

Lars Wegmann

Diplom-Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten (DIA)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (AI)



Lars Wegmann - Bismarckstr. 142 - 47057 Duisburg

Amtsgericht Duisburg
Zwangsversteigerung
Postfach 10 01 10
47001 Duisburg

Datum: 11. November 2024
Az.: 653 K 47-24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das überwiegend als

Brachland genutzte Grundstück

in 47053 Duisburg, Welkerstraße 11, 17; Ecke Düsseldorfer Straße
**im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als ein mit gemischt genutzten Ge-
bäuden und Mehrfamilienhäusern bebaubares Grundstück**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
17.09.2024 ermittelt mit rd.

5.590.000 €.

Teile dieser Internetversion des Gutachtens sind anonymisiert. Anlagen sind aus Datenschutzgründen evtl. nicht vollständig. Die vollständige Originalversion des Gutachtens können Sie in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Duisburg **einsehen**

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersichtsblatt	3
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Angaben zum Wertermittlungsobjekt	4
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung	8
3.1	Lage	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
3.1.2	Kleinräumige Lage	10
3.1.3	Beurteilung der Lage	11
3.2	Gestalt und Form	12
3.3	Topografie	12
3.4	Erschließung:	12
3.5	Erschließung, Baugrund etc.	12
3.6	Privatrechtliche Situation	14
3.7	Öffentlich-rechtliche Situation	15
3.7.1	Baulasten und Denkmalschutz	15
3.7.2	Bauplanungsrecht	16
3.7.3	Weitere künftige Entwicklung	18
3.8	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	18
3.9	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	19
3.10	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	19
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	20
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	20
4.2	Nebengebäude	20
4.3	Außenanlagen	20
5	Ermittlung des Verkehrswerts	21
5.1	Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung	21
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
5.3	Bodenwertermittlung	23
5.4	Vergleichswertermittlung	25
5.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	25
6	Verkehrswert	26
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	28
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	28
8	Verzeichnis der Anlagen	29

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:	Es handelt sich um ein überwiegend unbebautes, brachliegendes Grundstück im Duisburger Dellviertel. Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 14.124 m². Das Grundstück ist teilweise mit einem Bauzaun provisorisch eingefriedet. Auf dem Grundstück befinden sich vier Garagen und ein denkmalgeschütztes Nebengebäude, das historisch im Zusammenhang mit einer ebenfalls denkmalgeschützten Villa auf einem Nachbargrundstück stand. Dieses ist nicht Gegenstand der Wertermittlung. Für das Grundstück besteht der am 31.12.2011 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 1093 – Dellviertel – "Welker Stiftung".
Baujahr:	Geschätztes Baujahr des denkmalgeschützten Gebäudes ca. 1924
Grundstücksgröße:	insgesamt 14.124 m ²
Mietverhältnisse:	Leerstand der vorhanden baulichen Anlagen (ehem. Gärtner-/Hausmeisterhaus, vier Garagen)
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	• Grunddienstbarkeiten • Zwangsversteigerungsvermerk
Baulastenverzeichnis:	Eintragungen in Form von Erschließungs-, Vereinigungs- und Zufahrtsbaulasten
Altlastensituation:	erhöhte Schadstoffgehalte in den Oberböden; Teilgebiet 2
Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge:	gezahlt bzw. abgegolten
Wertermittlungsstichtag:	17.09.2024
Verkehrswert:	5.590.000 €
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	unbekannt

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, überwiegend unbebaute Flächen; bebaut mit einem denkmalgeschützten Gebäude (Gärtner- bzw. Hausmeisterhaus) und vier Garagen
Objektadresse:	Welkerstraße 11, 17; Düsseldorfer Straße 47053 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Duisburg, Blatt 14333, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Duisburg, Blatt 14333, lfd. Nr. 3; Grundbuch von Duisburg, Blatt 14333, lfd. Nr. 4; Grundbuch von Duisburg, Blatt 14333, lfd. Nr. 5; Grundbuch von Duisburg, Blatt 14333, lfd. Nr. 6; Grundbuch von Duisburg, Blatt 14333, lfd. Nr. 7
Katasterangaben:	Gemarkung Duisburg, Flur 334, Flurstück 180, zu bewertende Fläche 140 m ² ; Gemarkung Duisburg, Flur 334, Flurstück 159, zu bewertende Fläche 5.037 m ² ; Gemarkung Duisburg, Flur 334, Flurstück 192, zu bewertende Fläche 806 m ² ; Gemarkung Duisburg, Flur 334, Flurstück 260, zu bewertende Fläche 2.798 m ² ; Gemarkung Duisburg, Flur 334, Flurstück 282, zu bewertende Fläche 3.015 m ² ; Gemarkung Duisburg, Flur 334, Flurstück 283, zu bewertende Fläche 2.328 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 12.08.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümerin: (laut Grundbuch)	xxxxxx

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
--------------------------------	--

Wertermittlungsstichtag:	17.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	17.09.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	17.09.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außenbesichtigung der Grundstücksflächen durchgeführt. Der Zugang war aufgrund der starken Verwilderung des Grundstücks eingeschränkt. Eine Innenbesichtigung der denkmalgeschützten baulichen Anlagen (Gärtnerhaus) nebst Garagen war nicht möglich. Hinweis <i>Die Bewertung erfolgt teilweise nach Aktenlage. Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten wird nicht vorgenommen. Die sich ergebenden Risiken (z. B. unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen Interessenten und Drittverwender des Gutachtens zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigen.</i> <i>Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.</i>
Teilnehmer am Ortstermin:	• Frau xxxx (Anwärterin zur Rechtspflegerin) • Frau xxxx (Anwärterin zur Rechtspflegerin) • Herr Wegmann (Unterzeichner)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Amtsgericht Duisburg wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 653 K 47-24) vom 12.08.2024 • Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Duisburg, Blatt 14333 (Abdruck vom 18.06.2024) Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte TIM-online vom 30.10.2024 (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) • Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2024 (https://www.boris.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) • © Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW (https://www.boris.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

- © **Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg 2024**, Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) (<https://www.boris.nrw.de>)
- © **Daten des Grundstücksmarktberichts 2024** (Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2023) des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg
- **Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW** – Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW -, (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- **Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Wohnlagenkarte** - (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte/>)
- **Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Umgebungslärm** - (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/laerm/>)
- **Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Flächennutzungsplan 2023** - (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/bplan/#>)
- **Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Bebauungspläne** - (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/bplan/>)
- **Auszug aus dem Internet-Auskunftsysteem “Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen”** (Stand: 2024-03-01), (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)
- **Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg** bezüglich Altlasten, Baulasten, Denkmalschutz und Erschließungskostensituation
- **Digitale Hausakten** der Stadt Duisburg
- **Digitale Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins
- **Fotografische Aufnahmen** des Wertermittlungsobjekts

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch xxxxxx wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen;
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden vom Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, ggf. ergänzt und für das vorliegende Gutachten verwendet.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besonderheiten bestanden nicht. Maßgaben des Gerichts wurden nicht gemacht.

Angaben von Beteiligten oder Dritten werden grundsätzlich als richtig unterstellt - ihre Übernahme und Verwendung erfolgt nach dem Grundsatz von Treu und Glauben.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:

Stadt Duisburg
Nord-Süd Ausdehnung: 25,1 km
Ost-West Ausdehnung: 14,2 km
Stadtbezirk Mitte
Ortsteil Dellviertel

Duisburg ist mit 508.652 Einwohnern (Stand: 30.12.2023) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km² zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 128.041 Einwohnern bei 25,2 %.

Die Stadt Duisburg gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf und setzt sich aus insgesamt sieben Stadtbezirken zusammen, welche überwiegend rechtsrheinisch gelegen sind. Als westlichste Stadt des Ruhrgebietes grenzt sie im Süden an die Landeshauptstadt Düsseldorf. Im Norden befindet sich die Stadt Dinslaken, im Osten schließen sich die Städte Mülheim a. d. Ruhr und Oberhausen an, im Westen grenzt Duisburg an die Städte Krefeld, Moers und Rheinberg.

Das Duisburger Stadtgebiet hat Anschluss an mehrere Autobahnen. Neben der A3(E35) und der A40(E34) bestehen Anschlüsse an die A42 (Emscherschnellweg), die Stadtautobahn A59 (Nord-Süd-Achse), die A57 im Westen und die A524 als südliche Anbindung an das Kreuz Breitscheid. Der Airport Düsseldorf ist vom Zentrum in ca. 25 Minuten zu erreichen und bietet neben innerdeutschen Flügen auch direkte internationale Verbindungen. Die Stadt Duisburg, mit Lage an der Ruhrmündung in den Rhein, bildet mit ihren Hafenbereichen den größten europäischen Binnenhafen und zählt zudem, unter Produktionsgesichtspunkten, zu den wichtigsten Stahlstandorten in Europa.

Die ehemals überwiegend industriell geprägte Stadt befand sich seit Rückgang des Bergbaus und der rohstoffverarbeitenden Schwerindustrie in einer finanziellen Krise. In der Vergangenheit waren regelmäßige Zuwendungen vom Bund und dem Land NRW nötig, was wiederum zu erheblichen Einsparungen in öffentlichen Bereichen führte und im Haushaltssicherungskonzept, unter der Aufsicht der Bezirksregierung, gipfelte. In den letzten Jahren ist jedoch eine positive finanzielle Entwicklung festzustellen. Unter anderem hat die Stadt Duisburg seit dem Jahr 2014 einen ausgeglichenen Haushalt und konnte aus dem Haushaltssicherungskonzept der Bezirksregierung entlassen werden. Die aktuellsten Haushaltszahlen des Geschäftsjahrs 2023 bestätigen den Trend. Das Geschäftsjahr 2023 konnte mit einem bilanziellen Überschuss von 115,7 Mio. Euro abgeschlossen werden und lies das Eigenkapital der Stadt auf 315,9 Mio. Euro ansteigen. Dies verschafft der Stadt für die Zukunft erhebliche Spielräume für kommunale Investitionen. Hinsichtlich der kommunalen Steuern für Grund und Gewerbe zählt Duisburg trotz der seit 2022 gesunkenen Gewerbesteuer von 520 % auf aktuell 505 % weiterhin zu einem der teuersten Standorte Deutschlands. Die Stadt befindet sich weiterhin in einem Strukturwandel und etabliert sich, begünstigt durch den Binnenhafen, zu einem

leistungsstarken Logistikstandort mit hoher Attraktivität und Intensität. Zu den bedeutendsten ansässigen Unternehmen zählen u. a. ThyssenKrupp Steel AG, ArcelorMittal, Duisburger Hafen AG (Duisport) und die Deutsche Bahn AG.

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose wird von der Stadt Duisburg (Quelle: Stadt Duisburg; Stabstelle für Wahlen und Informationslogistik; Zuzug durch stadtentwicklungspolitische Maßnahmen durch das Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement; Artikel: „Die Duisburger Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2035“) mit einer relativ konstanten Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2035 gerechnet. Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre unterstreicht die Prognose aus dem Jahr 2021. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im September 2024 rd. 12,7 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,6 % bzw. 6,0 %).

