

Sachverständigenbüro • Karl-Joachim Frahm

Experte BTE · Sachverständiger zur Schadenfeststellung an Gebäuden und baulichen Anlagen · Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken · von der Industrie- und Handelskammer Mittleres Ruhrgebiet öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Brand-, Explosions-, Sturm- und Leitungswasserschäden in und an Gebäuden.

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 BauGB

Geschäfts-Nr.: 016 K 040/05



hier	:	Wertermittlung des Grund- und Gebäudeeigentums Grüner Weg 10 in 46244 Bottrop
Amtsgericht	:	Bottrop
Grundbuch	:	Grundbuchblatt 343 von Kirchhellen
Wertermittlungsstichtag	:	30.01.2024
Qualitätsstichtag	:	30.01.2024

Dieses Gutachten ist eine Internetversion und kann aus Gründen des Datenschutzes vom Originalgutachten abweichen. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an das zuständige Amtsgericht.

Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse

Ausgangsdaten		
Objekt:	Grüner Weg 10 in 46244 Bottrop	
Art der Nutzung:	Einfamilienhaus mit Garagengebäude	
Wertermittlungstichtag:	30.01.2024	Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag:	30.01.2024	Tag der Ortsbesichtigung
Grundstücksgröße:	732 m ²	Flurstück 60
Baujahr:	Mitte der 1960er Jahre	Ursprungsbaujahr
wirtschaftl. Restnutzungsdauer:	26 Jahre	
Bruttogrundfläche:	rund 353 m ²	Wohnhaus
	rund 53 m ²	Garagengebäude
Wohn- und Nutzfläche:	rund 180 m ²	Wohnhaus

Bewertungsergebnisse			
Sachwert:	€	404.000,-	
Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	€	404.000,-	€/m ² 2.240,-
Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:	€	303.000,-	€/m ² 1.680,-

INHALT

1.	Einleitung	5
1.1	Auftrag	5
1.2	Grundlagen der Wertermittlung / Literatur	7
1.3	Erläuterung zur Durchführung	9
1.4	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	12
1.4.1	Vergleichswertverfahren	12
1.4.2	Ertragswertverfahren	15
1.4.3	Sachwertverfahren	18
1.5	Wahl der Wertermittlungsverfahren	20
2.	Bodenwert	21
2.1	Allgemeine Angaben	22
2.2	Lasten und Rechte	23
2.3	Angaben zu Grundstück, Lage und Versorgung	24
2.3.1	Kommunale Daten	24
2.3.2	Örtliche Lage, Versorgung und Grundstücksgestalt	25
2.4	Behördliche Auskünfte	26
2.4.1	Bauplanungsrecht	26
2.4.2	Altlasten	27
2.4.3	Baugrund, Gefährdungspotentiale des Untergrunds	27
2.4.4	Abgabenrechtlicher Zustand	30
2.5	Bodenrichtwert	31
2.6	Ermittlung des Bodenwerts	32

3.	Bauliche und Sonstige Anlagen	34
3.1	Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	35
3.1.1	Allgemeine Baubeschreibung	35
3.1.2	Technische Baubeschreibung nach Aktenlage	38
3.1.3	Wohn und Nutzfläche	40
3.2	Instandhaltungsrückstau	41
3.3	Restnutzungsdauer	45
4.	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	47
4.1	Sachwert	48
4.1.1	Bruttogrundfläche	48
4.1.2	Sachwertermittlung	49
4.2	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	55
5.	Verkehrswerte (Marktwerte)	56
5.1	Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag	57
5.2	Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag	58
5.3	Zusammenstellung der Verkehrswerte (Marktwerte)	59
6.	Fotos und Anlagen	60
6.1	Verzeichnis der Anlagen	61

1. EINLEITUNG

1.1 AUFTRAG

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bottrop vom 18.01.2023 bin ich beauftragt, im Rahmen der Zwangsversteigerung für das im Grundbuch von Kirchhellen Blatt 343 verzeichnete Grund- und Gebäudeeigentum Gemarkung Kirchhellen, Flur 66, Flurstück 60, Grüner Weg 10 ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Zur Erstellung des Gutachtens fand am 30.01.2024 ein Ortstermin an dem o. g. Objekt statt. Trotz fristgerechtem Anschreiben war niemand vor Ort, der einen Zugang zum Gebäude ermöglichen konnte. Die Beschreibung der baulichen Anlagen basiert größtenteils auf Angaben meines Gutachtens aus dem Jahr 2016.

Die Grundriss- und Schnittzeichnungen wurden mir von der Stadt Bottrop als Kopie aus der Bauakte zur Verfügung gestellt.

Diese Zeichnungen und Skizzen wurden von mir auf Plausibilität geprüft und übernommen. Die Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohn- und Nutzflächen wurde auf Basis der Zeichnungen vorgenommen.

Ein Grundbuchauszug vom 17.02.2023 wurde mir vom Amtsgericht Bottrop zur Verfügung gestellt.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 30.01.2024.

Das Gutachten wird ausschließlich für die Verkehrswertermittlung (Marktwert) erstellt. Es dient nicht als Grundlage für beleihungs- und versicherungstechnische Zwecke.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten bzw. verbrauchsorientierten Energieausweis möglich. Ein Energieausweis hat zum Wertermittlungs-/Qualitätstichtag nicht vorgelegen.

Ebenfalls lag kein Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung vor.

Die Feststellungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt.

1.2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG / LITERATUR

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).
2. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023.
3. MHG ist in §§ 557 bis 561 BGB eingeflossen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002.
4. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
5. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 1. Januar 2022 (BGBl. 2021, Teil 1 Nr. 44, S. 2805).
6. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

7. Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).
8. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).
9. Vögl: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht.
10. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023.
11. Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerbaum, 3. Auflage 2004.
12. Aktuelle Marktdaten aus den Grundstücksmarktberichten der zuständigen Gutachterausschüsse.

1.3 ERLÄUTERUNG ZUR DURCHFÜHRUNG

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile, insbesondere der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

Zur Erstattung eines Gutachtens ist der Unterzeichner auf Auskünfte und Unterlagen der Eigentümer, Mieter und verschiedener anderer Stellen und Behörden angewiesen. Hinsichtlich der Vollständigkeit bzw. Richtigkeit dieser Angaben besteht insoweit ein Vorbehalt, da eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist.

Insbesondere können aufgrund des Gutachtens keine baurechtlichen oder miet- und wohnungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

Für die Wiedergabe von Übersichts- und Katasterplänen sowie Kartenausschnitten im Gutachten liegt die Zustimmung der jeweiligen Rechteinhaber vor.

Dieses Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB enthält keine erschöpfenden Aussagen zur Bausubstanz der bewerteten baulichen Anlagen.

Die Beschreibungen der baulichen Anlagen basieren auf der Grundlage vorliegender Bauunterlagen und einer örtlichen Inaugenscheinnahme. Sie beschränken sich also nur auf den optisch erkennbaren bzw. den dem Unterzeichner bekannt gewordenen Zustand.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) eines Grundstücks sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag).

Dies gilt auch für den qualitativen Zustand (Qualitätsstichtag). Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem am Ermittlungstichtag abweichender Zustand maßgebend ist.

Der Zustand des Wertermittlungsobjekts bestimmt sich nach der Gesamtheit aller verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der örtlichen Lage des Grundstücks.

