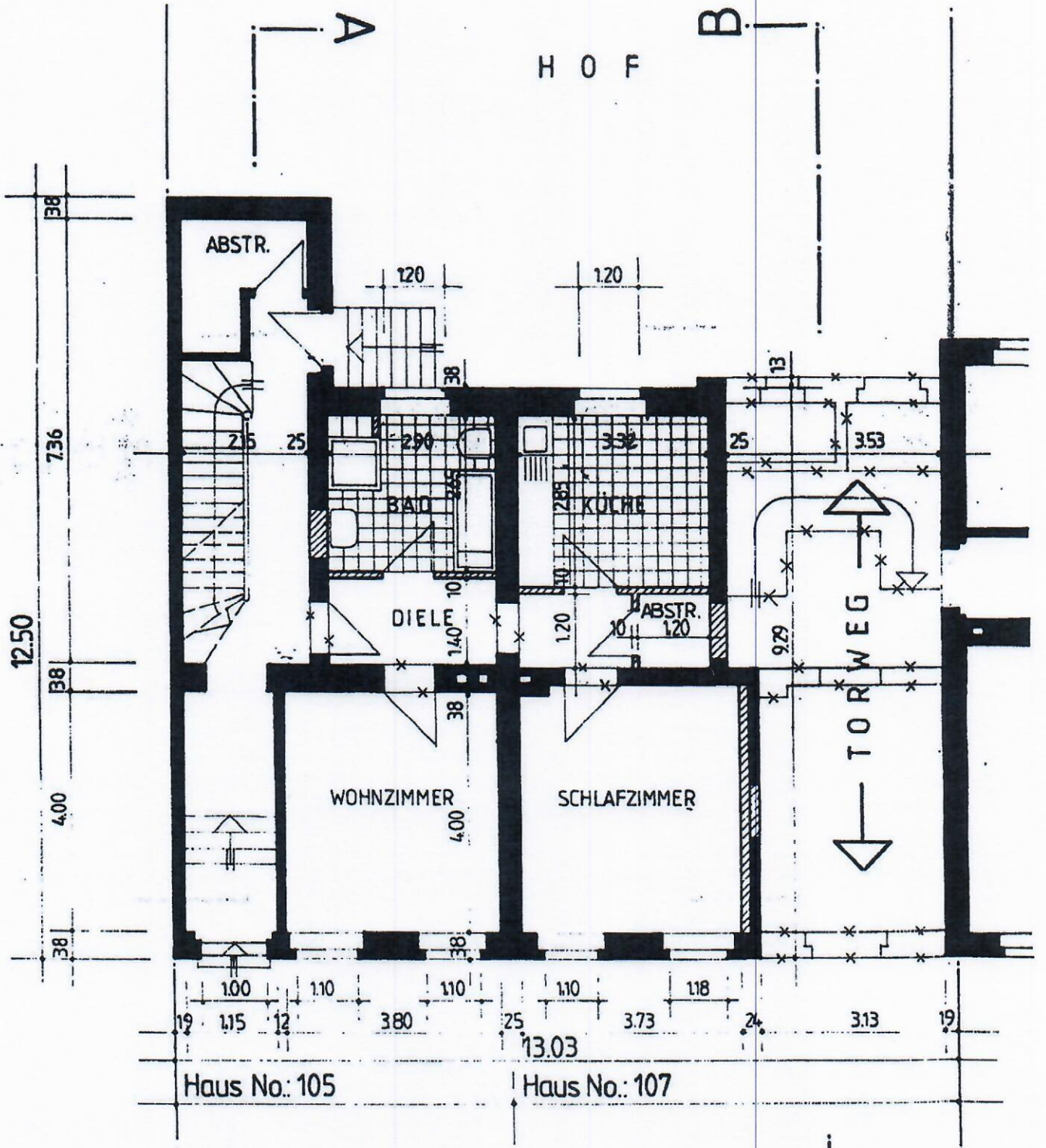
2. OBERGESCHOSS / hinten :

Diele :

$$(2,505 \times 1,05) + (1,22 \times 0,10) + \\ (2,90 \times 1,20) + (0,90 \times 0,25) + \\ (3,22 \times 1,20) =$$