Mit Stand 2024 liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Duisburg mit 80,0 deutlich unter dem Landesdurchschnitt NRW (98,7) und dem Bundesdurchschnitt (100,0). Die Zentralität Duisburgs liegt aufgrund des Einflusses der nahegelegenen Konkurrenzstädte Düsseldorf und Essen nur leicht über dem Bundesdurchschnitt (Zentralitätskennziffer: 103,4). Mit der Universität Duisburg-Essen (ca. 42.800 Studierende), verschiedenen Fachhochschulen und Forschungsinstituten, bildet die Stadt einen bedeutenden Bildungs- und Forschungsstandort Nordrhein-Westfalens.

Nach dem aktuellen Regionen-Ranking 2024 von der Firma IW-Consult, in Auftrag gegeben durch das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln, in denen alle 400 Kreise und kreisfreien Städte miteinander verglichen wurden, belegt Duisburg im Niveauranking den 398 Platz. Damit schneidet Duisburg, wie viele andere Ruhrgebietsstädte weiterhin sehr schlecht ab. Begründet liegt dies u. a. in einer ungünstigen Wertung des trotz in den letzten Jahren leicht gesunken, aber weiterhin hohen Gewerbesteuerersatzes (z. Zt. 505%), der unterdurchschnittlichen Beschäftigungsrate bei Frauen, der hohen privaten Überschuldung der Haushalte und der Anzahl der Straftaten. Im Dynamik-Ranking zeigt sich wiederum ein anderes Bild. Hier steht Duisburg auf Platz 154 und konnte im Vergleich zur letzten Studie um 144 Plätze steigen. Dies ist auf die positiven Entwicklungen in den Bereichen Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt zurückzuführen. Hierbei ist besonders die erneute Senkung des Gewerbesteuerersatzes sowie das zukünftig hohe Arbeitskräfteangebot positiv in die Bewertung eingeflossen.

Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis), Stadt Duisburg, Niederrheinische Industrie- und Handelskammer, Bundesagentur für Arbeit, Fraunhofer-Arbeitsgruppe, Bertelsmann-Stiftung, Universität Duisburg-Essen, IW Consult, ImmobilienScout24, WirtschaftsWoche, WAZ

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Die Verkehrsanbindung des Wertermittlungsgrundstücks an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist wie folgt gegeben und als gut zu bezeichnen:

Innerstädtische Hauptverbindungsstraßen:

K5 (Düsseldorfer Str.) unmittelbar angrenzend

L237 (Karl-Jarres-Str./Karl-Lehr-Str.) in ca. 0,15 km

L60 (Kremerstr./Mercatorstr.) in ca. 0,5 km

Autobahnanschlüsse:

A59 – AS DU-Zentrum in ca. 0,8 bzw. 1,0 km
A40(E34) – AS DU-Zentrum in ca. 2,0 km
A3(E35) – AS Duisburg-Wedau in ca. 3,6 km
A3(E35) – Kreuz Kaiserberg in ca. 6,5 km
A57(E31) – Kreuz Moers in ca. 12,5 km

Sonstige An-/Verbindungen bestehen wie folgt:

Bahnhöfe:

Duisburg Hbf. in ca. 1,5 km mit Haltestellen diverser U-Bahn- und Busverbindungen

Flughäfen:

Der "Airport Düsseldorf" befindet sich in ca. 21 km Entfernung; der Regionalflughafen Weeze ist in ca. 66 km zu erreichen.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) in Duisburg wird überwiegend von den Duisburger Verkehrsbetrieben (DVG) durchgeführt. Einige Buslinien werden gemeinsam mit den Niederrheinischen Verkehrsbetrieben (NIAG) betrieben.

Folgende Bus- und Straßenbahnlinien befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Wertermittlungsobjekt:

Haltestelle "Karl-Jarres-Str." (200 m)

DVG-Linie 920 (DU-Kaldenhausen – Rumeln – Rheinhausen – Hochfeld – Stadtmitte – DU-Neudorf)

DVG-Linie 921 (Moers – Du-Rheinhausen – Hochfeld – Stadtmitte – DU-Hbf Ostausgang)

SB42 (DU-Trompet – Rheinhausen – Hochfeld – DU Hbf Ostausgang)

NE2 (DU-Rumeln – Bergheim – Hochemmerich – Hochfeld – DU-Hbf Ostausgang)

Stadtbahn-Linie

Haltestelle "Kremerstr." in 650 m

U79 (DU-Meiderich – Duisburg Hbf – D-Kaiserswerth – Düsseldorf Hbf – Oberbilk – D-Universität Ost)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Wertermittlungsgrundstück liegt im Ortsteil Dellviertel des Stadtbezirks Duisburg-Mitte nördlich der Welkerstraße/Ecke Düsseldorf Straße in unmittelbarer Nähe des Polizeipräsidiums.

Der Stadtbezirk Mitte bildet das Zentrum der Stadt Duisburg. Er umfasst die Ortsteile Altstadt, Dellviertel, Dissern, Hochfeld, Kaßlerfeld, Neudorf-Nord und Neudorf-Süd, Neuenkamp sowie Wanheimerort. Der Stadtbezirk grenzt im Norden an den Stadtbezirk Homberg/Ruhrort/Baerl und Meiderich/Beeck, im Osten an die Stadt Mülheim a. d. Ruhr, im Süden an den Stadtbezirk Duisburg-Süd und im Westen an den Rhein bzw. den Stadtbezirk Rheinhausen.

Der ca. 2,6 km² große Ortsteil Dellviertel wird umgeben von den Ortsteilen Altstadt, Dissern, Neudorf-Nord, Neudorf-Süd und Hochfeld. Bezogen auf die Einwohnerzahl von 14.937 (Stand

31.03.2024) bildet er einer der mittleren Ortsteile des Stadtbezirks Mitte, der insgesamt 111.315 Einwohner hat. Der Anteil der Nichtdeutschen beträgt mit 5.242 Einwohnern ca. 35,1 % des Stadtbezirks, der im Durchschnitt einen Ausländeranteil von 30,6 % aufweist. Damit liegt die Ausländerquote deutlich über dem gesamtstädtischen Anteil von 25,3 %.

Die Duisburger Innenstadt liegt ca. 1 km nördlich des Bewertungsgrundstücks. Sämtliche Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergärten, Kindertagesstätten, Schulen, kirchliche Einrichtungen) sind in der näheren Umgebung des Grundstücks vorhanden und fußläufig erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung wird durch eine überwiegend III-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt. Auf der Südseite der Welkerstraße prägt ein ehemaliges Gebäude der Landeszentralbank das Bild.

Der westlich der Düsseldorfer Straße angrenzende "Böninger Park" sowie der ca. 800 m nördlich des Grundstücks gelegene "Immanuel-Kant-Park" sind zentrale Grünflächen, die der Erholung und Freizeitgestaltung dienen. Unmittelbar östlich des Grundstücks verläuft in Nord-Süd-Richtung die Autobahn A59.

Beeinträchtigungen:

Das zu bewertende Grundstück liegt einerseits an einer stark befahrenen innerstädtischen Hauptverkehrsstraße und grenzt andererseits an die Trasse einer Bundesautobahn, die durch eine Schallschutzwand abgeschirmt ist.

Überdurchschnittliche Immissionen bestehen aufgrund von starkem Durchgangsverkehr auf der Düsseldorfer Straße.

(Anlage 6)

3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Wohnlage:

Entsprechend den Einstufungen der aktuellen Duisburger Wohnlagenkarte 2023 ist die Wohnlage als "gut" zu beurteilen.

Danach ist die gute Wohnlage wie folgt definiert:

"Ruhige Wohnlage mit aufgelockerter, zumeist offener Bebauung und zum Beispiel Vorgärten, Stadtrandlagen/Außenbereichslagen auch mit eingeschränkter Infrastruktur, innenstadtnahe Lagen mit geringerer Durchgrünung, geringe beeinträchtigende bzw. wahrnehmbare Immissionsbelastungen, gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung, gutes Lageimage."

(Anlage 7)

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Unregelmäßig geschnittenes Grundstück.

Grundstück:	Größe:
Flurstück 180,	140 m ² ;
Flurstück 159,	5.037 m ² ;
Flurstück 192,	806 m ² ;
Flurstück 260,	2.798 m ² ;
Flurstück 282,	3.015 m ² ;
Flurstück 283,	2.328 m ²

Die genaue Form und die Ausdehnung sind aus dem beiliegenden Lageplan (**Anlage 4**) ersichtlich.

3.3 Topografie

Topografie

Soweit erkennbar ist das Gelände nicht eben, im mittleren Bereich ist eine Vertiefung (evtl. ehemalige Baugrube) vorhanden. Das Grundstück ist stark bewachsen.

3.4 Erschließung:

Erschließung:

Die Erschließung des Wertermittlungsgrundstücks ist über die Düsseldorfer Straße und die Welkerstraße gesichert.

3.5 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenarten:

Düsseldorfer Straße: Kreisstraße, Hauptverkehrsstraße
Welkerstraße: öffentliche Anliegerstraße

Verkehrsaufkommen und Parkmöglichkeiten:

Auf der Düsseldorfer Straße herrscht starker Durchgangsverkehr. Auf der Welkerstraße überwiegt geringer Anwohnerverkehr.

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Parkraum sind gegeben, wobei die Parkraumsituation tagsüber aufgrund der in der Umgebung befindlichen Bürogebäude und des Polizeipräsidiums stark angespannt ist.

Straßenausbauten:

Düsseldorfer Straße
asphaltierte Richtungsfahrbahnen mit mittig eingelassenen Straßenbahntrassen; beidseitig plattierte Gehwege; Kanalisation, Straßenbeleuchtungseinrichtungen; großkroniger Baumbestand

Welkerstraße
asphaltierte Fahrbahn, beidseitig angelegte, plattierte Gehwege, Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

unbekannt

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (<http://www.gdu.nrw.de/> [abgerufen am 26.09.2024]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgendem Bereich:

- Erdbebengefährdung
- Gasaustritt in Bohrungen

(Anlage 8)

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 23.08.2024 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:

Die angefragten Flurstücke (hier: Flurstücke 159, 180, 192, 260, 282 u. 283) wurden im Zusammenhang mit der Aufstellung des **Bebauungsplanes 1093** auf schädliche Bodenveränderungen untersucht. Hierbei wurden siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in den Oberböden festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) überschreiten. Um zu beurteilen, inwiefern von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten eine Gefahr ausgeht, wurde in einem Maßnahmen- und Bewertungskonzept für Duisburg Beurteilungswerte abgeleitet, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden.

Die betroffenen Bereiche mit Maßnahmenbedarf hat die Stadt Duisburg als Bodenschutzgebiet ausgewiesen und die erforderlichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr in einer Rechtsverordnung festgelegt.

Die angefragten Flurstücke liegen in Teilgebiet 2 des Bodenschutzgebietes. Die Beurteilungswerte werden auf den o.g. Flurstücken eingehalten, sodass die aktuelle Bestandsflächen von den Regelungen des Bodenschutzgebietes befreit und im Weißkataster aufgenommen sind.