Die allgemeinen, konjunkturellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt richten sich nach den am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umständen, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, dem Kapitalmarkt und der speziellen Marktentwicklung am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Nachfolgende Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage der nach dem Baugesetzbuch erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021.

Zur Ermittlung des Wertes bebauter Grundstücke kommen danach das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) einzeln oder in Kombination zur Anwendung.

Die Verfahrenswahl richtet sich nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (§§ 18 bis 23 ImmoWertV). Die durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelten, für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden, soweit vorhanden, jeweils zur Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des Verkehrswerts (Marktwerts) herangezogen.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts sind die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) und die allgemeinen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Der so abgeleitete marktangepasste Verfahrenswert wird um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) ergänzt.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Bei dem vorliegenden Wertermittlungsobjekt (Einfamilienhaus mit Garagengebäude) wird dem Verfahrenswert aus dem Sachwertverfahren primäre Bedeutung beigemessen.

1.4 ERLÄUTERUNG DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

1.4.1 Vergleichswertverfahren

§§ 24 bis 26 ImmoWertV

Das Vergleichswertverfahren dient zur Ableitung eines Vergleichswerts aus dem örtlichen Grundstücksmarkt mit direktem Bezug zum Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjekts und zur Ableitung des Bodenwerts bebauter und unbebauter Grundstücke.

Voraussetzung für die Anwendung ist, dass eine ausreichende Anzahl geeigneter Kauffälle (Vergleichspreise) oder geeignete Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerte vorliegen und diese mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen.

Wertrelevante Abweichungen können, soweit sie nicht unerheblich sind, in sachgerechter Weise, unter anderem durch Verwendung geeigneter Daten (zum Beispiel Umrechnungskoeffizienten, Index-Reihen) auf das Wertermittlungsobjekt angepasst werden.

Zur Ableitung von Vergleichswerten sind vorrangig die Kaufpreise und Daten aus der Kaufpreissammlung der örtlichen Gutachterausschüsse zu verwenden.

Die Ableitung des Bodenwerts erfolgt vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren.

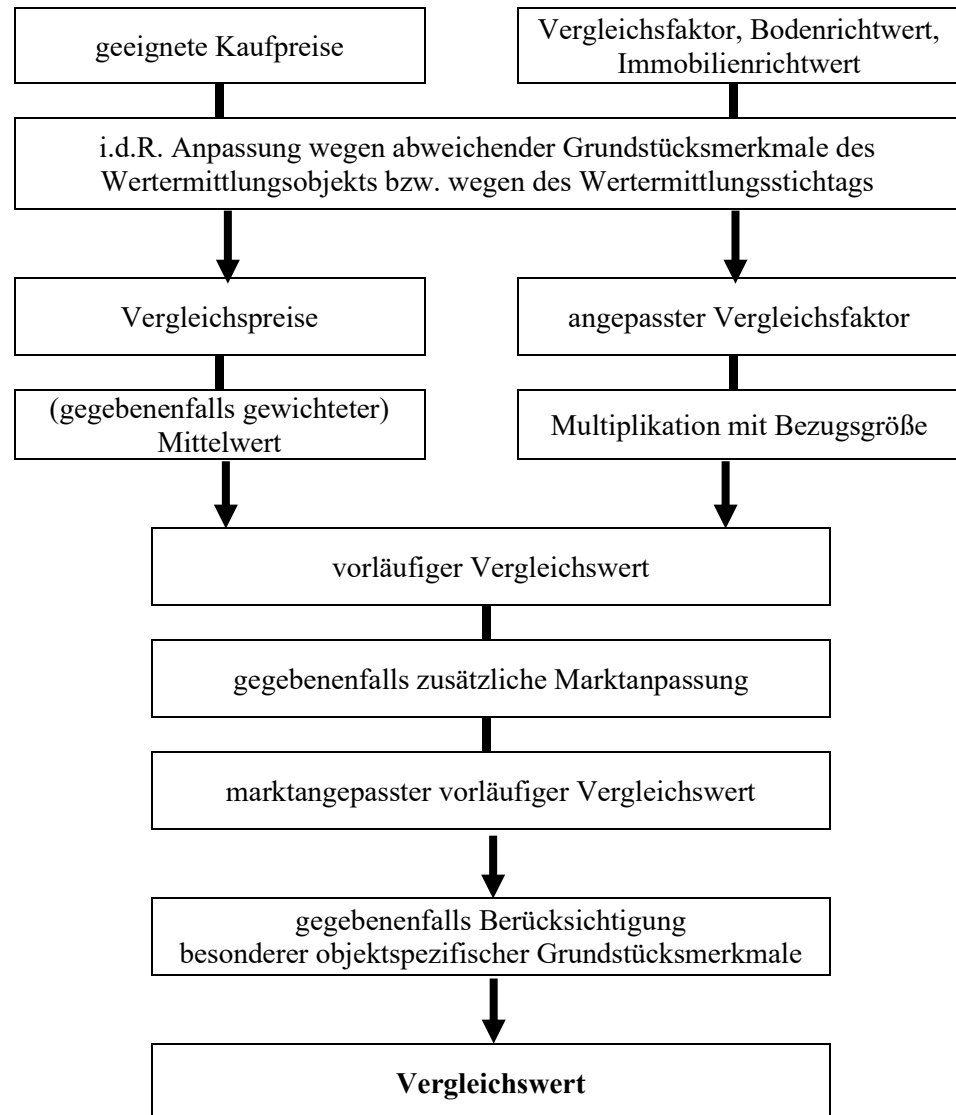
Bei fehlenden bzw. nicht ausreichenden Kaufpreisen über unbebaute Grundstücke sind die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte zum Vergleich heranzuziehen, gegebenenfalls sind diese um objektspezifische Grundstücksmerkmale anzupassen.

Stehen auch keine geeigneten Bodenrichtwerte zur Verfügung, kann der Bodenwert auch mit Hilfe deduktiver oder anderer geeigneter nachvollziehbarer Verfahren rechnerisch, das heißt durch Zu- oder Abschläge auf eine Bezugsgröße, ermittelt werden.

Wegen des direkten Bezugs der Vergleichspreise zum örtlichen Grundstücksmarkt ist bei der Ableitung des Verkehrswerts (Marktwerts) in der Regel keine Marktanpassung mehr erforderlich. Nur in begründeten Ausnahmen sind Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Die Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale bzw. Besonderheiten bleibt davon unberührt.

In Wertermittlungsfällen, in denen Vergleichspreise, Immobilienrichtwerte und Vergleichsfaktoren in nicht ausreichender Anzahl bzw. in unzureichender Aufbereitung vorliegen, kann das Vergleichswertverfahren in vereinfachter Form zur Plausibilitätsprüfung des nach dem Sach- oder Ertragswertverfahren abgeleiteten Verkehrswerts (Marktwerts) herangezogen werden.

Schematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens



1.4.2 Ertragswertverfahren

§ 27 ff. ImmoWertV

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) findet das Ertragswertverfahren vorzugsweise Anwendung für Wertermittlungsobjekte, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung von Bedeutung ist. Das trifft für Mietwohngrundstücke, gewerblich bzw. geschäftlich genutzte Immobilien und Wohnungseigentum zu.