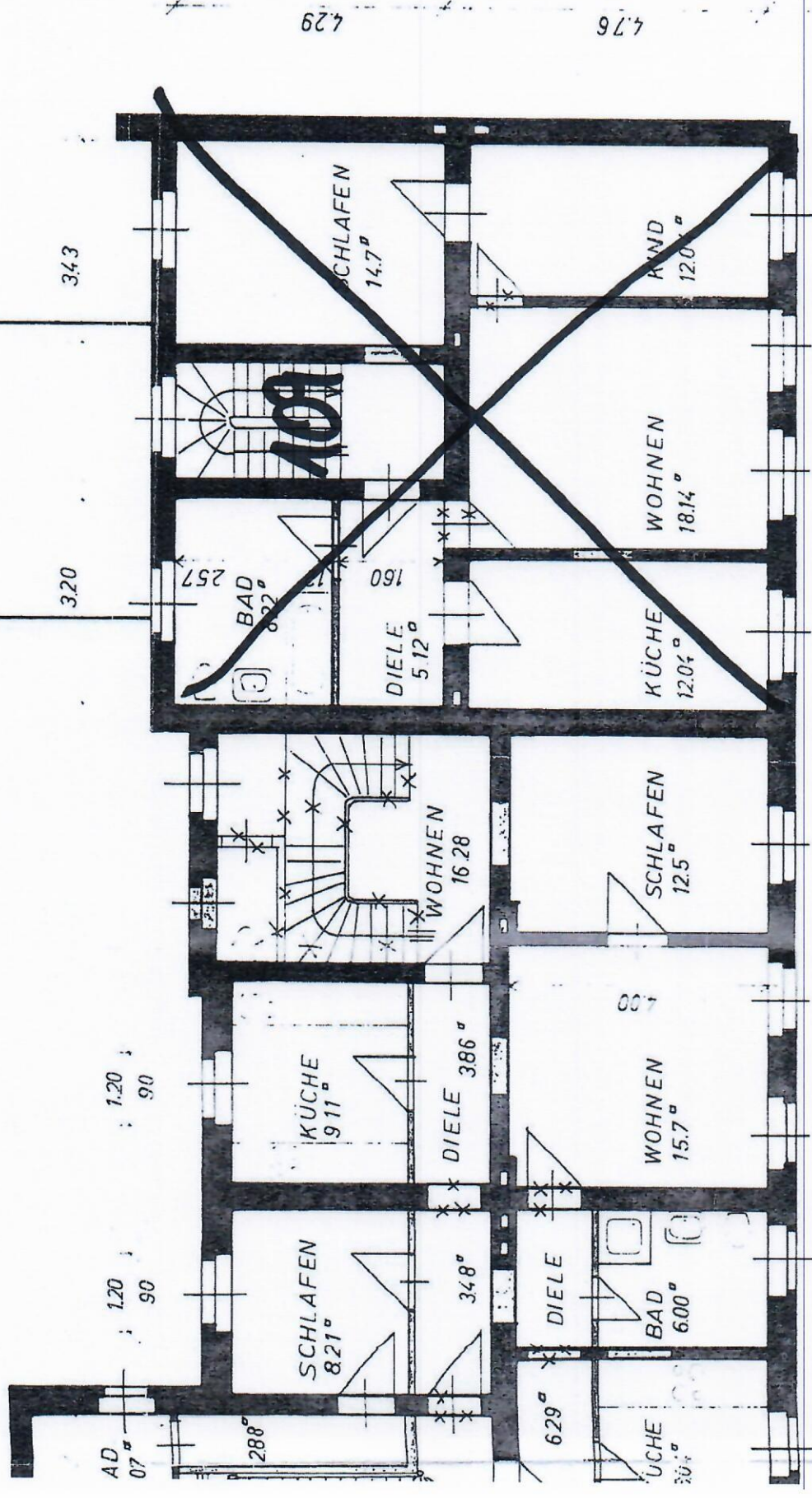
16,68 qm

EG



ERDGESCHOSS

2.06



1.18	1.10	1.10	1.10	1.18	1.12	2.53	1.12	2.53
2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	3.81	2.53	3.81	2.53
3.00	2.24	3.85	3.13	3.13	3.81	2.53	3.81	2.53