Weitere Informationen zum Bodenschutzgebiet finden sich unter www.duisburg.de/bodenschutzgebiet.

Hinweis im Falle einer Nutzungsänderung:

Bitte beachten Sie, dass für die o.g. Flurstücke folgende Nebenbestimmungen gelten, die im Zusammenhang bisheriger Genehmigungsverfahren aufgestellt wurden:

Sollten auf den o.g. Flurstücke im Rahmen eines Bauvorhabens Kinderspielflächen ausgewiesen werden, ist in diesen Bereichen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Duisburg ein Bodenaustausch oder eine Abdeckung (35 cm) mit Material, welches den Vorsorgewerten der BBodSchV entspricht, durchzuführen.

Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:

In weiten Teilen des Duisburger Stadtgebiets werden im Grundwasser die Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS-Werte) der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) für verschiedene Schadstoffe überschritten.

Hinsichtlich der privaten Nutzung des Grundwassers durch Gartenbrunnen wird daher auf die zur Verfügung stehenden Informationen zu bekannten Schadstofffahnen und Hintergrund-

belastungen des Grundwassers unter www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit und die bestehende Anzeigepflicht für die Bohrung von Gartenbrunnen bei der Unteren Wasserbehörde verwiesen.

Das in Gartenbrunnen zur privaten Nutzung geförderte Grundwasser ist KEIN Trinkwasser und sollte grundsätzlich auch nicht zum Befüllen von Swimmingpools genutzt werden, da es im Gegensatz zur umfangreichen Überwachung des Leitungswassers keiner geregelten Kontrolle unterliegt.

Weitere Details sind dem Schreiben der Stadt Duisburg zu entnehmen, das dem Gericht zur Akte überlassen wurde.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.6 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Duisburg, Blatt 14333 vom 18.06.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1 zu Flurstücke 180, 159, 282 und 283:

Aufschiebend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserkanalrecht einschließlich Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkung)

für die Wirtschaftsbetriebe Duisburg – AöR, Duisburg. Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden.

Bezug: Bewilligung vom 27.10.2011 nebst Eigenurkunde vom 11.01.2012 (UR-Nr. 688/2011 und 18/2012, Notar xxxxxxxxxxxx).

Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und 3.

Eingetragen am 13.01.2012.

Lfd. Nr. 2 zu Flurstücke 159, 192, 282 und 283:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserkanalrecht einschließlich Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkung) für die Wirtschaftsbetriebe Duisburg – AöR, Duisburg.

Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden.

Bezug: Bewilligung vom 27.10.2011 nebst Eigenurkunde vom 11.01.2012 (UR-Nr. 689/2011 und 19/2012, xxxxxxxx). Das Recht

hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und 3.

Eingetragen am 13.01.2012.

Lfd. Nr. 3 zu Flurstücke 159, 192, 282 und 283:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Radfahr- und Leitungsrecht; Betretungs- und Befahrungsrecht) für die Stadt Duisburg.

Die Ausübung des Rechts kann – auch anteilig – Dritten überlassen werden. Bezug: Bewilligung vom 27.10.2011 nebst Eigenurkunde vom 11.01.2012 (UR-Nr. 689/2011 und 19/2012, xxxxxx). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und 2. Eingetragen am 13.01.2012.

Lfd. Nr. 6 zu Flurstück 260:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betretungs- und Benutzungsrecht für Unterhaltungs- und Änderungsarbeiten unmittelbar hinter der Stütz- bzw. Lärmschutzwand zur A 59) für die Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung).

Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden.

Bezug: Bewilligungen vom 17.06.2015 und 20.08.2015 (UR-Nr. 357/2015 und 530/2015, xxxxx

).

Eingetragen am 01.09.2015 in Duisburg Blatt 892 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 19.01.2017.

Lfd. Nr. 8 zu Flurstücke 180, 159, 192, 260, 282 und 283:

Über das Vermögen der xxxxxx, – Amtsgericht Charlottenburg, HRA 54735 B -, ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Charlottenburg, 36t IN 1793/23). Eingetragen am 22.06.2023.

Lfd. Nr. 9 zu Flurstücke 180, 159, 192, 260, 282 und 283:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 653 K 47/24). Eingetragen am 17.06.2024.

Anmerkung:

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der **Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks** ermittelt. Sämtliche Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschervermerke eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.

3.7 Öffentlich-rechtliche Situation

3.7.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Wertermittlungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 17.09.2024 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft bestehen folgende Eintragungen:

Baulastenblätter 14053 und 14054

Flurstück 260:

Vereinigungsbaulast, zwei Erschließungsbaulasten, Feuerwehrezufahrt

Flurstück 180:

Vereinigungsbaulast, Erschließungsbaulast, Abstandsflächenbaulast

Flurstück: 192:

Vereinigungsbaulast, Erschließungsbaulast, Feuerwehrezufahrt

Flurstück 282:

Vereinigungsbaulast, Stellplatzsicherung mit Zuwegung

Flurstück 283:

Vereinigungsbaulast, Erschließungsbaulast, Abstandsflächenbaulast, Feuerwehrezufahrt

Aus Sicht des Unterzeichners haben die Baulasten zum Stichtag keinen messbaren Einfluss auf den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes. Es wird aber darauf hingewiesen, dass es sich bei einer Baulast um eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung handelt, die auch für einen neuen Eigentümer gilt und grundsätzlich im Zwangsversteigerungsverfahren nicht untergeht.

(Anlage 12)

Denkmalschutz:

Auf dem östlich gelegenen Flurstück 260 befindet sich im rückwärtigen Bereich ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude, welches als ehemaliges Gärtner- bzw. Hausmeisterhaus bezeichnet wird und über vier Garagen verfügt. Dieses ist dem auf dem Flurstück 243 (nicht Gegenstand der Bewertung) befindlichen Denkmal "Welker Villa" zugeordnet. Es sei darauf verwiesen, dass das Objekt gemäß § 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) seit dem 05.05.2012 unter der laufenden Nummer 637 in der Denkmalliste der Stadt Duisburg verzeichnet ist.

Hinweis:

Von einem "denkmalgeprägten" Verkehrswert kann bei alledem erst dann gesprochen werden, wenn der Denkmalschutz entsprechend der Vorgabe des § 194 BauGB Eingang in den Verkehrswert findet, wobei eine Prägung im eigentlichen Sinne tatsächlich erst vorliegt, wenn der Verkehrswert eines z. B. mit einem Denkmal bebauten Grundstücks vom Verkehrswert desselben Grundstücks unter der Annahme abweicht, dass das Gebäude nicht unter Schutz gestellt worden ist.

Aus Sicht des Unterzeichners gleichen sich Vorteile (z. B. steuerlicher Art) und Nachteile (z. B. Vorschriften in der äußerlichen Gestaltung des Hauses) aus. Infolge dessen wird der Denkmalschutz in der nachfolgenden Wertermittlung neutral behandelt.

3.7.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan (FNP) 2023 der Stadt Duisburg stellt den Bereich des Wertermittlungsgrundstücks gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 1 BauGB als **Wohnbaufläche (W)** i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

Hinweis:

Der Rat der Stadt Duisburg hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 die Stadtverwaltung mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) beauftragt. Dies wird als Projekt "Duisburg2027" umgesetzt. Im Vorentwurf dieses FNP vom 30.11.2016 wird der Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, weiterhin als Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt.

(Anlage 9)

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des am 31.12.2011 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 1093 – Dellviertel – “Welker-Stiftung” für einen Bereich nördlich der Welkerstraße, zwischen Düsseldorfer Straße, Bundesautobahn A 59, südlich der Brockhoffstraße und Pilgrimstraße der Stadt Duisburg.

Dieser enthält für das Wertermittlungsgrundstück folgende Festsetzungen (auszugsweise):

MI	= Mischgebiete
0,4	= Grundflächenzahl (GRZ)
III-IV und III-VI	= Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
abweichende Bauweise	= Bauweise
LPB IV	= Lärmpegelbereich in Abhängigkeit der Gebäudehöhe

WA1	= Allgemeine Wohngebiete
0,4	= Grundflächenzahl (GRZ)
III-IV	= Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
offene Bauweise	= Bauweise
LPB II	= Lärmpegelbereich in Abhängigkeit der Gebäudehöhe

WA2	= Allgemeine Wohngebiete
0,4	= Grundflächenzahl (GRZ)
III-V	= Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
abweichende Bauweise	= Bauweise
LPB IV	= Lärmpegelbereich in Abhängigkeit der Gebäudehöhe

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

Im nordwestlichen Plangebiet ist eine Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Außerdem bestehen Flächen(anteile) mit folgenden Festsetzungen

GFL 1	= Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Entsorgungsträgers (bestehender Abwasserkanal)
GFL 2	= Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Entsorgungsträgers (geplanter Abwasserkanal)
GFL 3	= Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit; endgültige Ortslage in Abhängigkeit der Gesamterschließung

Das Grundstück liegt im östlichen Bereich teilweise innerhalb der 100 m-Anbauverbotszone der Autobahn A59.

Nach der Begründung zum Bebauungsplan wurde im Rahmen einer frühzeitigen Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Ruhr von den Vorgaben des § 9 Fernstraßengesetz zu den Abständen baulicher Anlagen von Bundesfernstraßen abgewichen. Danach kann gemäß des Landesbetriebes Straßenbau.NRW für das

Plangebiet Nr. 1093 – Dellviertel – „Welker- Stiftung“ das Abstandsmaß der Baugrenze zur Bundesautobahn A59 auf 17 m zu der Lärmschutzwandhinterkante reduziert werden. Eine entsprechende Darstellung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Darüber hinaus sind umfangreiche „Textliche Festsetzungen“ Gegenstand des Bebauungsplanes.

(Anlage 10)

Hinweis:

Einem Erwerber wird empfohlen, Einsicht in den Bebauungsplan bei der Stadt Duisburg zu nehmen.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Wertermittlungsobjekt weder in ein Bodenordnungsverfahren (Umlegung [§§ 45 ff. BauGB]) noch in städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 ff. BauGB) einbezogen ist.

3.7.3 Weitere künftige Entwicklung

Weitere künftige Entwicklung:

Künftige Änderungen des Grundstückszustandes, wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen, werden berücksichtigt, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsgrundstück in absehbarer Zeit betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und Kommunalplanung gibt keine Hinweise auf zukünftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

3.8 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Bei dem Wertermittlungsgrundstück handelt es sich um **baureifes Land** im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

Beitrags- und Abgabenzustand:

Nach Auskunft der Stadt Duisburg vom 19.08.2024 sind der Erschließungsbeitrag gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für die derzeit vorhandenen Erschließungsanlagen Welkerstraße u. Düsseldorfer Straße für die Flurstücke 159, 180, 192, 260, 282 und 283 gezahlt bzw. abgegolten ist.

Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG ist gezahlt bzw. abgegolten.

Zurzeit steht nicht fest, ob die betreffenden Straßen erneut ausgebaut werden sollen. Dies ist vor dem Hintergrund der Abschaffung der Straßenbaubeiträge zum 01.01.2024 und dem damit verbundenen Beitragserhebungsverbot unerheblich. Eine Erhebung von Straßenbaubeiträgen erfolgt nicht mehr.

Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

3.9 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Angaben zu den privat- und öffentlich-rechtlichen Verhältnissen wurden, soweit nicht anders angegeben, online oder (fern-)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensrechtlichen Disposition über das Wertermittlungsobjekt eine schriftliche Bestätigung dieser Angaben bei der jeweils zuständigen Stelle einzuholen.

3.10 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Wertermittlungsgrundstück ist überwiegend unbebaut, liegt brach und weist erheblichen Wildwuchs (Strauchwerk, Baume etc.) auf.

Das Flurstück 260 ist im nördlichen Bereich mit denkmalgeschützten baulichen Anlagen (ehem. Gärtner-/hausmeisterhaus nebst vier Garagen) bebaut. Die derzeitige Nutzung blieb unklar. Mietverhältnisse wurden nicht bekannt gemacht.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen und/oder vor Vermögensdisposition Kostenvoranschläge einzuholen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 Nebengebäude

Gärtner-/Hausmeisterhaus mit vier Garagen

zweigeschossiger massiver Backsteinbau mit Sichtmauerwerk,
Unterkellerung,
Walmdach mit Betondachstein-Eindeckung,
keine Hausanschlüsse,
Holzsprossenfenster,
Holzeingangstür

Garagen

massive Bauweise,
Außenwandflächen Ziegelsteinmauerwerk (gefugt),
Flachdach mit Bitumenbahn-Abdichtung,
Stahlschwingtore

Bebaute Flächen:

Gärtner-/Hausmeisterhaus
ca. 12,0 m x 9,0 m = 108,0 m²
Garagen
ca. 11,0 m x 6,0 m = 66,0 m²

4.3 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen (tlw. provisorisch durch einen Bauzaun eingefriedet)
- stark mit Strauch- und Baumbewuchs verwildertes Grundstück

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Duisburg	14333	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Duisburg	334	180	140 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Duisburg	14333	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Duisburg	334	192	806 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Duisburg	14333	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Duisburg	334	159	5.037 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Duisburg	14333	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Duisburg	334	260	2.798 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Duisburg	14333	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Duisburg	334	282	3.015 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Duisburg	14333	7	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Duisburg	334	283	2.328 m ²

5.1 Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

Aufgrund der gegebenen Erschließung und des vorhandenen rechtsgültigen Bebauungsplans wird davon ausgegangen, dass die Grundstücke zukünftig einer überwiegend wohnwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Die telefonische Rücksprache mit dem Gutachterausschuss hat ergeben, dass keine geeigneten Vergleichskaufpreise vorliegen.

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
 - der Lage und
 - des Entwicklungszustandes gegliedert
- und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
 - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (BRW-Zone Nr. 50706 - Menzelstraße---(344471/5699422)---Mehrfamilienhäuser) **420 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
@Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,8
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-IV
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet) u. W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III-VI
Grundstücksfläche (f)	=	14.124 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	420,00 €/m²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 420,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.09.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	BRW-Zone Nr. 50706 - Menzelstraße---(344471/5699422)---Mehrfamilienhäuser	abweichend	× 0,85	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	MI (Mischgebiet) u. W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 357,00 €/m²	
WGFZ	0,8	1,00	× 1,11	E3
Fläche (m²)	keine Angabe	14.124	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II-IV	III-VI	× 1,00	
Tiefe (m)	30		× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 396,27 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	396,27 €/m ²	
Fläche	× 14.124 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=5.596.917,48 € rd. 5.600.000 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 17.09.2024 insgesamt **5.600.000 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen der Richtwertfestsetzung und dem Wertermittlungstichtag keine wesentlichen Bodenwertveränderungen im Bereich der Richtwertzone eingetreten sind.

E2

Das zu bewertende Grundstück liegt einerseits an einer stark befahrenen innerstädtischen Hauptverkehrsstraße (Düsseldorfer Straße) und grenzt andererseits an die Trasse einer Bundesautobahn (A59), die durch eine Schallschutzwand abgeschirmt ist. Diese Lage führt zu mehreren wertmindernden Faktoren:

1. Lärmbelastung: Trotz der Schallschutzwand ist eine erhöhte Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Bundesautobahn und der innerstädtischen Hauptverkehrsstraße zu erwarten. Diese Lärmbelastung kann die Wohn- und Lebensqualität erheblich beeinträchtigen.
2. Luftverschmutzung: Die Nähe zu stark befahrenen Straßen führt zu einer höheren Belastung durch Abgase und Feinstaub, was sich negativ auf die Umwelt- und Lebensqualität auswirkt.
3. Eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten: Die Lärmbelastung und Luftverschmutzung können die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks einschränken, insbesondere für Wohnzwecke. Dies kann zu einer geringeren Nachfrage und somit zu einem niedrigeren Marktwert führen.
4. Ästhetische Beeinträchtigung: Die Nähe zur Autobahn und die Schallschutzwand können als ästhetische Beeinträchtigung wahrgenommen werden, was ebenfalls den Wert des Grundstücks mindern kann.

Aufgrund dieser Faktoren ist ein Abschlag vom Bodenrichtwert gerechtfertigt, um die besonderen wertmindernden Umstände des Wertermittlungsgrundstücks angemessen zu berücksichtigen.

Zusammenfassend wird im vorliegenden Fall für die o. g. Faktoren ein Gesamtabschlag von 15 % für gerechtfertigt gehalten.

E3

Das Grundstück ist derzeit noch überwiegend unbebaut. In Bezug auf die unterstellte Folgenutzung geht der Unterzeichner von einer Bebauung mit gemischt genutzten Gebäuden und Mehrfamilienhäusern entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1093 – Dellviertel – "Welker-Stiftung" aus. Dies führt zu einer fiktiven GFZ bzw. WGFZ von ermittelten 1,0, die als Grundlage für die Bodenrichtwertanpassung dient.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Veröffentlichung des Gutachterausschuss

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1,00	1,11
Vergleichsobjekt	0,80	1,00

Anpassungsfaktor (WGFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,11

5.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		5.600.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	5.600.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	5.600.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	10.865,00 €
Vergleichswert	=	5.589.135,00 €
	rd.	5.590.000,00 €

5.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Das Wertermittlungsgrundstück weist einen erheblichen (nicht erhaltenswerten) Wildwuchs (Sträucher, Bäume etc.) auf, der zur Baureifmachung zu beseitigen ist.

Für diese Freilegungs- bzw. Grundstücks-Aufbereitungskosten ist nach Erfahrungswerten und sachverständiger Beurteilung ein Kostenansatz von ca. 0,80 €/m² zu berücksichtigen.

<i>Gesamtfläche</i>	<i>relative Kosten</i>	<i>Gesamtkosten</i>
14.124 m ²	x ca. 0,80 €/m ² =	ca. 11.300 €

Ermittlung des Werteinflusses von Freilegungskosten und sonstigem Aufwand

Freilegungskosten und sonstiger Aufwand		11.300,00 €
Abzinsungsfaktor $1/q^n$		
bei $z = 4,00\%$ Abzinsungszinssatz	×	0,9615
und $n = 1,00$ Jahr Wartezeit		
Werteinfluss von Freilegungskosten und sonstigem Aufwand	=	-10.864,95 €
	rd.	-10.865,00 €

6 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist im § 194 BauGB definiert:

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

Die Legaldefinition des Verkehrswertes setzt einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraus. Darunter ist ein Handel zu verstehen, der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und ausschließlich objektive Maßstäbe den Preis bestimmen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **5.590.000 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das überwiegend als Brachland genutzte Grundstück in 47053 Duisburg, Welkerstraße 11, 17; Ecke Düsseldorfer Straße

Grundbuch Duisburg	Blatt 14333	lfd. Nr. 1
Gemarkung Duisburg	Flur 334	Flurstück 180
Grundbuch Duisburg	Blatt 14333	lfd. Nr. 4
Gemarkung Duisburg	Flur 334	Flurstück 192
Grundbuch Duisburg	Blatt 14333	lfd. Nr. 3
Gemarkung Duisburg	Flur 334	Flurstück 159
Grundbuch Duisburg	Blatt 14333	lfd. Nr. 5
Gemarkung Duisburg	Flur 334	Flurstück 260
Grundbuch Duisburg	Blatt 14333	lfd. Nr. 6
Gemarkung Duisburg	Flur 334	Flurstück 282
Grundbuch Duisburg	Blatt 14333	lfd. Nr. 7
Gemarkung Duisburg	Flur 334	Flurstück 283

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit gemischt genutzten Gebäuden und Mehrfamilienhäusern genutztes Grundstück

zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2024 mit rd.

5.590.000 €

in Worten: fünf Millionen fünfhundertneunzigtausend Euro

ermittelt.

Die Grundstücke stellen wirtschaftlich eine Einheit dar. Ein Einzelausgebot erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Für die Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkehrswert auf die einzelnen Flurstücke dennoch rein rechnerisch in Wertanteile aufgeteilt:

Grundbuch	Blatt	Lfd.-Nr. im Bestandsverzeichnis	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Wertanteil
Duisburg	14333	1	Duisburg	334	180	140 m ²	55.400 €
Duisburg	14333	3	Duisburg	334	159	5.037 m ²	1.993.000 €
Duisburg	14333	4	Duisburg	334	192	806 m ²	319.000 €
Duisburg	14333	5	Duisburg	334	260	2.798 m ²	1.107.000 €
Duisburg	14333	6	Duisburg	334	282	3.015 m ²	1.193.000 €
Duisburg	14333	7	Duisburg	334	283	2.328 m ²	922.600 €
					Summe	14.124 m ²	5.590.000,00 €

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Duisburg, den 11. November 2024



Lars Wegmann
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

ImmoWertA

ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2024

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Fotodokumentation
- Anlage 02: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)
- Anlage 03: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 04: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 05: Orthophoto
- Anlage 06: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung
- Anlage 07: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte
- Anlage 08: Auszug aus dem Internet-Auskunfts-system Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW
- Anlage 09: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)
- Anlage 10: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1093 – Dellviertel – “Welker-Stiftung”
- Anlage 11: Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen
- Anlage 12: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 4