Neben dem nach dem Vergleichswertverfahren abgeleiteten Bodenwert sind beim Ertragswert die nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten angesetzte Restnutzungsdauer, die marktüblich erzielbaren Reinerträge sowie insbesondere der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz für das Ergebnis von ausschlaggebender Bedeutung.

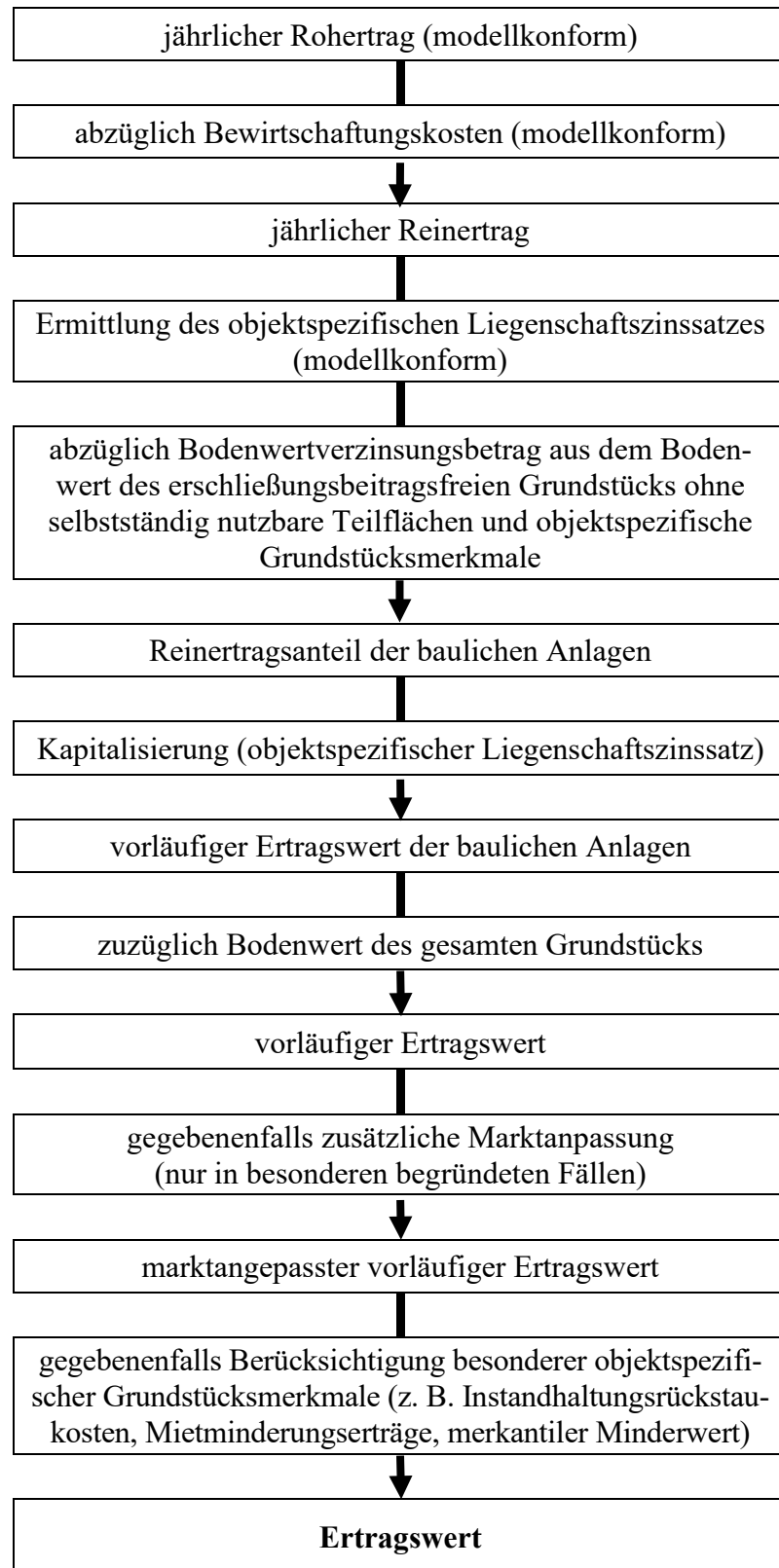
Nur wenn diese einzelnen Parameter modellkonform mit den Marktableitungen der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse (§§ 18 bis 23 ImmoWertV) übereinstimmend angewandt werden können, hat das Ergebnis des Ertragswertverfahrens einen direkten Bezug zum örtlichen Grundstücksmarkt und bedarf in der Regel keiner weiteren Marktanpassung zum Verkehrswert (Marktwert). Sollte eine Marktanpassung notwendig sein, ist diese besonders zu begründen.

Die ImmoWertV sieht drei Verfahrensvarianten der Ertragswertermittlung vor:

- das allgemeine Ertragswertverfahren
(wie im nachfolgenden Ablaufdiagramm dargestellt)
- das vereinfachte Ertragswertverfahren
- das periodische Ertragswertverfahren

Bei gleichen Ausgangsdaten führen alle drei Varianten zu gleichen Ergebnissen.

Das „Regelverfahren“ ist das allgemeine Ertragswertverfahren. Soweit im Gutachten kein weiterer Hinweis erfolgt, findet dieses Anwendung.

Schematische Darstellung des allgemeinen Ertragswertverfahrens

1.4.3 Sachwertverfahren

§ 35 ff. ImmoWertV

Die Anwendung des Sachwertverfahrens zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) beschränkt sich auf Wertermittlungsobjekte, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Substanzwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