IRORTERSTR. 105 - 109

OBBERGESCHOSS M. 1:100

1.06

A

B

C

2.90 3.22

1.70 1.70

269 12 * 120
WOHNEN 15.7°

KÜCHE 9.11°

DIELE 3.86°

WOHN-
SCHLAFR.
16.28°

400

SCHLAFEN 12.5°

BAD 8.21°

3.48°

DIELE 6.29°

WOHNEN 12.120

3.33

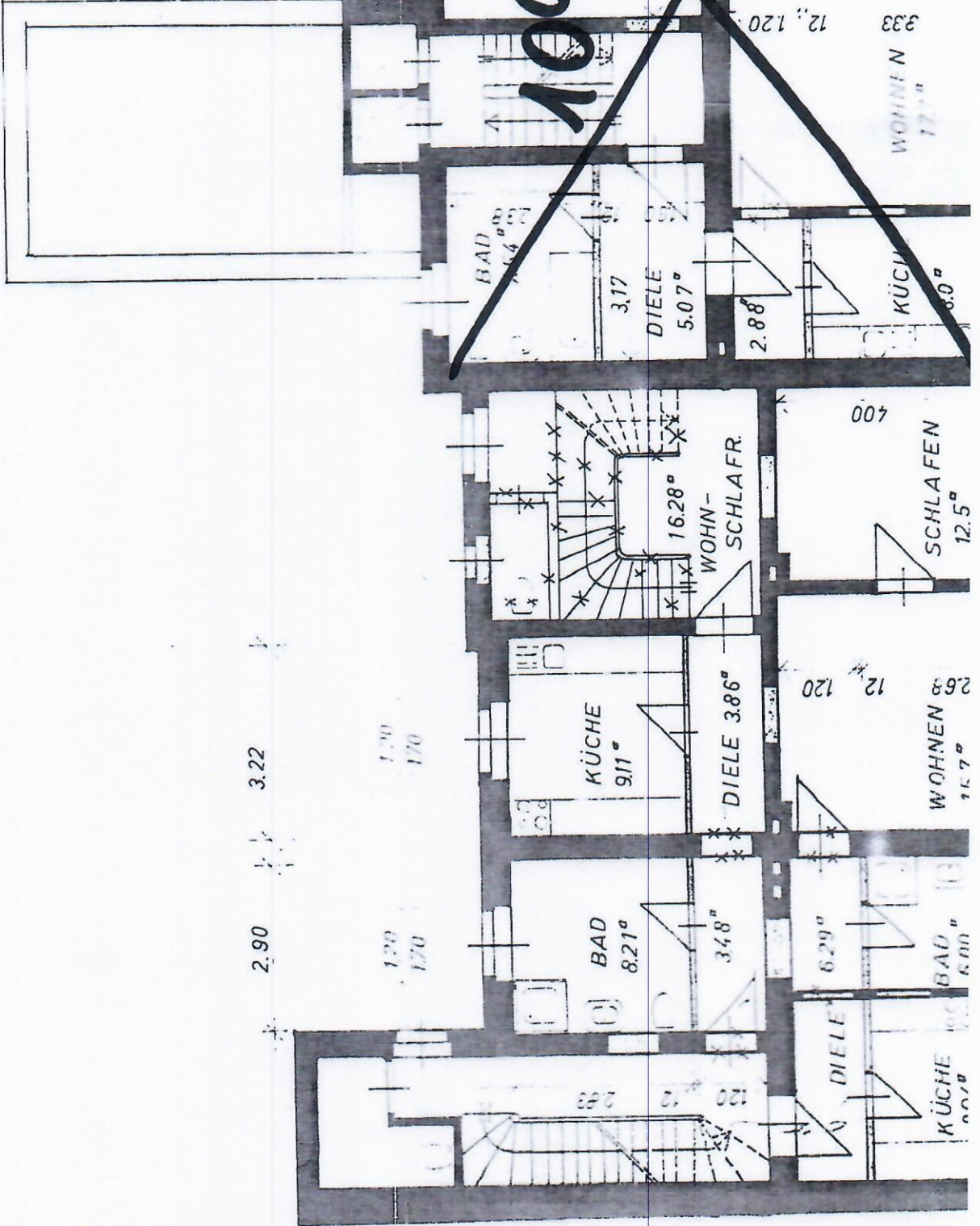
KÜCHE 8.0°

2.88°

DIELE 5.07°

BAD 4.14°

109

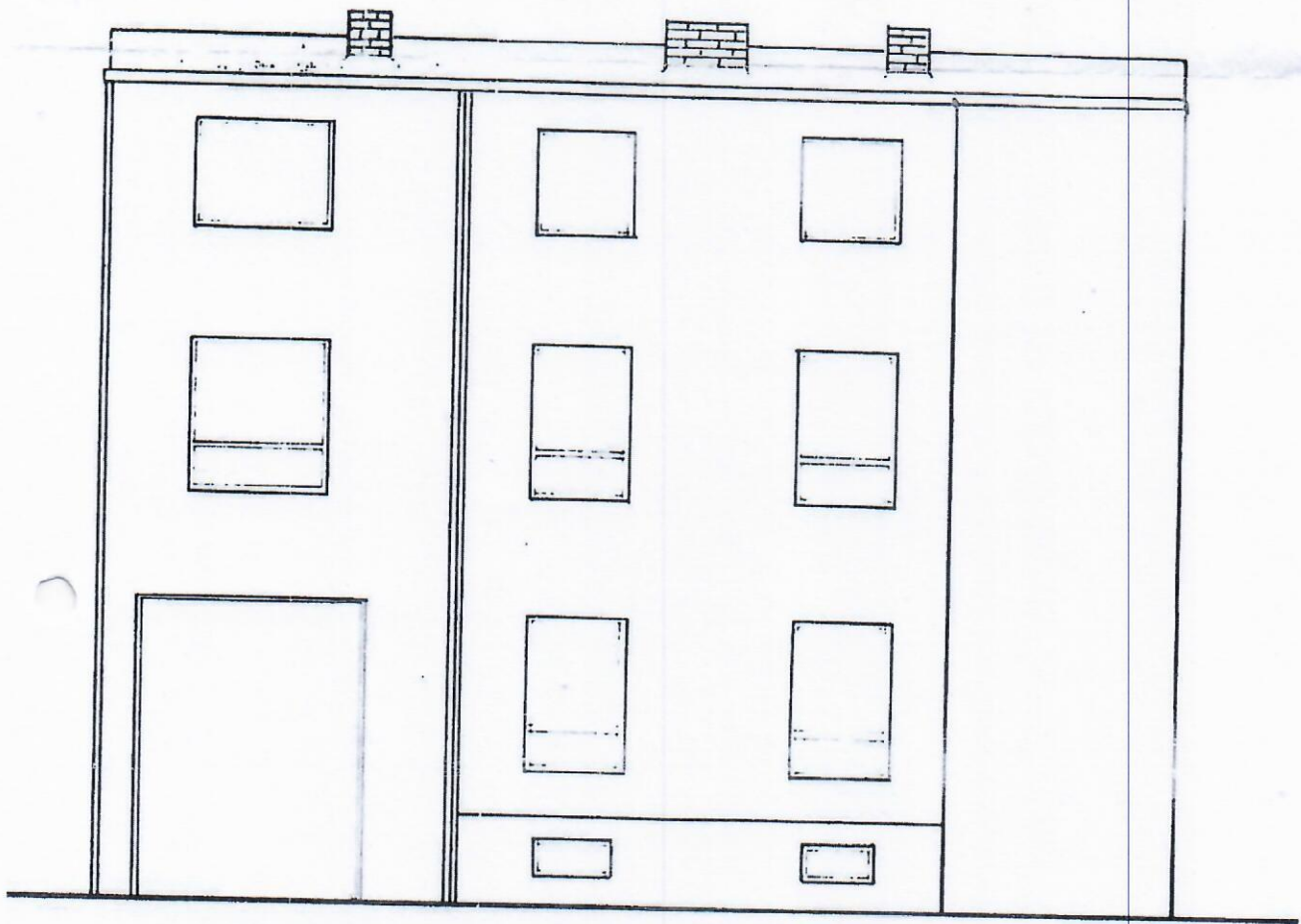




STRASSESEITE

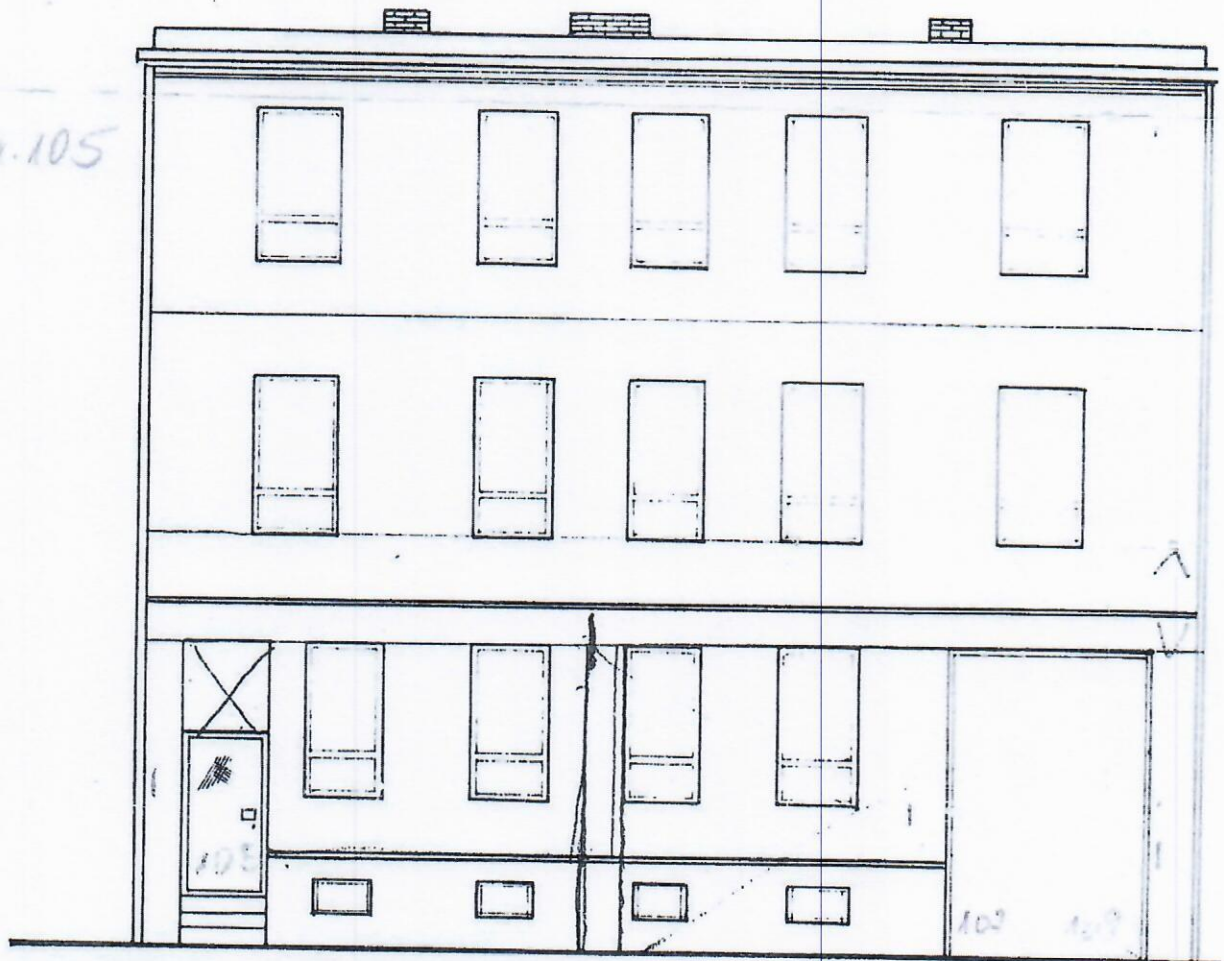
RUHRORTERSTR. 105

QUERSCHNITT A-A M.1:100



HOFANSICHT M. 1 : 100

Ruhrocker Str. 105



13,18

STRASSENANSICHT

M. 1:100

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: 12.12.2031

Registriernummer: NW-2021-003891075

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude		
Adresse	Ruhrorter Straße 105-107 47059 Duisburg		
Gebäudeteil ²	Wohnteil		
Baujahr Gebäude ³	1900, modernisiert 2012		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1997, 1998		
Anzahl der Wohnungen	5		
Gebäudenutzfläche (A _N)	300,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas LL		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas LL		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

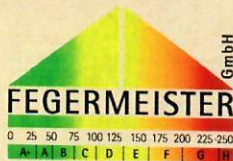
Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