Bild 1: denkmalgeschütztes Wohnhaus mit Garagen



Bild 2: denkmalgeschütztes Gebäude

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 4



Bild 3: Umgebungsbebauung Welkerstraße



Bild 4: Umgebungsbebauung Welkerstraße

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 4



Bild 5: brachliegende Flurstücke



Bild 6: brachliegende Flurstücke

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 4



Bild 7: brachliegende Flurstücke



Bild 8: brachliegende Flurstücke

Anlage 2: Ungeprüfte Zeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 1

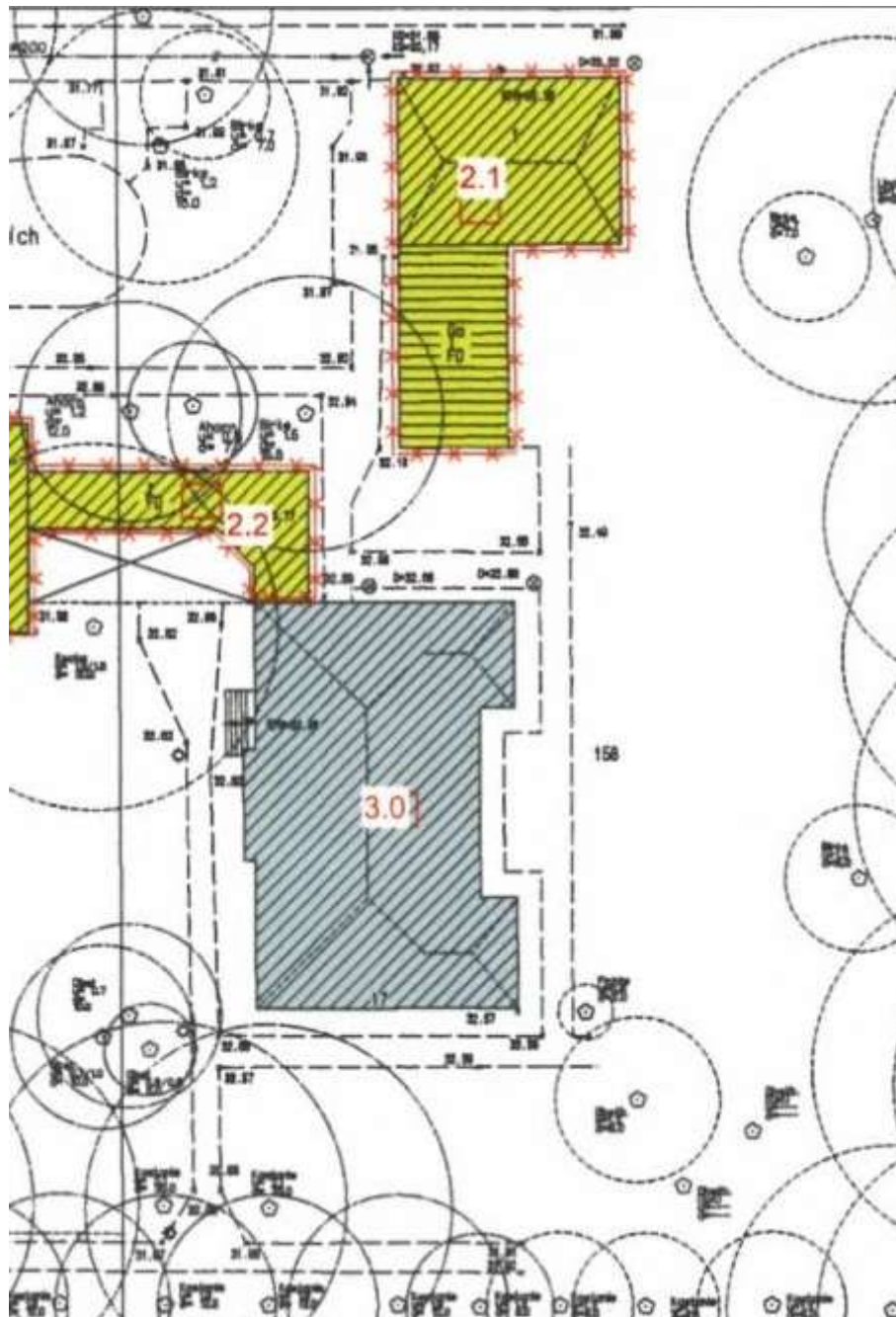


Bild 1: denkmalgeschützte Wohnhaus und Garagen Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 4: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungs-objektes

Seite 1 von 1



Bild 1: Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/> - Eigene Darstellung

Anlage 5: Orthophoto

Seite 1 von 1

Bild 1: Quelle: <https://www.geoportal.nrw/>

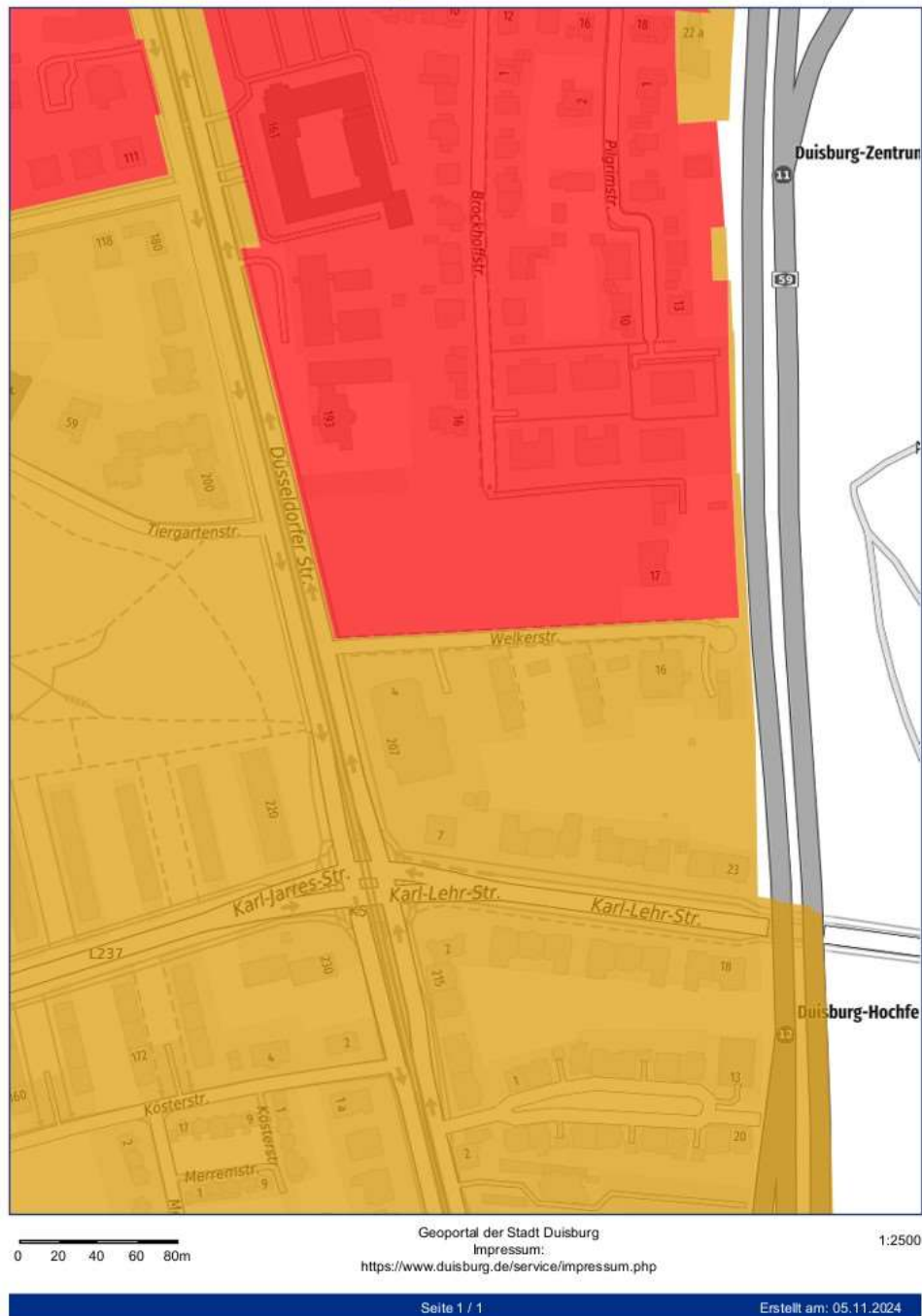
Anlage 6: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung

Seite 1 von 1

Umgebungslärm - Straße -Quelle: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal/>

Anlage 7: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

Seite 1 von 1

Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

Gute Wohnlage

Quelle: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte>

Anlage 8: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW

Seite 1 von 1

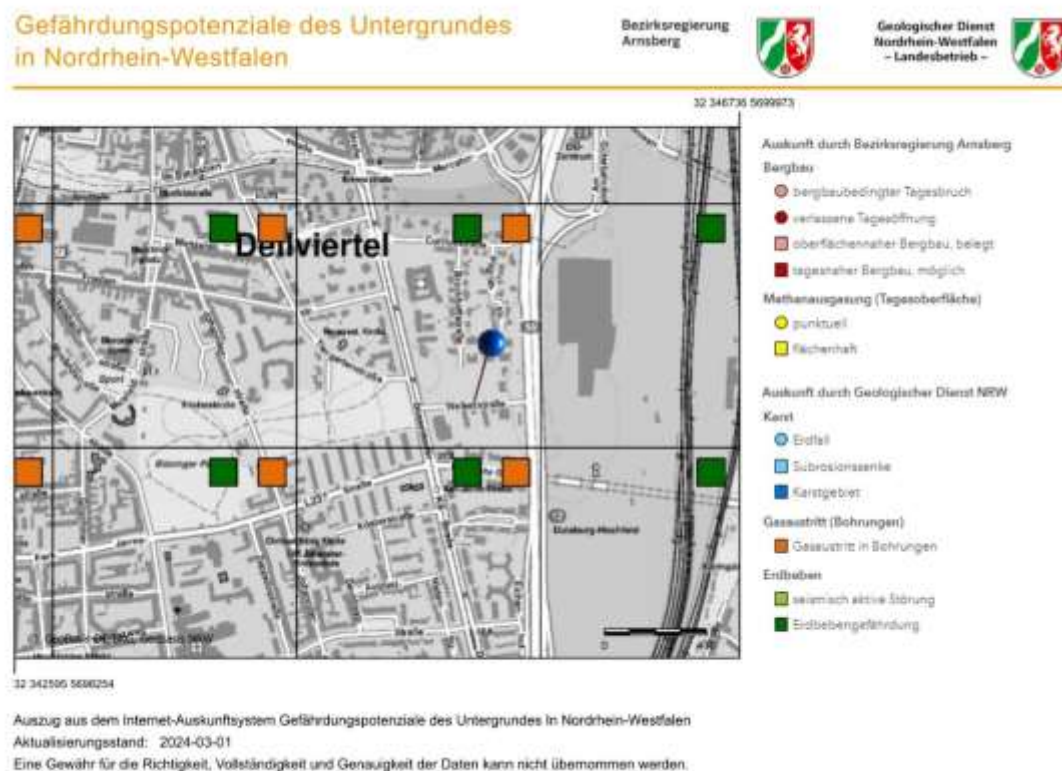


Bild 1: Quelle: https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/

Anlage 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Seite 1 von 1

Bild 1: Quelle: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal/fnp>

Anlage 10: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1093 - Dellviertel - "Welker-Stiftung"