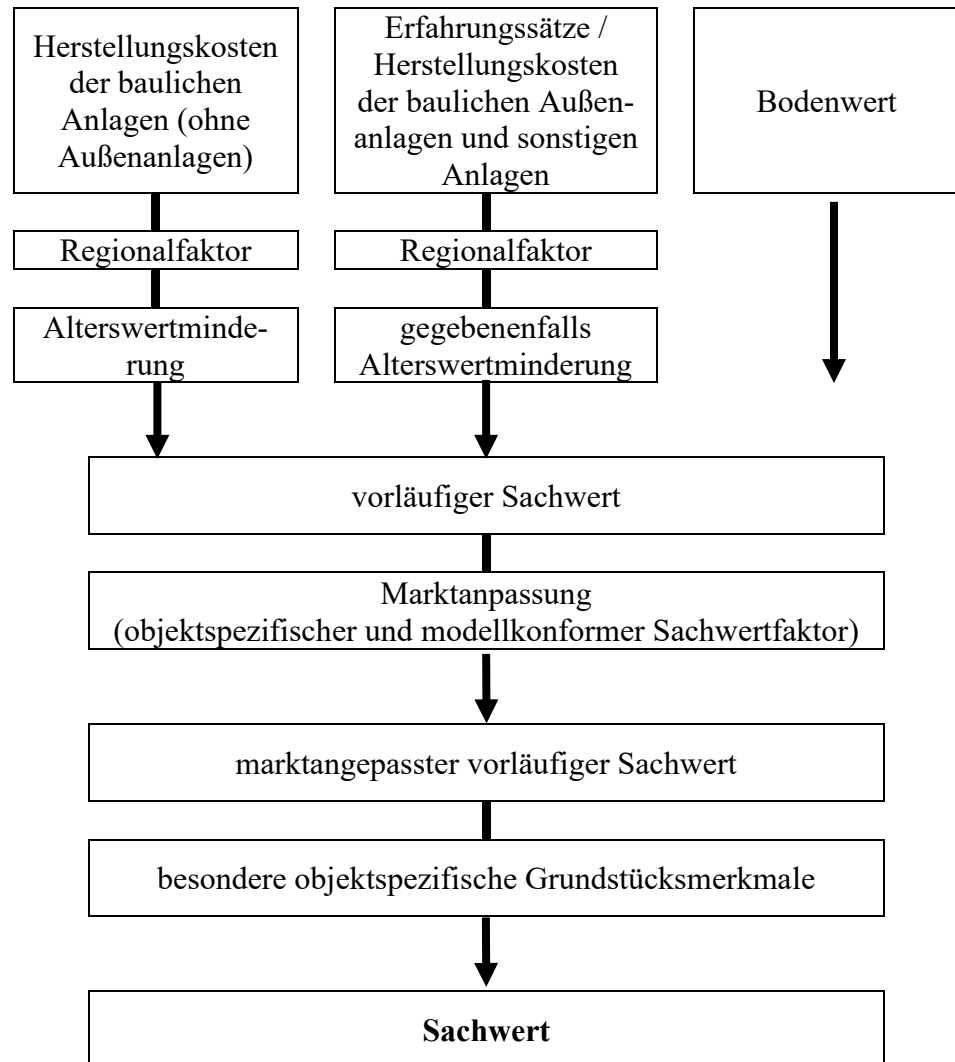
In der Hauptsache trifft das auf Ein- und Zweifamilienhäuser zu. Voraussetzung ist, dass die baulichen Anlagen noch wirtschaftlich nutzbar sind und eine entsprechende Restnutzungsdauer aufweisen.

Keine Anwendung findet es für funktionslose oder abbruchreife bauliche Anlagen oder Teile von diesen.

Abgesehen von dem nach dem Vergleichswertverfahren abgeleiteten Bodenwert verfügt der Sachwert der baulichen Anlagen über keinen direkten Bezug zum örtlichen Grundstücksmarkt. Wesentliche Voraussetzung für eine sachgerechte Anwendung ist daher das Vorhandensein geeigneter objektspezifisch angepasster Sachwertfaktoren. Diese werden modellkonform aus Kaufpreisen durch die zuständigen Gutachterausschüsse abgeleitet.

Begleitend zu anderen Wertermittlungsverfahren kann das Sachwertverfahren einer Plausibilitätsprüfung dienen.

Schematische Darstellung des Sachwertverfahrens



1.5 WAHL DER WERTERMITTLUNGS- VERFAHREN

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Garagengebäude. Nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt werden derartige Objekte vorwiegend zur Realisierung persönlicher Wohnansprüche erworben. Die Erzielung von Renditen hat allenfalls eine untergeordnete Bedeutung. Entscheidend für den Verkehrswert (Marktwert) ist die Summe aus dem Substanzwert der baulichen Anlagen und Nebenanlagen zuzüglich dem Wert des Grund und Bodens.

Die Ableitung des Bodenwerts erfolgt entsprechend der ImmoWertV nach dem Vergleichswertverfahren, für die Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen gilt wie folgt.

Abgesehen von homogenen Siedlungslagen sind derartige Objekte in ihrer Ausprägung individuell. Das Vergleichswertverfahren scheidet daher aus. Als geeignetes Verfahren kommt im vorliegenden Fall das Sachwertverfahren zur Anwendung.

Unter Berücksichtigung der ImmoWertV und den Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts ermittelt der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage des Sachwerts unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten sowie unter Berücksichtigung der Baumängel, Bauschäden und sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

2. BODENWERT

2.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Eine Kopie des Grundbuchs des Amtsgerichts Bottrop, Blatt 343 wurde mir zur Verfügung gestellt.

Das Bewertungsobjekt liegt in der Gemarkung Kirchhellen, Flur 66 und besteht aus dem Flurstück 60 mit einer Gesamtgröße

von 732 m².

2.2 LASTEN UND RECHTE

In Abteilung II des Grundbuchs ist bis auf die Eintragung hinsichtlich der Zwangsversteigerung keine weitere Eintragung vorhanden.

Andere, nicht in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene oder vertraglich vereinbarte privatrechtliche Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.

Die Grundakte wurde nicht eingesehen.

Nach Rückfrage beim Bauordnungsamt sind zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks keine Baulasten bekannt geworden.

Das Grundstück liegt in keinem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet; Ausgleichsbeiträge nach § 154 BauGB fallen nicht an. Eine Anordnung über ein Bodenordnungsverfahren (Baulandumlegung) liegt nicht vor.

2.3 ANGABEN ZU GRUNDSTÜCK, LAGE UND VERSORGUNG

2.3.1 Kommunale Daten

Die Stadt Bottrop liegt nördlich von Mülheim an der Ruhr im westlichen Bereich des Ruhrgebiets. Sie liegt zwischen der A 42, die südlich der Stadt und der A 2, die nördlich der Stadt verläuft. Die ehemals durch Kohle und Stahl geprägte Stadt hat sich in den letzten Jahrzehnten einem umfassenden Strukturwandel unterzogen.

Dienstleistungen, Verwaltung, Handel, Kultureinrichtungen sowie industrielle Fertigungen prägen heute das Wirtschafts- und Erwerbsleben.

Für das Jahr 2021 hat die Bertelsmann-Stiftung, Wegweiser Kommune, unter anderem folgende Daten und Entwicklungen für die Stadt Bottrop veröffentlicht:

Bevölkerungszahl	:	117.311
Bevölkerungsentwicklung seit 2011	:	+ 0,2 %
Bevölkerungsentwicklung 2012 - 2030	:	- 4,8 %
Ausländeranteil	:	11,8 %
Durchschnittsalter	:	45,6 Jahre
voraussichtliches Durchschnittsalter 2030	:	47,9 Jahre
Anteil unter 18 Jahre	:	16,1 %
Anteil ab 65 Jahre	:	23,2 %
SGB II-Quote	:	11,8 %
Beschäftigungsquote	:	57,1 %
Arbeitslosenanteil an den SvB	:	10,3 %

2.3.2 Örtliche Lage, Versorgung und Grundstücksgestalt

Die Straße Grüner Weg ist eine Nebenstraße und liegt im Stadtteil Feldhausen. Das zu bewertende Grundstück grenzt an den öffentlichen Straßenraum.

Die überregionale Autobahnanbindung an die A 31 befindet sich in geringer Entfernung.

Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs sind fußläufig erreichbar.

Die Entfernung zum Stadtteilzentrum Bottrop-Kirchhellen beträgt ca. 2,5 Kilometer und zur Stadtmitte Gladbeck ca. 4,5 Kilometer.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs und darüber hinaus, befinden sich im Stadtteilzentrum Feldhausen bzw. Kirchhellen.

Von den Versorgungsunternehmen erhält das Objekt Wasser und Strom. Entsorgungsmäßig verfügt das Objekt über ein eigenes Klärsystem. Das Regenwasser versickert auf dem Grundstück.

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise.

Das zu bewertende Flurstück 60 ist zu ca. 25 % bebaut. Die Straßenfrontlänge beträgt ca. 17 m, die mittlere Tiefe beträgt ca. 41,5 m.