Frank Gärtner
Schornsteinfegermeister
gepr. Gebäude-Energieberater (HWK)
Magdeburger Str. 3
47800 Krefeld
Tel.: 02151-53370-0
Fax: 02151-53370-29

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 13.12.2021

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

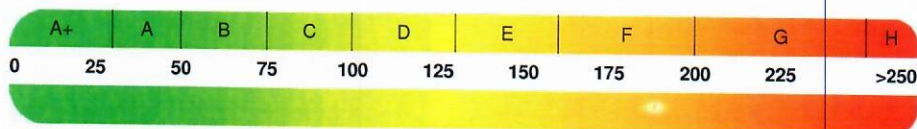
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2021-003891075

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

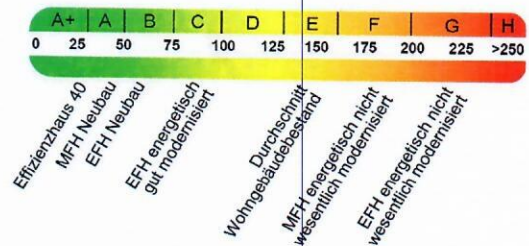
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
		%	%
		%	%
Summe:		%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

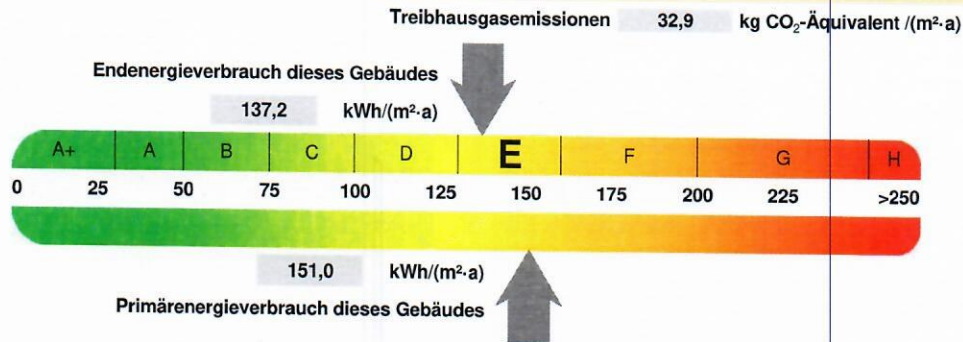
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2021-003891075

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

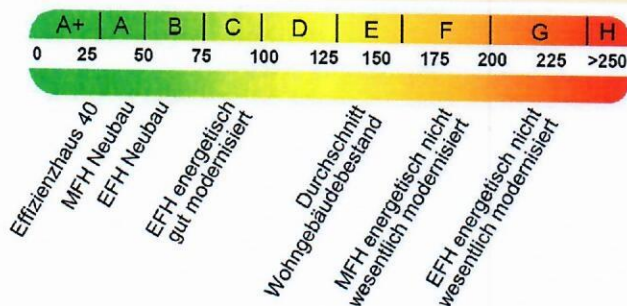
137,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.07.2018	30.06.2021	Erdgas LL	1,10	101372	24000	77372	1,29

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2021-003891075

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Wärmeerzeugung	Solare Heizungsunterstützung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Heizungsanlage	Hydraulisch Abgleichen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Warmwasser-Bereitung	Solare Brauchwarmwasserbereitung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

FEGERMEISTER, Frank Gärtner - Gebäudeenergieberater HWK
Magdeburger Straße 3, 47800 Krefeld

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: 16.01.2032

Registriernummer: NW-2022-003922518

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Bürotrakt		
Adresse	Ruhrorter Straße 107 47059 Duisburg		
Gebäudeteil ²	Nichtwohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1920		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	Gaszentralheizung von 2006		
Nettogrundfläche ⁵	47,0 m ²		
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung:	keine
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁶	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. **Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche.** Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen – siehe Seite 5**).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

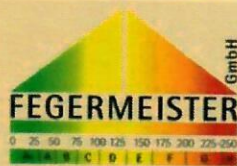
Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



Frank Gärtner
Schornsteinfegermeister
gepr. Gebäude-Energieberater (HWK)
Magdeburger Str. 3
47800 Krefeld
Tel.: 02151-53370-0
Fax: 02151-53370-29

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 17.01.2022

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche

⁶ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

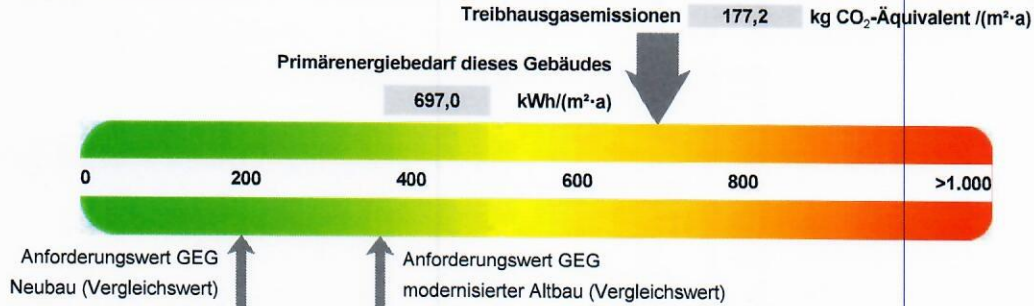
Registriernummer:

NW-2022-003922518

2

Primärenergiebedarf

"Gesamtenergieeffizienz"



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 697,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 362,5 kWh/(m²·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten

eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach § 21 GEG

Verfahren nach § 32 GEG ("Ein-Zonen-Modell")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ³⁾	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Erdgas E	387,5					387,5
Strom (Hilfsenergie)	5,6		137,0			142,6
Strom-Mix		7,8				7,8

Endenergiebedarf Wärme

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

387,5 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf Strom

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

150,4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ⁴

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ⁴

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 19 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 19 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %
- Bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes: ⁵ Die Anforderungen des § 52 Absatz 1 GEG werden eingehalten.

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	Gruppenbüro	47,0	100,0
2			
3			
4			
5			
6			
7			

weitere Einträge in Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter beheizte/ gekühlte Nettogrundfläche.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur Hilfsenergiebedarf

⁴ nur bei Neubau

⁵ nur bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes nach § 52 Absatz 1 GEG

ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

8. August 2020

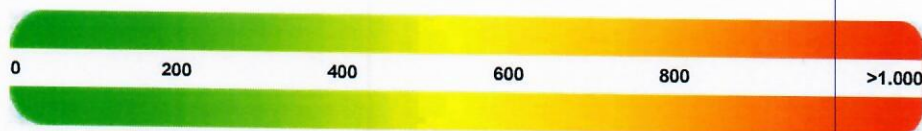
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