Seite 1 von 1

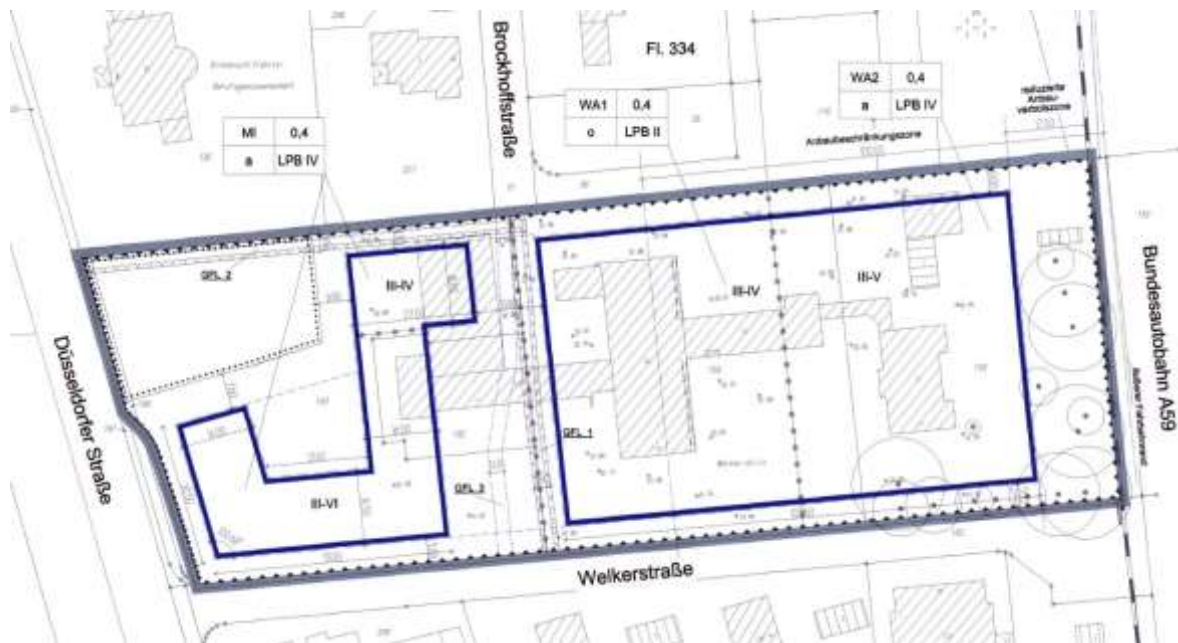


Bild 1: Quelle: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal/bplan>

Anlage 10: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1093 - Dellviertel - "Welker-Stiftung"

Seite 1 von 1

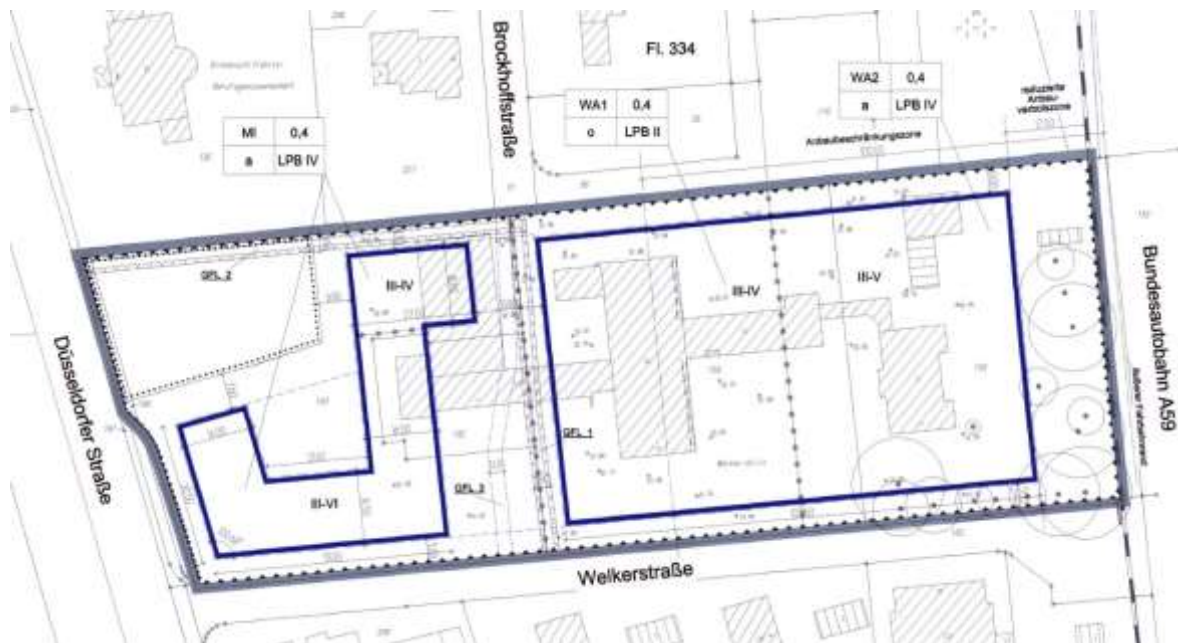


Bild 1: Quelle: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal/bplan>

Anlage 11: Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen

Seite 1 von 2

Der Oberbürgermeister
Amt für Baurecht und betrieblichen Umweltschutz
 Untere Bodenschutzbehörde
 63 · Stadtverwaltung Duisburg · 47049 Duisburg

DUISBURG
 am Rhein

Sachverständigenbüro
 Lars Wegmann
 Bismarckstr. 142
47057 Duisburg

23.08.2024

Ihre Nachricht vom 19.08.2024	Ihr Zeichen 653 K 47-24	Mein Zeichen 63-12 Be 199824	Auskunft erteilt Frau Bever
Zimmer 1301	Telefon 0203/283-5716	Telefax 0203/283-4688	E-Mail s.bever@stadt-duisburg.de

Grundstück: Welker Str. 11, 17, Düsseldorfer Str. o. Nr.
Gemarkung: Duisburg, Flur: 334, Flurstücke: 159, 180, 192, 260, 282, 283

Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen

Sehr geehrter Herr Stricker,

die von Ihnen angefragten Flurstücke wurden im Zusammenhang mit der Aufstellung des **Bebauungsplanes 1093** auf schädliche Bodenveränderungen untersucht. Hierbei wurden siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in den Oberböden festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) überschreiten. Um zu beurteilen, inwiefern von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten eine Gefahr ausgeht, wurde in einem Maßnahmen- und Bewertungskonzept für Duisburg Beurteilungswerte abgeleitet, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden.

Die betroffenen Bereiche mit Maßnahmenbedarf hat die Stadt Duisburg als Bodenschutzgebiet ausgewiesen und die erforderlichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr in einer Rechtsverordnung festgelegt.

Friedrich-Wilhelm-Str. 96 Duisburg Öffnungszeiten: Montag bis Freitag, nach Absprache	Internet: www.duisburg.de Bank: Sparkasse Duisburg, IBAN: DE05 3505 0000 0200 2004 00 Weitere Hinweise für Menschen mit Behinderungen und Bankverbindungen finden Sie auf duisburg.de/hinweise	Call Duisburg 02 03 94 00 0 Servicetelefon der Stadt
--	--	--

Anlage 11: Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen

Seite 2 von 2

Die von Ihnen angefragten Flurstücke liegen in Teilgebiet 2 des Bodenschutzgebietes. Die Beurteilungswerte werden auf den o.g. Flurstücken eingehalten, sodass die aktuelle Bestandsflächen von den Regelungen des Bodenschutzgebietes befreit und im Weißkataster aufgenommen sind.

Weitere Informationen zum Bodenschutzgebiet finden Sie unter www.duisburg.de/bodenschutzgebiet.

Hinweis im Falle einer Nutzungsänderung:

Bitte beachten Sie, dass für die o.g. Flurstücke folgende Nebenbestimmungen gelten, die im Zusammenhang bisheriger Genehmigungsverfahren aufgestellt wurden:

Sollten auf den o.g. Flurstücke im Rahmen eines Bauvorhabens Kinderspielflächen ausgewiesen werden, ist in diesen Bereichen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Duisburg ein Bodenaustausch oder eine Abdeckung (35 cm) mit Material, welches den Vorsorgewerten der BBodSchV entspricht, durchzuführen.

Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:

In weiten Teilen des Duisburger Stadtgebiets werden im Grundwasser die Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS-Werte) der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) für verschiedene Schadstoffe überschritten.

Hinsichtlich der privaten Nutzung des Grundwassers durch Gartenbrunnen wird daher auf die zur Verfügung stehenden Informationen zu bekannten Schadstofffahnen und Hintergrundbelastungen des Grundwassers unter www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit und die bestehende Anzeigepflicht für die Bohrung von Gartenbrunnen bei der Unteren Wasserbehörde verwiesen.

Das in Gartenbrunnen zur privaten Nutzung geförderte Grundwasser ist KEIN Trinkwasser und sollte grundsätzlich auch nicht zum Befüllen von Swimmingpools genutzt werden, da es im Gegensatz zur umfangreichen Überwachung des Leitungswassers keiner geregelten Kontrolle unterliegt.

Verwaltungsgebühr:

Die für diese Auskunft zu entrichtende Verwaltungsgebühr wird gemäß Tarifstelle 8.2.1 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW (AVwGebO NRW) vom 08.08.2023, auf

70,- Euro

festgesetzt.

Wie vereinbart geht Ihnen die Rechnung gesondert zu.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


S. Bever

Anlage 12: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis

[illegible]

Anlage 12: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 26

Baulastenverzeichnis von Duisburg			Baulastenblatt Nr. 14.053	Seite 1
Grundstück Welkerstraße 11, Düsseldorfer Straße o. Nr.				
Gemarkung Duisburg	Flur 334	Flurstück 180, 192, 282, 283		
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung			Bemerkungen
1	belastetes Grundstück: Straße und Hausnummer: Welkerstraße 11, Düsseldorfer Straße o. Nr. (Welkerstraße 11) Gemarkung Flur Flurstück Duisburg 334 180, 192, 282, 283 <u>Bezeichnung der Baulast</u> Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des o. g. Grundstückes hinsichtlich von Gebäuden auf den belasteten Flurstücken die Vorschriften der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen und die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften so einzuhalten, als wären die Flurstücke ein Grundstück (Vereinigungsbaukast im Sinne des § 4 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 in der zurzeit geltenden Fassung). In dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan vom 03.12.2020 ist die Fläche, die ein Grundstück bildet, grün umrandet dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung. Diese Eintragung stützt sich auf die von der TERRAGON RESIDENZ Welker Quartier Beteiligung GmbH & Co. KG, vertreten durch Herrn Hubbard-Ford und Herrn Straub am 18.01.2022 abgegebene Baulasterklärung. Eingetragen am 02.02.2022.			

Anlage 12: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 2 von 26



Anlage 12: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 3 von 26



Anlage 12: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 4 von 26



Anlage 12: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 5 von 26



Anlage 12: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 6 von 26



Anlage 12: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 7 von 26

Baulastenverzeichnis von Duisburg		Baulastenblatt Nr. 14.054		Seite 1
Grundstück Welkerstraße 15, 17				
Gemarkung Duisburg	<i>M, MA, B, C, D</i>	Flur 334	Flurstück 159, 260	
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung			Bemerkungen
1	belastetes Grundstück: Straße und Hausnummer: Welkerstraße 15, 17 Gemarkung: Duisburg Flur: 334 Flurstück: 159, 260 <u>Bezeichnung der Baulast</u> Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des o. g. Grundstückes hinsichtlich von Gebäuden auf den belasteten Flurstücken die Vorschriften der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen und die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften so einzuhalten, als wären die Flurstücke ein Grundstück (Vereinigungsbaulast im Sinne des § 4 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 in der zurzeit geltenden Fassung). In dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan vom 03.12.2020 ist die Fläche, die ein Grundstück bildet, grün umrandet dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung. Diese Eintragung stützt sich auf die von der TERRAGON RESIDENZ Welker Quartier Beteiligungs GmbH & Co. KG, vertreten durch Herrn Hubbard-Ford und Herrn Straub, am 18.01.2022 abgegebene Baulasterklärung. Eingetragen am 02.02.2022.			