Grenzverlauf und Abmessungen sind aus dem beigelegten Katasterauszug im Maßstab 1:1000 ersichtlich.

2.4 BEHÖRDLICHE AUSKÜNFTE

2.4.1 Bauplanungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bottrop als vorbereitender Bauleitplan gemäß §§ 5 bis 7 BauGB stellt den Bereich des zu bewertenden Grundstücks als Wohnbaufläche dar (siehe Anlage).

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan im Sinne der §§ 8 ff. BauGB besteht laut Internetportal der Stadt Bottrop nicht. Eine weitere bauliche Nutzung richtet sich daher nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Außerdem liegt das Grundstück im Bereich, für den der Rat der Stadt Bottrop die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Am Kuhberg) beschlossen hat.

Das heißt, ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung unter Berücksichtigung der für die Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur einfügt, die Erschließung gesichert ist und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Im Rahmen dieses Gutachtens konnte nicht umfänglich überprüft werden, ob für die vorhandenen baulichen Anlagen in der vorgefundenen Ausführung Baugenehmigungen vorliegen. Soweit für einzelne Bauteile keine Genehmigung vorgelegt oder eingesehen werden konnte, werden diese unter Unterstellung einer materiellen Genehmigungsfähigkeit und unter entsprechender Würdigung in die Bewertung aufgenommen.

2.4.2 Altlasten

Nach Auskunft der Stadt Bottrop, Fachbereich Umwelt und Grün, wird das zu bewertende Grundstück zurzeit nicht im Bodenbelastungskataster/Verdachtsflächenkataster der Stadt Bottrop geführt. Somit liegt kein Verdacht einer erhöhten Bodenbelastung vor. Die Fläche wird als unbelastet angesehen.

Eine Altlastenfreiheit kann von Seiten des Fachbereichs Umwelt und Grün jedoch nicht garantiert werden, da das etwaige Vorhandensein unbekannter Altlasten oder erhöhter Bodenbelastungen im Stadtgebiet Bottrop nicht ausgeschlossen werden kann.

Seit Anfang der 1990er Jahre wurde durch die Alliierten die Kartierung der abgeworfenen Kampfmittel freigegeben. Eine diesbezügliche Anfrage bei dem zuständigen Ordnungsamt wurde nicht gestellt.

2.4.3 Baugrund, Gefährdungspotentiale des Untergrunds

Bergbau

Aufgrund historischen Bergbaus in der gesamten Region können bergbauliche Einwirkungen nicht ausgeschlossen werden.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Region, in der bis in die letzten Jahrzehnte des vorigen Jahrhunderts der Steinkohlenbergbau umgegangen ist.

Sichtbar gewordene bergbauliche Einflüsse (u. a. Setzungen, Schief-lagen) erfahren bei der Wertermittlung eine entsprechende Berücksichti-gung.

Konkret belastende bzw. einschränkende Hinweise zum Grundstück durch die für den Bergbau zuständigen Stellen (u. a. Oberbergamt) sowie gegebenenfalls vorhandene Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs (Bergschadensverzichte, Bergschadensminderwertverzichte) erfahren bei der Wertermittlung nur auftragsgemäß eine Berücksichtigung.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden unbekannte Einflüsse aus nicht dokumentiertem Bergbau, der unter Umständen auch ober-flächennah stattgefunden hat, nicht berücksichtigt.

Eine Anfrage an das zuständige Bergamt wurde am 10.02.2016 gestellt, die Antwort ist als Kopie dem Gutachten in der Anlage beigelegt, wobei die Namen aus Gründen des Datenschutzes entfernt wurden. Eine erneute Anfrage wurde nicht gestellt.

Laut des geologischen Dienstes NRW, Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen, wird der Bereich des Grundstücks als Karstgebiet ausgewiesen (siehe Anlage).

Karstgebiet

In Karstgebieten liegen im Untergrund lösliche und/oder auslaugungsfä-hige Gesteine, die von Grundwasser oder versickerndem Niederschlags-wasser zersetzt und abtransportiert werden können.

Zuerst werden Salze (Chloride), dann Gips und Anhydrit (Sulfate) und zum Schluss Kalksteine (Karbonate) gelöst und mit dem Grundwasser verfrachtet. Dieser Auslaugungsprozesse können im Untergrund Hohl-räume entstehen lassen.

Unterirdische Hohlräume können zu Gefahren führen, da sie die Tragfähigkeit des Gesteins herabsetzen. Brechen die Hohlräume in sich zusammen, kann schlagartig und ohne Vorwarnung ein lokal begrenzter Erdfall an der Erdoberfläche auftreten. Durch den Lösungsprozess müssen jedoch nicht immer Hohlräume entstehen. Die Gesteine können sich auch einfach nur auflösen und die Geländeoberfläche sackt zu sogenannten Subrosionssenken ab. An den Rändern einer Subrosionssenke kann ein Nachsacken des Untergrundes Schäden an Bauwerken hervorrufen. Im Bereich von Subrosionssenken besteht ein erhöhtes Erdfallrisiko.

Laut des geologischen Dienstes NRW, Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen, befindet sich im Bereich des Bewertungsgrundstückes die Gefahr von Gasaustritt in Bohrungen (siehe Anlage).

Gasaustritt in Bohrungen

Im tieferen Untergrund können unter bestimmten Voraussetzungen geogene, natürlich entstandene Gasgemische vorhanden sein. Mit geogenem Gas muss in den Teilen des Landes Nordrhein-Westfalen, in denen kohleführende Schichten auftreten, gerechnet werden. Das Gas kann in bergbaubedingte Hohlräume aufsteigen und sich dort ansammeln, unter Umständen mit hohem Druck. Auch dort wo kohleführende Schichten direkt an der Tagesoberfläche oder in geringer Tiefe vorkommen, ist mit dem Auftreten von Gas im Untergrund zu rechnen. Dieser Umstand ist bei Bohrungen zu berücksichtigen.

Hochwasser- und Starkregengefährdung

Gemäß Auskunft der on-geo GmbH (www.geoport.de) über Hochwasser- und Starkregengefährdung bestehen für das zu bewertende Grundstück folgende Gefährdungspotenziale (siehe Anlagen):

Hochwassergefährdung	GK1 (sehr geringe Gefährdung)
Starkregengefährdung	mittel

2.4.4 Abgabenrechtlicher Zustand

Nach gemachten Angaben des Fachbereichs Finanzen der Stadt Bottrop ist für das zu bewertende Objekt, die beitragsrechtlich beachtliche Straße Grüner Weg von Dorstener Straße bis Hohes Feld noch nicht erstmalig endgültig hergestellt. Mit der Fertigstellung kann in absehbarer Zeit auch nicht gerechnet werden.

Die Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrags kann daher, mangels vorliegender Berechnungen nicht angegeben werden.

Nach dem vom Rat der Stadt Bottrop beschlossenen Haushaltsplan für das Jahr 2022, einschließlich der Investitionsplanung bis zum Jahr 2025, sind straßenbauliche Maßnahmen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für die o. g. Erschließungsanlage nicht vorgesehen.

Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG NRW werden in Bottrop derzeit nicht erhoben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Herstellung, Unterhaltung, Ausbesserung, Erneuerung, Beseitigung und der Verschluss der Grundstücksanschlussleitungen vom Privatgrundstück bis zur Einführung in den öffentlichen (Straßen-) Kanal dem Grundstückseigentümer obliegen.

Näheres regelt die Entwässerungssatzung der Stadt Bottrop in der zurzeit geltenden Fassung.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch für weitere – gegenwärtig nicht absehbare – Erschließungsanlagen sowie von Straßenbaubeiträgen nach dem § 8 des Kommunalabgabengesetzes – jeweils in den geltenden Fassungen – bleibt unberührt.

2.5 BODENRICHTWERT

Die in der näheren Umgebung vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus einer zweigeschossigen Wohnbebauung in einem typischen Wohngebiet.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bottrop weist in seiner Richtwertkarte die Zone Nr. 4029101 mit €/m² 330,- bei einer eingeschossigen Wohnbebauung und einer Grundstückstiefe von 35 m erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei aus. Dieser Richtwert wurde zum 01.01.2023 ermittelt (siehe Anlage).

Im Einzelnen ist die Richtwertzone wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer	:	4029101
Bodenrichtwert	:	€/m ² 330,-
Nutzungsart	:	Wohnbauflächen
Anzahl der Geschosse	:	I
Grundstückstiefe	:	35 m

2.6 ERMITTLUNG DES BODENWERTS

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren. Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV können neben oder anstelle von Vergleichspreisen, objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage verwendet werden. Dabei wird der Bodenwert ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet.

Ausgehend von den ausgewiesenen Bodenrichtwerten wird der Bodenwert entsprechend den allgemeinen und besonderen Merkmalen des Bewertungsgrundstücks, einschließlich des Erschließungszustands und der Grundstücksgestalt, auf den Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) bezogen, bewertet.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die konjunkturelle Entwicklung finden bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte ihre Berücksichtigung. Alle mir bekannt gewordenen grundstücksbezogenen Lasten, Beschränkungen und Rechte werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bei der Ermittlung des jeweiligen Verfahrenswertes berücksichtigt.

Die Auskunft über die Bodenrichtwerte wurde der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses in der Stadt Bottrop, veröffentlicht in BORIS-NRW, entnommen.

In dem als Anlage beigefügten Katasterauszug ist das zu bewertende Grundstück gelb eingezeichnet.

Ausgehend vom ausgewiesenen Bodenrichtwert und den vorhandenen, für den Bodenwert zutreffenden Grundstücksmerkmalen stelle ich den Bodenwert wie folgt fest:

Bodenrichtwert zum 01.01.2023	€/m ²	330
-------------------------------	------------------	-----

keine konjunkturelle Anpassung vom Zeitpunkt der Richtwertfeststellung bis zum Wertermittlungsstichtag

kein Zu- oder Abschlag auf den Richtwert

objektspezifischer Bodenrichtwert	€/m ²	330
-----------------------------------	------------------	-----

Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksform und -größe, der Erschließung, des ausgewiesenen und objektspezifischen Bodenrichtwerts und der Beschaffenheit ergibt sich mithin folgender Bodenwert:

Von der Gesamtfläche des Grundstücks (732 m²) wird der rückwärtige Grundstücksbereich mit rund 120 m², bedingt durch die Tiefe des Grundstücks von mehr als 35 m, laut Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses in der Stadt Bottrop mit 20 % vom Bodenrichtwert in Ansatz gebracht. Mithin ergibt sich:

vorderer Grundstücksbereich

612	m ²	x	€/m ²	330	€	201.960
-----	----------------	---	------------------	-----	---	---------

rückwärtiger Grundstücksbereich

120	m ²	x	€/m ²	330 x 20 %	€	7.920
					€	209.880

Bodenwert	rund	€	<u>209.900</u>
------------------	------	---	-----------------------

3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN

3.1 BESCHREIBUNG DER BAULICHEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

3.1.1 Allgemeine Baubeschreibung

Gebäudebeschreibung des Gesamtobjekts

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein in massiver Mauerwerksbauweise erstelltes, vollständig unterkellertes Einfamilienhaus mit Garagengebäude. Das Gebäude ist zur Straße hin eingeschossig und durch den Aufbau des Dachstuhls zur Gartenseite hin zweigeschossig.

Im hinteren Grundstücksbereich steht ein ebenfalls in massiver Mauerwerksbauweise errichtetes Garagengebäude mit einem Geräteraum und zwei Pkw-Einstellplätzen. Die Pkw-Einstellplätze sind über die Einfahrt von der Straßenseite direkt zu befahren. Das Gebäude ist eingeschossig und nicht unterkellert. Es verfügt über einen Wasser- sowie einen Stromanschluss, ebenfalls ist eine Heizung vorhanden. Die Außenwände sind mit Verblendmauerwerk versehen, im Attikabereich ist ein gestrichenes Putzband sichtbar. Die Innenwandflächen sind verputzt und gestrichen, die Betondecke ist gestrichen. Es ist ein Estrichboden vorhanden. Das Flachdach wird über ein innenliegendes Fallrohr entwässert. Der Geräteraum kann seitlich vom Garten aus über eine Holztür sowie auch von den Pkw-Einstellplätzen betreten werden. Die Pkw-Einstellplätze sind über zwei mechanisch betriebene Holzschwenktore befahrbar. Der Geräteraum wird zusätzlich über ein einfachverglastes Holzfenster belichtet.

Wohnhaus und Pkw-Garage sind der Baualtersklasse Mitte der 60er Jahre des letzten Jahrhunderts zuzuordnen.

Weiterhin befinden sich im hinteren Grundstücksbereich ein Holzgartenhaus sowie eine plattierte, überdachte Sitzfläche mit Kamin. Im Bereich dieses plattierten Sitzbereichs ist ein gefliestes, in den Boden eingelassenes Wasserbecken vorhanden.

Die Wegeflächen im Garten sind plattiert, die Zufahrt zum Garagengebäude gepflastert. Das restliche Grundstück ist begrünt bzw. gärtnerisch gestaltet.

An der linken Wohnhausgiebelseite ist eine Kelleraußentreppe angeordnet.

Die Firstausrichtung des Wohnhaus-Satteldachs verläuft parallel zur Straße Grüner Weg.

Die Terrassen- und Gartenseite des Wohnhauses ist in Süd-Richtung angelegt.

Aufteilung und Einheitenbeschreibung nach Aktenlage

Lager- und Abstellräume sind im Kellergeschoss vorhanden.

Im Erdgeschoss sind der Eingangsbereich, Garderobe, Diele, Flur, Abstellnische, WC, Duschbad, Küche und Wohn-/Essbereich angeordnet. Von der Küche gibt es eine Durchreiche zum Essbereich.

Das Objekt ist zur Straße hin eingeschossig und verfügt zur Gartenseite über einen Aufbau des Dachstuhls und somit über ein Ober-/Dachgeschoss. Der Zugang zum Ober-/Dachgeschoss erfolgt über ein offenes Treppenhaus.

Im Ober-/Dachgeschoss sind eine Diele, Ankleidezimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer, Büro, WC und Balkon angeordnet. Das WC ist ein gefangener Raum, welcher nur über das Büro erreichbar ist.

Der Zugang zum nicht ausgebauten Spitzboden erfolgt über eine Einschubtreppe in der Diele.