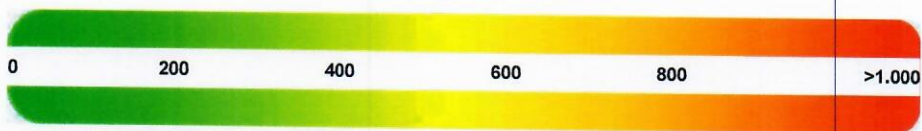
NW-2022-003922518

3

Endenergieverbrauch



- Warmwasser enthalten
- Kühlung enthalten



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- Zusatzheizung
- Warmwasser
- Lüftung
- eingebaute Beleuchtung
- Kühlung
- Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energie-verbrauch Strom [kWh]
von	bis								

- weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen-anteil [%]	Vergleichswerte ²	
		Wärme	Strom

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter www.bbsr-energieeinsparung.de

³ gegebenenfalls auch Leerzuschläge in kWh

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2022-003922518

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Allgemein	Optimierung der Beleuchtung durch Einsatz von LED - Technik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Heizung	Durchführung des hydraulischen Abgleichs	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

FEGERMEISTER GmbH - GF: Frank Gärtner
Magdeburger Straße 3, 47800 Krefeld

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten und ggf. bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Baunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegevinne) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen des GEG an, das zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 50 Absatz 1 Nummer 2 GEG durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „Anforderungswert GEG modernisierter Altbau“ (Anforderung gemäß § 50 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a GEG).

Wärmeschutz – Seite 2

Das GEG stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nutzereinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach dem GEG. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungseinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Endenergieverbrauch ab.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür einpauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 und 2 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

8. August 2020

Gültig bis: 12.12.2031

Registriernummer:

NW-2021-003891075

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude	
Adresse	Ruhrorter Straße 105-107 47059 Duisburg	
Gebäudeteil ²	Wohnteil	
Baujahr Gebäude ³	1900, modernisiert 2012	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1997, 1998	
Anzahl der Wohnungen	5	
Gebäudenutzfläche (A _N)	300,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas LL	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas LL	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

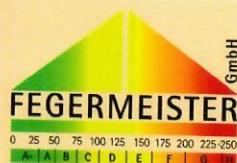
Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



Frank Gärtner
Schornsteinfegermeister
gepr. Gebäude-Energieberater (HWK)
Magdeburger Str. 3
47800 Krefeld
Tel.: 02151-53370-0
Fax: 02151-53370-29

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 13.12.2021

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

NW-2021-003891075

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

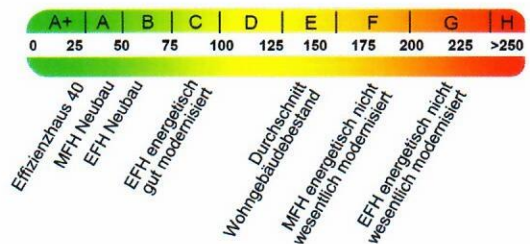
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

8. August 2020

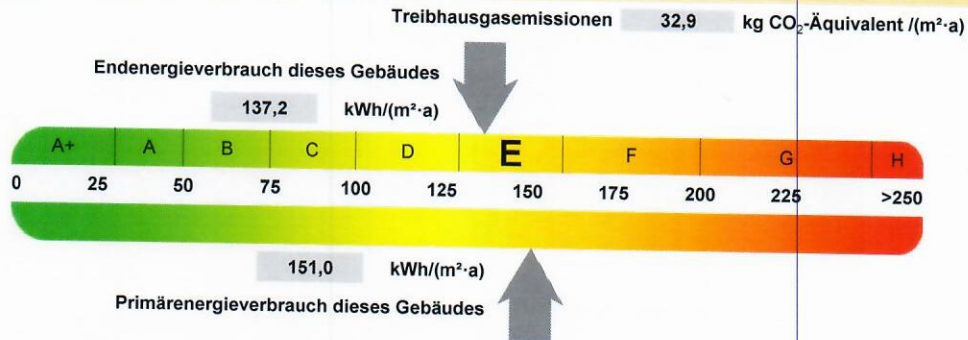
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NW-2021-003891075

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

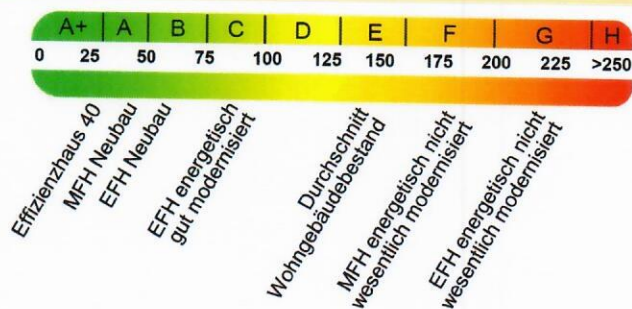
137,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.07.2018	30.06.2021	Erdgas LL	1,10	101372	24000	77372	1,29

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

NW-2021-003891075

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Wärmeerzeugung	Solare Heizungsunterstützung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Heizungsanlage	Hydraulisch Abgleichen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Warmwasser-Bereitung	Solare Brauchwarmwasserbereitung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

FEGERMEISTER, Frank Gärtner - Gebäudeenergieberater HWK
Magdeburger Straße 3, 47800 Krefeld

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



Der Oberbürgermeister

Amt für Baurecht und betrieblichen Umweltschutz

63 Stadtverwaltung Duisburg, 47049 Duisburg



Dirk Hauswald
Brühler Weg 27
40667 Meerbusch

*bez 23/4
Stadtsp. Dbl. 40*

Ihre Nachricht vom 26.03.2021	Auskunft erteilt Hr. Rüttgers	Telefon 0203/283-4307	Datum 22.04.2021
Ihr Zeichen	Mein Zeichen 63-12 Rü 188459	Zimmer 1313	

Grundstück: Kaßlerfelder Str. 50, 52
Gemarkung: Duisburg, Flur: 19, Flurstücke: 462, 463

Auskunft aus dem Altlastenkataster

Sehr geehrter Herr Hauswald,

die von Ihnen angefragten Grundstücke sind im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Duisburg unter der Bezeichnung **AS2083** als Altstandort vermerkt. Der Altlastenverdacht begründet sich aus den gewerblichen Nutzungen (Maschinenfabrik, Lackiererei, Kraftfahrzeugreparaturwerkstatt) mit den dazugehörigen altlastenrelevanten Anlagenteilen wie Abscheideranlage u.ä. Weitergehende Informationen liegen nicht vor.

Ferner liegt für Duisburg eine Bodenbelastungskarte vor; hierzu wurden stadtweite Bodenuntersuchungen bis in 30 cm Tiefe durchgeführt. Dabei wurden für einen großen Bereich siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten. Um zu beurteilen, inwiefern von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten eine Gefahr ausgeht, wurde ein Maßnahmen- und Bewertungskonzept erstellt und für Duisburg gebietsbezogene Beurteilungswerte abgeleitet, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden.