Anlage 12: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 8 von 26

Baulastenverzeichnis von Duisburg			Baulastenblatt Nr. 14.054	Seite 2
Grundstück Welkerstraße 17				
Gemarkung Duisburg	Flur 334	Flurstück 260		
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung			Bemerkungen
2	belastetes Grundstück: Straße und Hausnummer: Welkerstraße 17 Gemarkung Duisburg Flur 334 Flurstück 260 begünstigtes Grundstück: Straße und Hausnummer: Welkerstraße 11, 15 Gemarkung Duisburg Flur 334 Flurstück 192, 283 Bezeichnung der Baulast Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des o. g. belasteten Grundstücks zugunsten des begünstigten Grundstücks a) eine Fläche zur Schaffung von acht Stellplätzen gemäß § 48 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 in der zurzeit geltenden Fassung b) sowie eine Fläche zum Befahren und zum Begehen zur Verfügung zu stellen. In dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan vom 03.12.2020 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 der TERRAGON RESIDENZ Welker Quartier Beteiligungs GmbH & Co. KG, vertreten durch Herrn Hubbard-Ford und Herrn Straub am 18.01.2022 abgegebene Baulasterklärung. Eingetragen am 02.02.2022.			

Anlage 12: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 9 von 26

Baulastenverzeichnis von Duisburg			Baulastenblatt Nr. 14.054	Seite 3
Grundstück Welkerstraße 17				
Gemarkung Duisburg	Flur 334	Flurstück 260		
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung			Bemerkungen
3	belastetes Grundstück: Straße und Hausnummer: Welkerstraße 17 Gemarkung Duisburg Flur 334 Flurstück 260 begünstigtes Grundstück: Straße und Hausnummer: Welkerstraße 15 Gemarkung Duisburg Flur 334 Flurstück 159 Bezeichnung der Baulast Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des o. g. belasteten Grundstücks zugunsten des begünstigten Grundstücks eine Fläche als Abstandfläche im Sinne des § 6i der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 in der zurzeit geltenden Fassung zur Verfügung zu stellen. In dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan vom 06.07.2021 ist die Abstandfläche grün schraffiert gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung. Diese Eintragung stützt sich auf die von der TERRAGON RESIDENZ Welker Quartier Beteiligungs GmbH & Co. KG, vertreten durch Herrn Hubbard-Ford und Herrn Straub, am 18.01.2022 abgegebene Baulasterklärung. Eingetragen am 02.02.2022.			

Anlage 12: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 10 von 26

Baulastenverzeichnis von Duisburg		Baulastenblatt Nr. 14.054		Seite 4
Grundstück	Welkerstraße 15 <i>MA 3, C, D</i>	Flur	Flurstück	
Gemarkung	Duisburg	334	159	
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung			Bemerkungen
4	belastetes Grundstück: Straße und Hausnummer: Welkerstraße 15 Gemarkung Duisburg Flur 334 Flurstück 159 begünstigtes Grundstück: Straße und Hausnummer: Düsseldorf Straße o. Nr. (Welkerstraße 11) Gemarkung Duisburg Flur 334 Flurstück 282 <u>Bezeichnung der Baulast</u> Vergleichung des jeweiligen Eigentümers des o. g. belasteten Grundstücks zugunsten des begünstigten Grundstücks 1. zu dürfen, dass eine Fläche als Zufahrt gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 in der zurzeit geltenden Fassung, vom begünstigten Grundstück bis zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt, unterhalten und benutzt wird und 2. die Fläche als befahrbare Zufahrt im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW dient. In dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan vom 06.07.2021 ist die belastete Fläche grün schraffiert dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung. Diese Eintragung stützt sich auf die von der TERRAGON RESIDENZ Welker Quartier Beteiligungs GmbH & Co. KG, vertreten durch Herrn Hubbard-Ford und Herrn Straub am 18.01.2022 abgegebene Baulasterklärung. Eingetragen am 02.02.2022. <i>J. Wegmann</i>			

Anlage 12: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 11 von 26

Baulastenverzeichnis von Duisburg			Baulastenblatt Nr. 14054	Seite 5
Grundstück	Welkerstraße 15 <i>M, MA, B, C, D</i>		Flur	Flurstück
Gemarkung	Duisburg		334	159
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung			Bemerkungen
5	belastetes Grundstück: Straße und Hausnummer: Welkerstraße 15 Gemarkung Duisburg Flur 334 Flurstück 159 begünstigtes Grundstück: Straße und Hausnummer: Welkerstraße 11, 17 Gemarkung Duisburg Flur 334 Flurstück 283, 192, 260 <u>Bezeichnung der Baulast</u> Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des o. g. belasteten Grundstücks zugunsten des begünstigten Grundstücks 1. zu dürfen, dass eine Fläche als Zufahrt gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 in der zurzeit geltenden Fassung, vom begünstigten Grundstück bis zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt, unterhalten und benutzt wird und 2. die Fläche als befahrbare Zufahrt im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW dient. In dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan vom 06.07.2021 ist die belastete Fläche grün schraffiert dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung. Diese Eintragung stützt sich auf die von der TERRAGON RESIDENZ Welker Quartier Beteiligungs GmbH & Co. KG, vertreten durch Herrn Hubbard-Ford und Herrn Straub, am 18.01.2022 abgegebene Baulasterklärung. Eingetragen am 02.02.2022, <i>Wegmann</i>			

Anlage 12: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 12 von 26

Baulastenverzeichnis von Duisburg			Baulastenblatt Nr. 14.053	Seite 2
Grundstück Welkerstraße 11				
Gemarkung Duisburg	Flur 334	Flurstück 192		
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung			Bemerkungen
2	belastetes Grundstück: Straße und Hausnummer: Welkerstraße 11 Gemarkung Duisburg Flur 334 Flurstück 192 begünstigtes Grundstück: Straße und Hausnummer: Welkerstraße 15 Gemarkung Duisburg Flur 334 Flurstück 159 <u>Bezeichnung der Baulast</u> Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des o. g. belasteten Grundstücks zugunsten des begünstigten Grundstücks 1. zu dulden, dass eine Fläche als Zufahrt gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 in der zurzeit geltenden Fassung, vom begünstigten Grundstück bis zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt, unterhalten und benutzt wird und 2. die Fläche als befahrbare Zufahrt im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW dient. In dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan vom 03.12.2020 ist die belastete Fläche grün schraffiert dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung. Diese Eintragung stützt sich auf die von der TERRAGON RESIDENZ Welker Quartier Beteiligungs GmbH & Co. KG, vertreten durch Herrn Hubbard-Ford und Herrn Straub, am 18.01.2022 abgegebene Baulasterklärung. Eingetragen am 07.02.2022. 			

Anlage 12: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 13 von 26

Baulastenverzeichnis von Duisburg			Baulastenblatt Nr. 14.054	Seite 6
Grundstück	Welkerstraße 15 <i>M, A, B, C, D</i>		Flur	Flurstück
Gemarkung	Duisburg		334	159, 192, 283
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung			Bemerkungen
6	belastetes Grundstück: Straße und Hausnummer: Welkerstraße 11, 15 Gemarkung Duisburg Flur 334 Flurstück 159, 192, 283 begünstigtes Grundstück: Straße und Hausnummer: Welkerstraße 11, 15 Gemarkung Duisburg Flur 334 Flurstück 159, 192, 283 <u>Bezeichnung der Baulast</u> Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des o. g. belasteten Grundstücks zugunsten des o. g. begünstigten Grundstücks gemäß § 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 in der zurzeit gültigen Fassung eine Fläche als Feuerwehrezufahrt sowie als Aufstellfläche für die Feuerwehr zur Verfügung zu stellen. In dem der Baulasterklärung be beigefügten Lageplan vom 04.11.2021 ist die gesicherte Fläche grün gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung. Diese Eintragung stützt sich auf die von der TERRAGON RESIDENZ Welker Quartier Beteiligungs GmbH & Co. KG, vertreten durch Herrn Hubbard-Ford und Herrn Straub, am 16.01.2022 abgegebene Baulasterklärung. Eingetragen am 02.02.2022.			s. auch Baulastenblatt Nr. 14.053, S. 6, lfd. Nr. 6, gleichlautende Eintragung für das Grundstück Welkerstraße 11.

Anlage 12: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 14 von 26



Anlage 12: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 15 von 26



Anlage 12: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 16 von 26



Anlage 12: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 17 von 26



Anlage 12: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 18 von 26



Anlage 12: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 19 von 26



Anlage 12: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 20 von 26

Baulastenverzeichnis von Duisburg			Baulastenblatt Nr. 14.053	Seite 3
Grundstück: Düsseldorf Straße o. Nr. (Welkerstraße 11)				
Gemarkung Duisburg	Flur 334	Flurstück 282		
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung			Bemerkungen
3	belastetes Grundstück: Straße und Hausnummer: Düsseldorf Straße o. Nr. (Welkerstraße 11) Gemarkung: Duisburg Flur: 334 Flurstück: 282 begünstigtes Grundstück: Straße und Hausnummer: Welkerstraße 15 Gemarkung: Duisburg Flur: 334 Flurstück: 159 Bezeichnung der Baulast: Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des o. g. belasteten Grundstücks zugunsten des begünstigten Grundstücks a) eine Fläche zur Schaffung von 117 Fahrradabstellplätzen gemäß § 48 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 in der zurzeit geltenden Fassung b) sowie eine Fläche zum Befahren und zum Begehen zur Verfügung zu stellen. In dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan vom 04.11.2021 sind die Fahrradabstellplätze kreuzweise grün schraffiert und die Wegefläche einfach grün schraffiert gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung. Diese Eintragung stützt sich auf die von der TERRAGON RESIDENZ Welker Quartier Beteiligungs GmbH & Co. KG, vertreten durch Herrn Hubbard-Ford und Herrn Straub, am 18.01.2022 abgegebene Baulasterklärung. Eingetragen am 07.02.2022.			

Anlage 12: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 21 von 26

Baulastenverzeichnis von Duisburg			Baulastenblatt Nr. 14.053	Seite 4
Grundstück Welkerstraße 11				
Gemarkung Duisburg	Flur 334	Flurstück 283		
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung			Bemerkungen
4	belastetes Grundstück: Straße und Hausnummer: Welkerstraße 11 Gemarkung Duisburg Flur 334 Flurstück 283 begünstigtes Grundstück: Straße und Hausnummer: Welkerstraße 15 Gemarkung Duisburg Flur 334 Flurstück 159 <u>Bezeichnung der Baulast</u> Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des o. g. belasteten Grundstücks zugunsten des begünstigten Grundstücks eine Fläche als Abstandfläche im Sinne des § 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 in der zurzeit geltenden Fassung zur Verfügung zu stellen. In dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan vom 06.07.2021 ist die Abstandfläche grün schraffiert gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung. Diese Eintragung stützt sich auf die von der TERRAGON RESIDENZ Welker Quartier Beteiligungs GmbH & Co. KG, vertreten durch Herrn Hubbard-Ford und Herrn Straub, am 18.01.2022 abgegebene Baulasterklärung. Eingetragen am 07.02.2022.			