Näheres ist den in Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

3.1.2 Technische Baubeschreibung nach Aktenlage

Nutzungsart	:	Einfamilienhaus
Geschosse	:	Keller-, Erd-, Ober-/Dachgeschoss
Keller	:	ganz unterkellert
Dachgeschoss	:	ganz ausgebaut Spitzboden nicht ausgebaut
Tragwerk	:	Mauerwerksbauweise mit Stahlbetonaus- steifungselementen
Außenwände	:	Mauerwerk
Äußere Wandflächen	:	verputzt, gestrichen, Schiefer, Ver- blendmauerwerk
Dachform	:	Satteldach
Dacheindeckung	:	Betondachsteine
Dachentwässerung	:	Rinnen und Fallrohre
Dachkonstruktion	:	Holz
Dachuntersichten	:	im Dachgeschoss zur Straße hin: verkleidet mit Unterspannbahn, Wärme- dämmung, Leichtbauplatten, verputzt, tapeziert, gestrichen im Spitzboden: verkleidet mit Unterspannbahn, Wärmedämmung
Innenwände	:	Mauerwerk
Innere Wandflächen	:	verputzt, tapeziert, gestrichen, gefliest, Holzverkleidung, Fliesenspiegel, Rauputz, Verblendmauerwerk
Deckenkonstruktion	:	Stahlbeton, Holzbalken

Deckenuntersichten	:	verputzt, tapeziert, gestrichen, Holzverkleidung
Bodenbeläge	:	schwimmender Estrich, Holzdielen, Textilboden, Fliesen, PVC, Natursteinplatten
Belichtung	:	überwiegend einfachverglaste Holzfenster, teilweise isolierverglaste Holzfenster, Stahlfenster im KG, Glasbausteinfenster im Treppenhausbereich, Holzrollläden, teilweise Gitter vor den Fenstern
Türen	:	Holztüren mit Futter und Bekleidung
Treppenhaus	:	nicht abgeschlossen
Treppen	:	Stahlbeton, Natursteinplatten
Technische Anlagen	:	Sanitäre Installation in den Bädern mit: Dusche und Waschbecken bzw. getrenntes WC mit Waschbecken im EG sowie Wanne, Dusche, Waschbecken und WC im Bad bzw. Waschbecken und WC im WC im OG/DG Warmwasserversorgung über einen 600-l-Boiler aus dem KG bzw. 5-l-Boiler für die Küche, Heizungsinstallation, Warmwasserzentralheizung mit ölbefeuertem Kessel, Kesselanlage im KG Elektroinstallation eigenes Klärsystem Pumpensumpf
Besondere Ausstattung	:	Heizkörperverkleidung Einbauschränke Markise teilweise Natursteinfensterbänke
Baujahr	:	Ursprungsbaujahr: Mitte der 1960er Jahre

3.1.3 Wohn und Nutzfläche

Aus den mir übergebenen Zeichnungen wurden die Maße zur Berechnung der Quadratmeter für die einzelnen Räumlichkeiten auf Plausibilität geprüft und übernommen.

Das gesamte Objekt hat laut eigener Berechnung eine Wohn- und Nutzfläche von rund 180 m², die sich wie folgt aufteilt:

Erdgeschoss	rund	91 m ²
Ober/-Dachgeschoss	<u>rund</u>	<u>89 m²</u>
Gesamt	rund	180 m ²

3.2 INSTANDHALTUNGSRÜCKSTAU

Die Bestimmung des folgenden Instandhaltungsrückstaus erfolgt nach einer überschlägigen Schätzung und dient nicht der Kostenermittlung für eine Beseitigung eines Mangelfolgeschadens. Er fließt in die Verkehrswertermittlung als Wertabzug nur in dem Umfang ein, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen den Marktteilnehmern Berücksichtigung findet. Die Art des Objekts und die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt sind dabei von wesentlicher Bedeutung.

Die überschlägige Schätzung basiert auf vereinfachten Methoden über eine gewerkeweise Zuordnung von fehlenden oder fehlerhaften Bauleistungen und überschlägigen Baupreisbildungen.

Das vorliegende Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Es wurden daher keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Soweit Holzbalkendecken vorhanden sind, wurde ihr Zustand sowie der der Balkenköpfe nicht untersucht. Untersuchungen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, Rohrfraß oder schadstoffbelastete Baustoffe (z. B. Asbest, Formaldehyd) wurden nicht vorgenommen. Ebenso wenig erfolgte eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser- und Elektroversorgung usw.).

Soweit nicht an anderer Stelle dieses Gutachtens besondere Feststellungen getroffen sind, werden die Einhaltung der jeweils zur Bauzeit geltenden Vorschriften und Standards, ein dem Alter entsprechender Zustand, kein Befall von Schädlingen und Schadstoffen sowie die Funktionsfähigkeit der baulichen und technischen Anlagen unterstellt.

Der Instandhaltungsrückstau wird in dem Maße berücksichtigt, wie er für die eingeschätzte Restnutzungsdauer wertrelevant ist.

Dabei muss auf die augenscheinliche Untersuchung ohne zerstörende Probenahme hingewiesen werden.

Der Instandhaltungsrückstau beruht auf unterlassener oder mangelhafter Instandhaltung an den einzelnen Gebäudeteilen.

Er ist durch äußere Einflüsse am Baukörper entstanden und kann auch Folgeschäden verursacht haben. Unterlassene Modernisierung ist nicht berücksichtigt.

Ein sichtbarer Instandhaltungsrückstau konnte bei der Ortsbesichtigung aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigungen nur von außen festgestellt werden. Der nachfolgende Instandhaltungsrückstau wurde meinem Gutachten vom 12. Juli 2016 mit Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 14.03.2016 entnommen, weil davon ausgegangen wird, dass dieser weiterhin vorhanden ist. Die Summe des Instandhaltungsrückstaus aus dem Jahr 2016 wird anschließend auf den jetzigen Stichtag 30.01.2024 indiziert.

- Im Stufenbelag des Treppenhauses sind Risse vorhanden.
- Das Kelleraußenmauerwerk weist an verschiedenen Stellen Abplatzungen des Verblendmauerwerks auf.
- Die Kellertür nach Außen ist zu erneuern, der Bodenbelag in diesem Bereich ist aufzuarbeiten. Das Kellerhalsmauerwerk weist Feuchtigkeit auf.
- Der Estrichboden im Tankraum ist gerissen.
- Die Rohrverkleidungen unter der Kellerdecke sind teilweise aufzuarbeiten.
- Durch eine geplante Umbaumaßnahme und dem fehlenden Belag ist der Balkon zurzeit höhenversetzt.