Die entsprechenden Bereiche, in denen solche Maßnahmen erforderlich sind, wurden als Be-

Bankkonten siehe Rückseite

lastungsgebiete eingegrenzt. Die von Ihnen angefragten Grundstücke liegen in einem Belastungsgebiet, in dem erhöhte Cadmiumgehalte vorliegen, die im Zusammenhang mit dem Anbau von Nahrungspflanzen relevant sind. Der Anbau von Nahrungspflanzen sollte in diesem Gebiet daher auf 10 m² pro Grundstück eingeschränkt werden; weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Ferner sollten die allgemeinen Handlungsempfehlungen aus dem beigefügten „Informationsblatt für die Gartennutzung in Duisburg“ aus Gründen der Vorsorge beachtet werden.

Seitens der Stadt Duisburg wird die Ausweisung eines Bodenschutzgebietes nach § 12 Landesbodenschutzgesetz NRW angestrebt, in dem diese Schutz- und Beschränkungsmaßnahme rechtsverbindlich geregelt wird.

Eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück kann nur auf der Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen.

Verwaltungsgebühr:

Die für diese Auskunft zu entrichtende Verwaltungsgebühr wird gemäß Tarifstelle 15c 1.2.1 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW in der aktuellen Fassung, auf

70,- Euro

festgesetzt.

Ich darf Sie bitten, diesen Betrag bis zum **22.05.2021** unter Angabe der

Buchungsstelle 2000 1152 5064

und des Aktenzeichens

Az. 188459

auf eines der auf Seite 1 angegebenen Konten der Stadtkasse Duisburg zu überweisen.

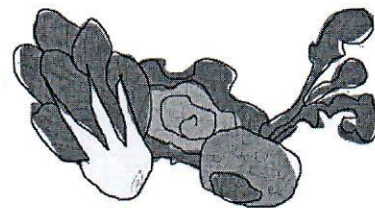
Folgen verspäteter Zahlung:

Für notwendige Einziehungsmaßnahmen werden Gebühren nach der Kostenordnung zum Verwaltungsvollstreckungsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 12.08.1997 (GV.NRW.S.258) in der jeweils gültigen Fassung erhoben (SGV.NRW.2010).

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage erhoben werden. Die Klage ist bei dem Verwaltungsgericht Düsseldorf, Bastionstraße 39, 40213 Düsseldorf schriftlich, in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen.

Informationsblatt für die Gartennutzung in Duisburg



Sehr geehrte Gartennutzerinnen und -nutzer,

Boden ist wertvoller Lebensraum für Mensch, Tier und Pflanze. Verunreinigter Boden kann die menschliche Gesundheit aber direkt oder über die Nahrungsaufnahme (indirekt) beeinträchtigen.

Schadstoffe, wie z.B. Schwermetalle, kommen in geringem Maße im Boden bereits natürlich vor. Aufgrund seiner langjährigen Industriegeschichte ist die Stadt Duisburg aber von erhöhten Schadstoffgehalten betroffen, die durch Staubeintrag in den Boden gelangten.

In einigen Bereichen der Stadt sind die Belastungen so hoch, dass Regeln zur gefahrenfreien Nutzung der Gärten aufgestellt werden müssen. Um den Umgang mit den Bodenbelastungen rechtsverbindlich zu regeln, wird zunächst für die betroffenen Gebiete südlich der Ruhr und östlich des Rheins das Bodenschutzgebiet Duisburg-Süd ausgewiesen. Die Erweiterung des Bodenschutzgebiets für die betroffenen Stadtbereiche westlich des Rheins und nördlich der Ruhr ist in Planung.

Bis zur endgültigen Ausweisung kann eine mögliche Schadstoffaufnahme über den Boden durch bestimmtes Verhalten aber schon jetzt reduziert werden.

Die Bodenbelastungen sind in erster Linie relevant für Kleinkinder, die beim Spielen belasteten Boden verschlucken können, und für Personen, die selbstangebautes Gemüse verzehren. Deshalb gelten die folgenden Verhaltensempfehlungen:

Nahrungspflanzen

Auf den Anbau stark schadstoffanreichernder Nahrungspflanzen sollte verzichtet werden!

Es handelt sich hierbei vorwiegend um Grünkohl, Endivie, Blattspinat, Salate (wie z.B. Lollo rosso, Pflück-, Feld- und Kopfsalat), Mangold, Sellerie sowie Markstammkohl.

Fruchtgemüse (z.B. Gurken, Zucchini), Obst und andere Nahrungspflanzen sollten wie üblich vor dem Verzehr gewaschen und wenn möglich geschält werden.

Für den Anbau schlecht zu reinigender Nahrungspflanzen, wie z.B. Erdbeeren, sollte der Boden mit Mulch oder Ähnlichem abgedeckt werden, um zu verhindern, dass eventuell belasteter Boden an die Pflanze gelangt.

Spielende Kinder

Aus vorsorglichen Gründen sollte der direkte Kontakt von Kleinkindern mit belastetem Boden verhindert werden. Dies kann erreicht werden, indem das Krabbeln und Spielen auf unbewachsenen Bodenflächen oder leicht zugänglichen Beeten und Gebüsch vermieden wird. Entsprechende Flächen können gegebenenfalls z.B. mit Mulch abgedeckt werden.

Auf einer dichten Rasendecke und in Sandkästen, können Kinder aber problemlos spielen.

Vor allem sollte darauf geachtet werden, dass Kinder keinen Boden in den Mund nehmen oder verschlucken!

Nach dem Spielen im Garten sollten deshalb die Hände gewaschen werden!

Natürlich sollten sich auch Erwachsene nach der Gartenarbeit die Hände waschen oder vorsorglich Handschuhe tragen.

Auch für den Bereich bereits festgesetzter Bodenschutzgebiete gelten aus Gründen des vorsorgenden Gesundheitsschutzes über die Regelungen der Bodenschutzgebiets-Verordnung hinaus die oben genannten Verhaltensempfehlungen. Durch deren Beachtung kann eine mögliche Schadstoffaufnahme weiter vermindert werden, zumal ein Grundstück im Einzelfall auch eine höhere Belastung aufweisen kann, als im Bereich des Bodenschutzgebietes zu erwarten ist.

63 Stadtverwaltung Duisburg, 47049 Duisburg

Herrn
Dirk Hauswald
Brühler Weg 27
40667 Meerbusch

Datum 01.04.2021
Ihre Nachricht vom
Auskunft erteilt Frau Pollmann
Telefon (0203) 283 4576
Telefax (0203) 283 4172
Zimmer 30a
Dienstgebäude Friedrich-Albert-Lange-Platz 7
- Stadthaus -
Sprechzeiten Dienstag 9.00–12.00 Uhr,
Bahn Linie 79, 901, 903
König-Heinrich-Platz
eMail bauaufsicht@stadt-duisburg.de

● Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis/Gebührenbescheid

Aktenzeichen :
63-21-TC-2021-0479

Baulastgrundstück:
Kaßlerfelder Straße o.Nr. 47059 Duisburg

Gemarkung:
Duisburg

Flur:
19

Flurstück(e):
462, 463

Ihr Antrag vom/Ihr Zeichen:
25.03.2021,

Sehr geehrter Herr Hauswald,

das Baulastenverzeichnis von Duisburg enthält für die o. g. Grundstücke
keine Eintragung für das Flurstück 463 **sowie**
eine Eintragung für das Flurstück 462.