Anlage 12: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 22 von 26

Baulastenverzeichnis von Duisburg			Baulastenblatt Nr. 14.053	Seite 5
Grundstück Welkerstraße 11				
Gemarkung Duisburg	Flur 334	Flurstück 283		
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung		Bemerkungen	
5	belastetes Grundstück: Straße und Hausnummer: Welkerstraße 11 Gemarkung: Duisburg Flur: 334 Flurstück: 283 begünstigtes Grundstück: Straße und Hausnummer: Welkerstraße 15 Gemarkung: Duisburg Flur: 334 Flurstück: 159 Bezeichnung der Baulast: Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des o. g. belasteten Grundstücks zugunsten des begünstigten Grundstücks: 1. zu dulden, dass eine Fläche als Zufahrt gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2018 in der zuletzt geänderten Fassung, vom begünstigten Grundstück bis zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt, unterhalten und benutzt wird und 2. die Fläche als befahrbare Zufahrt im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW dient, In dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan vom 03.12.2020 ist die belastete Fläche grün schraffiert dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung. Diese Eintragung stützt sich auf die von der TERRAGON RESIDENZ Welker Quartier Beteiligungs GmbH & Co. KG, vertreten durch Herrn Hubbard-Ford und Herrn Straub, am 18.01.2022 abgegebene Baulasterklärung. Eingetragen am 02.02.2022. 			

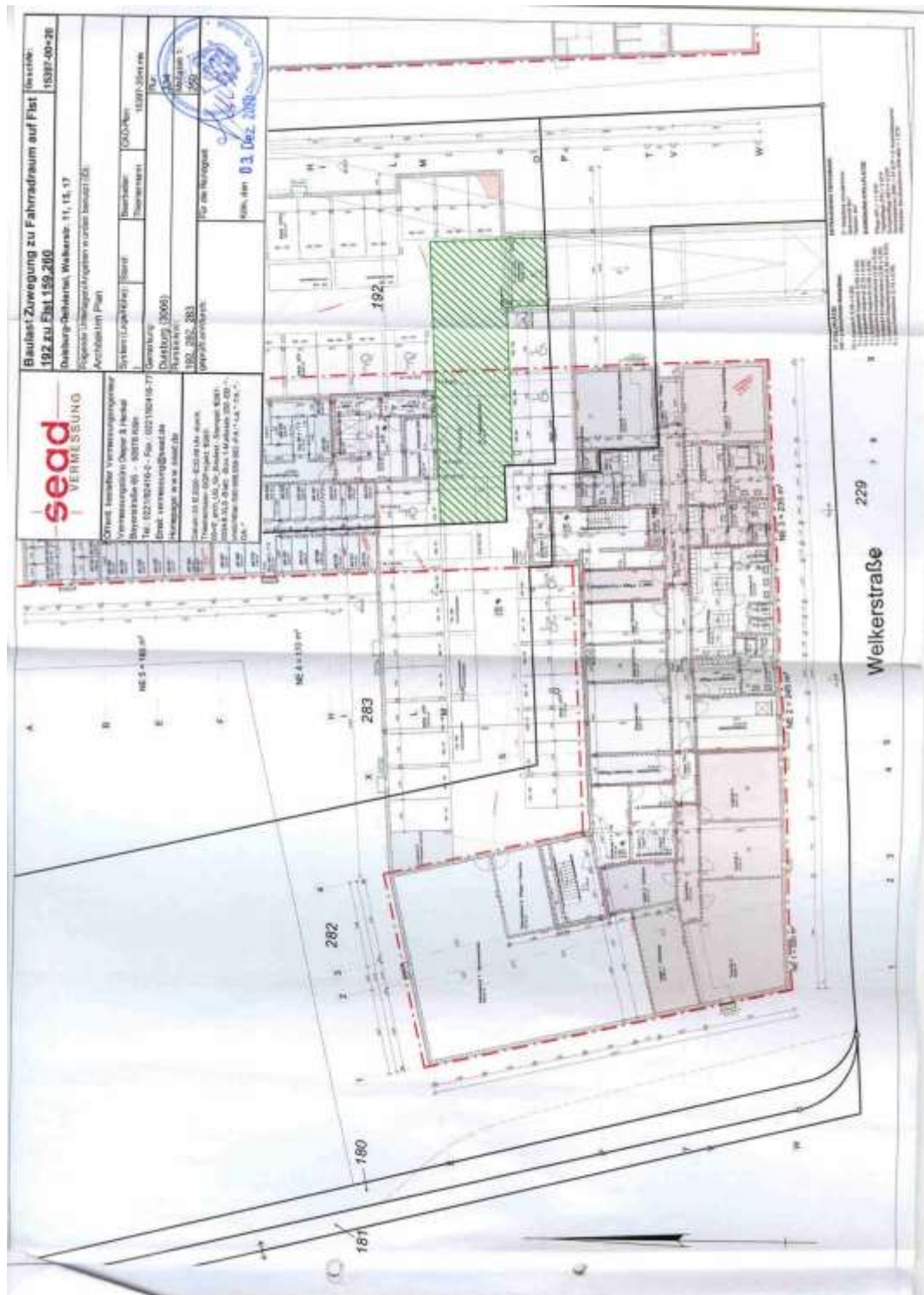
Anlage 12: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 23 von 26

Baulastenverzeichnis von Duisburg			Baulastenblatt Nr. 14.053	Seite 6
Grundstück Welkerstraße 11				
Gemarkung Duisburg	Flur 334	Flurstück 159 , 192, 283		
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung			Bemerkungen
6	belastetes Grundstück: Straße und Hausnummer: Welkerstraße 11, 15. Gemarkung Duisburg Flur 334 Flurstück 159, 192, 283 begünstigtes Grundstück: Straße und Hausnummer: Welkerstraße 11, 15. Gemarkung Duisburg Flur 334 Flurstück 159, 192, 283 <u>Bezeichnung der Baulast:</u> Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des o. g. belasteten Grundstücks zugunsten des o. g. begünstigten Grundstücks gemäß § 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 in der zurzeit gültigen Fassung eine Fläche als Feuerwehrezufahrt sowie als Aufstellfläche für die Feuerwehr zur Verfügung zu stellen. In dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan vom 04.11.2021 ist die gesicherte Fläche grün gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung. Diese Eintragung stützt sich auf die von der TERRAGON RESIDENZ Welker Quartier Beteiligungs GmbH & Co. KG, vertreten durch Herrn Hubbard-Ford und Herrn Straub, am 18.01.2022 abgegebene Baulasterklärung. Eingetragen am 02.02.2022.			s. auch Baulastenblatt Nr. 14.054, S. 6, lfd. Nr. 6, gleichlautende Eintragung für das Grundstück Welkerstraße 15.
				

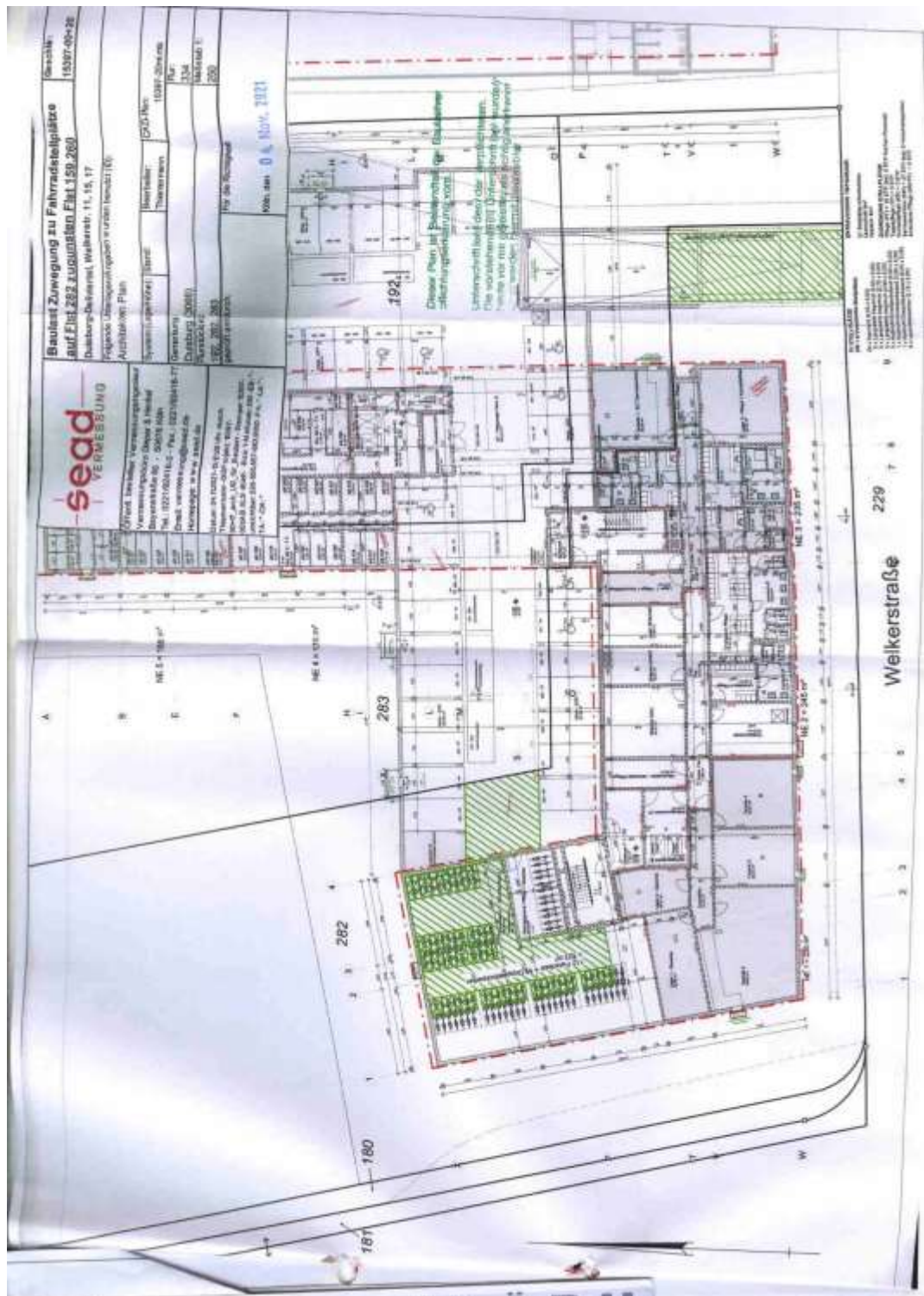
Anlage 12: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 24 von 26



Anlage 12: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 25 von 26



Anlage 12: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 26 von 26