Eine Fotokopie des Baulastenblattes Nr. 3053, Seite 1, füge ich diesem Schreiben bei.

Die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis von Duisburg ist gebührenpflichtig.

Nach **Tarifstelle 2.5.6.3** ist für jede **schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis** nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein - Westfalen eine Gebühr von 50,- Euro bis 150,- Euro je Grundstück zu erheben.

Anzahl der Grundstücke mit einer Baulast: 1,00 x 50 Euro

Gebühr nach Tarifstelle 2.5.6.3 Verwaltungsgebührenord. NRW: 50,00 Euro

Nach **Tarifstelle 2.5.6.4** ist für jede schriftliche Auskunft darüber, dass **kein Baulastenblatt** besteht, eine Gebühr von 30,- Euro je Grundstück jedoch höchstens 100,- Euro nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein - Westfalen zu erheben.

Anzahl der Grundstücke: 1,00

Gebühr nach Tarifstelle 2.5.6.4 Verwaltungsgebührenordn. NRW: 30,00 Euro

Die Gebühr wird auf **80,00 Euro** festgesetzt. Ich bitte Sie, diese Gebühr innerhalb von 2 Wochen nach Bekanntgabe dieses Bescheides unter Angabe der **Buchungsstelle 180-7-206-8** auf ein Konto der Stadt Duisburg einzuzahlen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage erhoben werden. Die Klage ist bei dem Verwaltungsgericht Düsseldorf, Bastionstraße 39, 40213 Düsseldorf schriftlich, in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen.

Falls die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Ich weise Sie darauf hin, dass gemäß § 80 Abs. 2 der Verwaltungsgerichtsordnung das Einlegen eines Rechtsbehelfes nur gegen den Gebührenbescheid, Sie nicht von der Verpflichtung zur vorläufigen Zahlung befreit.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Pollmann

- Flurst. 117 = Kleemann, Rolf Edgar Anton und
 " , Friedegunde Grdb. Bl. 4817
- " 120 = Flaskamp, Eugen u. Flaskam, Karl Eugen
 121, 122 Grdb. Bl. 3767
- " 123 = Strucksberg, Jakob u. nd
 " , Margret Grdb. Bl. 5150
- " 124 = Brundert, Helga Helene Grdb. Bl. 7623
- " 125 = Blastik, Brigitte Grdb. Bl. 7388
- " 130 = Stadt Duisburg
- " 131 = Schneider, Margarete Grdb. Bl. 2273
- " 133 = Denk, Johanna u. Denk, Bernhard Grdb. Bl. 2847
- " 134 = Duisburger Gemeinn. Baugesellschaft Grdb. Bl. 11425
- " 137 = Effkemann, Norbert und
 " , Margarete Grdb. Bl. 1538
- " 154 = Volk, Adam Friedrich u.
 " , Eva Maria Grdb. Bl. 3952
- " 463 = Flaskamp, Eugen Grdb. Bl. 7374 A
- " 465 = Breuer, Aloysius Grdb. Bl. 4881

Dieser Plan ist Bestandteil der Baualastverpflichtungserklärung vom 15. DEZ. 1986

Frank

Unterschrift(en) ~~des~~ / ~~der~~ Verpflichteten.
 Die vorstehende ~~(e)~~ Unterschrift ~~(en)~~ wurde ~~(s)~~
 heute vor mir geleistet / als richtig ~~anerkannt~~
 wird / werden hiermit beglaubigt.

Lehmann
 Lehmann

auf Grund amtlicher Unterlagen
 r örtlicher Aufnahmen (Topographie)

en 18 November 1986

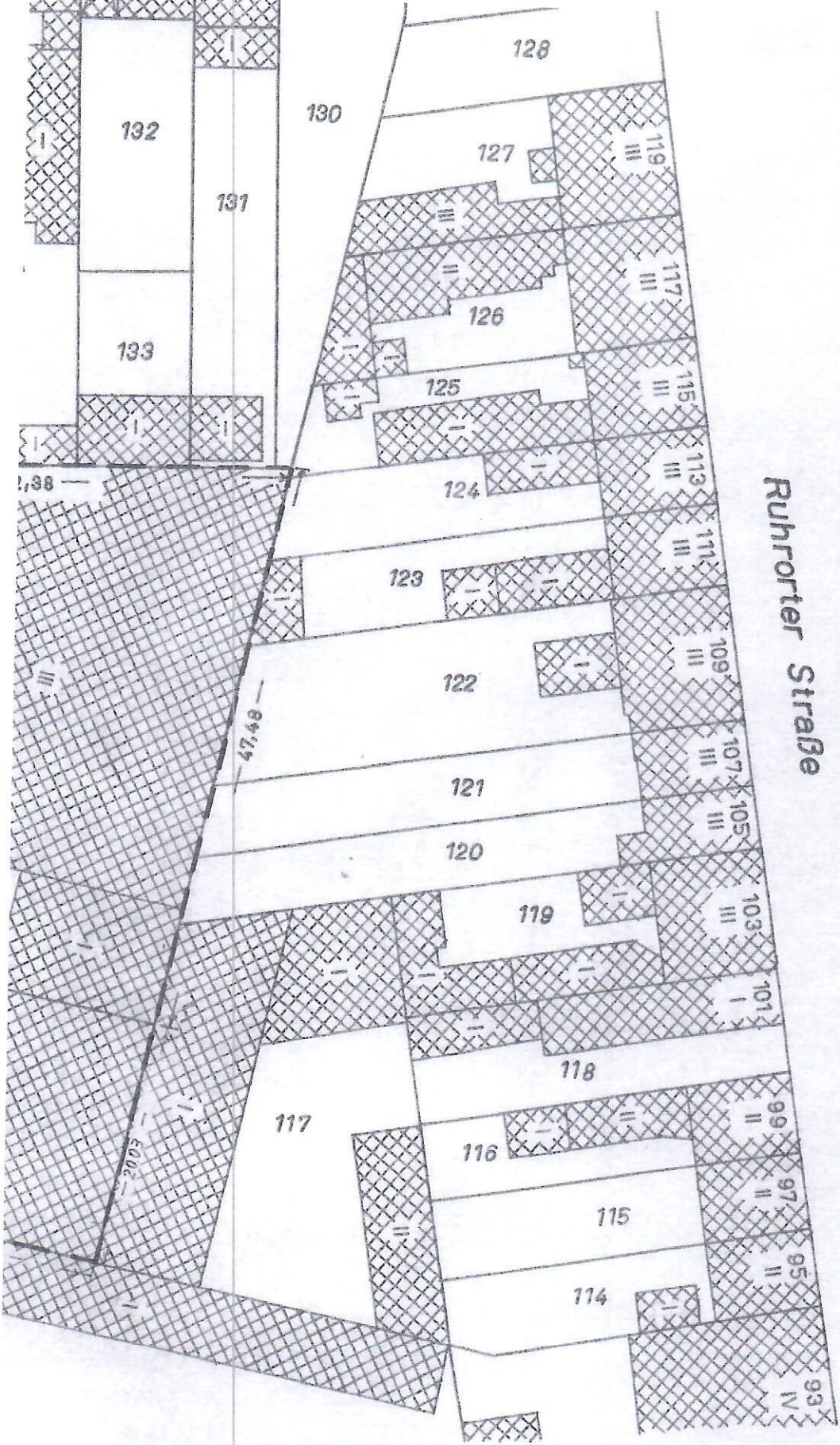
3688/86

Zum Baugesuch vom heutigen Tage gehörig

den 11. 11. 86

Coyse
 öffentl. best. Verm. Ing.

Frank
 Der Bauherr



- Flurst. 117 = Kleen
- " 120 = Flask
- 121, 122 Grdb.
- " 123 = Struc
- " 124 = Brunc
- " 125 = Blast
- " 130 = Stad
- " 131 = Schn
- " 133 = Denk
- " 134 = Duist
- " 137 = Effke
- " 154 = Volk
- " 463 = Flas
- " 465 = Breu

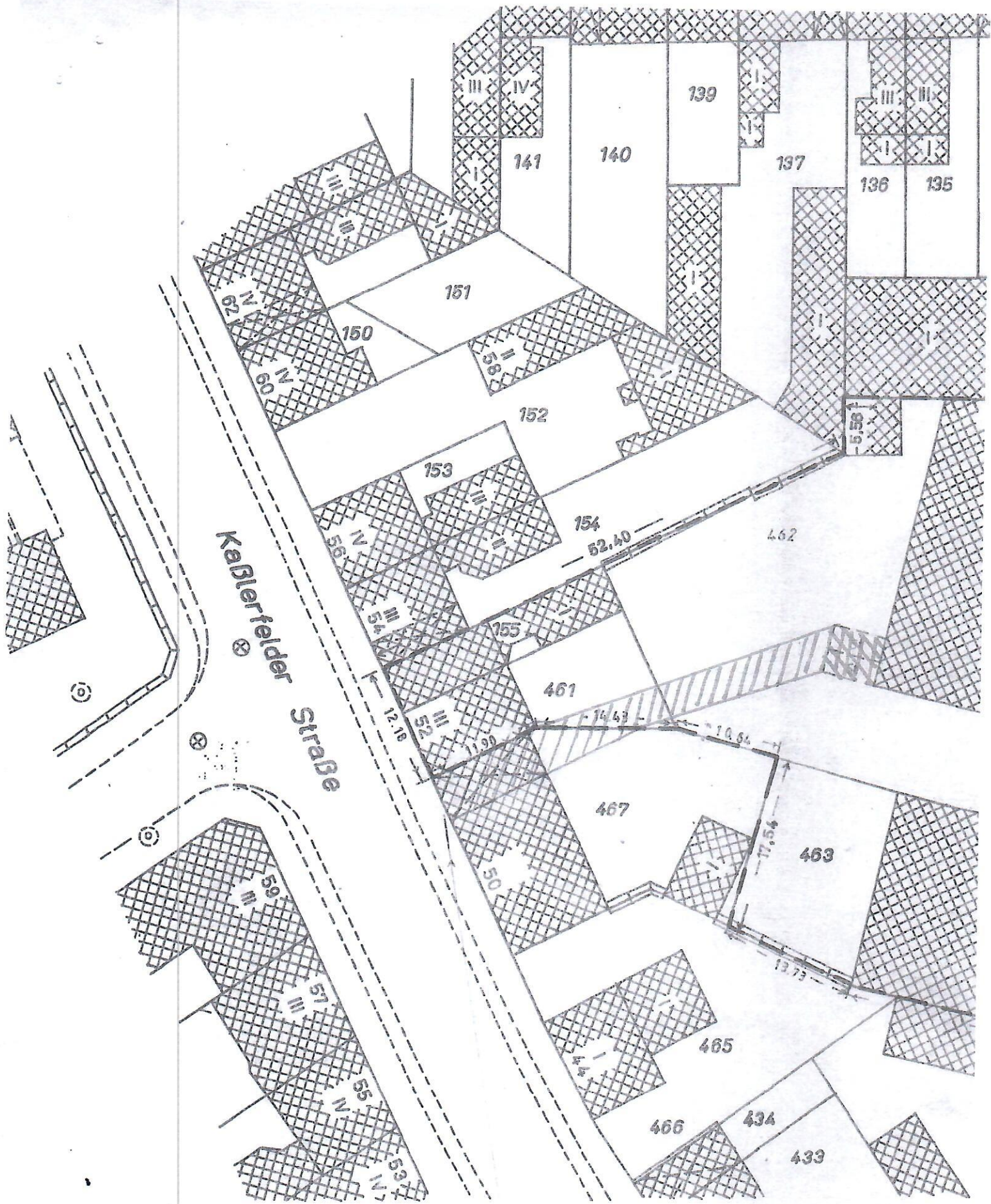
Ruhrorter Straße

Angefertigt auf Grund amtlicher Unterlagen
 und eigener örtlicher Aufnahmen (Topographie)
 Duisburg, den 18. November 1986
 Vorg.Nr. E 3688/86

Ine Gewähr dafür übernommen werden, das
 stellte Gauselände frei von unterirdischen
 und ... ist.
 ... eines Jahres nach
 ... wird, ist eine Überprüfung
 ... erforderlich.

Offentl. best. Vermessungs-Ing.
 Dipl.-Ing. Otfert Dördelmann
 Dipl.-Ing. Wolfgang Croyandt
 41 Duisburg-Meldorfer
 Rittersstraße 53
 Ruf 448024 u. 448025

Croyandt
 öffentl. best. Verm. Ing.



Grunddienstbarkeit (Wegerecht) zu Gunsten des
 jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 463
 eingetragen im Grundbuch von Duisburg, Blatt 0430

38 11
 108 1
 101
 101
 101

Baulastenverzeichnis von Duisburg

Baulastenblatt Nr. 3053 Seite 1

Grundstück Kabelfelder Str. 52

Gemarkung Duisburg

Flur 19

Flurstück 461, 462

Lfd. Nr. Inhalt der Eintragung Bemerkungen

1 2 3

1 Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Kabelfelder Str. 52, Gemarkung Duisburg, Flur 19, Flurstück 461, 462, auf dem vorgenannten Grundstück zugunsten des Grundstücks Ruhorter Str. 109, Gemarkung Duisburg, Flur 19, Flurstück 122, eine Fläche

a) zur Nutzung als Stellplätze (im Sinne des § 47 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. vom 26. 6. 1984 - GV. NW S. 419) für 2 Personenkraftwagen,

b) zum Befahren mit Personenkraftwagen und zum Begehen, soweit dieses zum Erreichen und Verlassen der unter a) genannten Stellplätze erforderlich ist, zur Verfügung zu stellen.

In dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan vom 18. 11. 1986 sind die Stellplätze kreuzweise grün schraffiert und die Wegefläche einfach grün schraffiert gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung.

Diese Eintragung stützt sich auf die von Herrn Eugen Flaskamp am 15. 12. 1986 abgegebene Baulasterklärung.

Eingetragen am 7. 1. 1987