- Der Balkonbelag sowie auch das Geländer sind zu erneuern.
- Die einfachverglasten Holzfenster sind, einschließlich der Holzrollläden und der Rollladenkästen, schreinermäßig aufzuarbeiten bzw. zu erneuern. Die Fensterscheiben sind teilweise zu erneuern.
- Die Glasbausteinfenster sind teilweise beschädigt.
- Die Rollladengurte sind ebenfalls zu erneuern.
- An der Außenfensterbank am Balkon ist eine Fliese abgebrochen.
- Die Balkonuntersicht ist putzer- und malermäßig aufzuarbeiten.
- Die Markise ist zu erneuern.
- Die Wandflächen sind teilweise putzer- und malermäßig aufzuarbeiten.
- Die Holztüren sind teilweise aufzuarbeiten.
- Im Kinderzimmer sind Undichtigkeiten vom Dach sichtbar.
- Die Einschubtreppe zum Spitzboden ist zu erneuern.
- Die Dacheindeckung des Wohnhauses ist teilweise vermoost.
- Die Dachrinnen sind teilweise aufzuarbeiten.
- Der Dachfirst sowie die Ortgänge sind teilweise aufzuarbeiten.
- Der Außenkamin sowie das Dach der überdachten Sitzfläche sind zu sanieren.
- Die Dacheindeckung des Garagengebäudes ist zu erneuern, im Wand- und Deckenbereich sind Feuchteschäden sichtbar.
- Die Garagentore sind teilweise schreinermäßig aufzuarbeiten.
- Die Zugangstür zum Geräteraum ist schreiner- und malermäßig aufzuarbeiten.
- Die Pflasterung sowie die Stufen zum Garagengebäude sind aufzuarbeiten.
- Die Betonplatte am Klärsystem ist gerissen.
- Der Stufen- und Wandbereich an der Kellerhalstreppe ist teilweise vermoost, das Geländer ist aufzuarbeiten.
- Die Pflasterung im Zufahrtsbereich zum Garagengebäude ist abgesackt und teilweise vermoost.
- Die Schieferverkleidung an der Giebelseite ist teilweise aufzuarbeiten.
- Die Eingangsstufen sind teilweise aufzuarbeiten.

nachrichtlich

Das Gebäude ist nicht an die Kanalisation angeschlossen.

Instandhaltungsrückstau

gemäß Gutachten aus dem Jahr 2016

€ 65.000,-

Indizierung:

65.000 x 1,594

€ 103.610,-

Der Wert des Instandhaltungsrückstaus wird unter Einbeziehung der Restnutzungsdauer und des Grundstücksmarkts ohne Obligo auf rund

€ 104.000,-

festgestellt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

3.3 RESTNUTZUNGSDAUER

Entsprechend § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer

„die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.“

Die Restnutzungsdauer ist in der Regel der Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

Die Gesamtnutzungsdauer ist objektsspezifisch und modellkonform zu den herangezogenen, sonstigen, für die Wertermittlung erforderlichen Daten, anzunehmen.

Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen sowie andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Im vorliegenden Fall ist ein Einfamilienhaus mit Garagengebäude zu beurteilen, das im Laufe der letzten Jahre augenscheinlich nicht modernisiert wurde. Länger zurückliegende Modernisierungen wirken sich in der Regel weniger stark auf die Restnutzungsdauer aus. Liegen sie länger als 25 Jahre zurück, ist in der Regel kein Einfluss mehr festzustellen.

Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus und der Anlage 2 zur ImmoWertV 2021 (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen) wird dem Gebäude den o. g. Grundsätzen entsprechend eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 26 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

4. WERT DER BAULICHEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

4.1 SACHWERT

4.1.1 Bruttogrundfläche

Einheit	Abmessungen / Maße	Fläche m ²
Wohnhaus		
KG	11,00*10,00+5,72*2,00	121,44
EG	11,00*10,00+5,72*2,00	121,44
OG/DG	11,00*10,00	110,00
		352,88
	rund	353 m²
Garagengebäude		
	6,665*8,00	53,32
	rund	53 m²

4.1.2 Sachwertermittlung

Neben dem nach dem Vergleichswertverfahren abgeleiteten Bodenwert erfolgt die Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen auf der Grundlage der §§ 35 bis 39 ImmoWertV in Verbindung mit den NHK 2010.

Die Wertermittlung bezieht sich auf die Bruttogrundfläche des Gebäudes, ermittelt auf der Grundlage der DIN 277/2005 und der vorliegenden Bauzeichnungen.

Der von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten festgestellte Wert der baulichen und sonstigen Anlagen basiert auf vergleichbaren, heutigen Herstellungskosten (NHK), bezogen auf den Wertermittlungsstichtag. Diese beinhalten alle Leistungen, einschließlich der Baunebenkosten, die marktüblich erforderlich sind, um das Bewertungsobjekt in gleicher Größe und vergleichbarer Bauweise am selben Ort zu erstellen.

Die in Ansatz gebrachte Alterswertminderung berücksichtigt das Verhältnis der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bemessenden Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag. Abweichungen von einem dem Alter entsprechenden Zustand (u. a. unterlassenen Reparaturen und Unterhaltungen bzw. Instandhaltungen) können die Restnutzungsdauer ebenso beeinflussen, wie durchgeführte wesentliche Modernisierungen (u. a. solche, die auf die Wohn-/Arbeitsverhältnisse sowie Energieeinsparungen abzielen).

Dabei ist gemäß § 38 ImmoWertV in der Regel von einer gleichmäßigen (linearen) Wertminderung auszugehen.

Die Addition von Bodenwert und Wert der baulichen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Bewertungsobjekts. Dieser bedarf einer Marktanpassung nach § 39 ImmoWertV.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i. S. des § 8 Abs. 3 ImmoWertV – zum Beispiel Baumängel oder Bauschäden (Instandhaltungsrückstau), unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, wirtschaftliche Überalterung – werden entsprechend gewürdigt und führen dann zum abschließenden Sachwert.

Aufgrund eines grundlegenden Systemwechsels seit 2021 erfolgt die nachfolgende Sachwertermittlung unter Berücksichtigung der ImmoWertV vom 14.07.2021.

1 m² Bruttogrundfläche ist, einschließlich der Mehrwertsteuer und der Baunebenkosten, am Wertermittlungstichtag wie folgt zu bewerten:

Ermittlung der Normalherstellungskosten**TYP 1.01 freistehende Einfamilienhäuser, hier zu 100 %**

Kostengruppe	Vorgabe NHK 2010 gemäß jeweiligem Ausstattungsstandard mit teilweise unterschiedl. Gewichtung €/m ²		Wägungs- anteil %	Kostenanteil NHK 2010 €/m ²
Außenwände	835	x	23	192
Dach	725	x	15	109
Fenster und Außentüren	725 und 835	x	11	82
Innenwände und Türen	835	x	11	92
Deckenkonstruktion und Treppen	835	x	11	92
Fußböden	835	x	5	42
Sanitäreinrichtungen	835 und 1.005	x	9	83
Heizung	835	x	9	75
sonstige technische Ausstattung	835	x	6	50
Summe			100	817

**Normalherstellungskosten
bezogen auf das Basisjahr 2010**

€/m² 817,-

**TYP 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen,
Standardstufe 5**

€/m² 780,-

	€/m ²	Basis 2010 €/m ²	Bundesindex bezogen auf 2010 %
<i>Haus</i>	1.463	817	179,1
<i>Garage</i>	1.397	780	179,1

Herstellungskosten:

Haus

353 m ²	x	€/m ²	1.463	€	516.440
--------------------	---	------------------	-------	---	---------

sonstige, nicht in den NHK enthaltene
werthaltige Bauteile:

Außentreppe, Balkon, Gaube	€	31.700
----------------------------	---	--------

€	548.140
---	---------

Garage

53 m ²	x	€/m ²	1.397	€	74.040
-------------------	---	------------------	-------	---	--------

<i>Haus</i>	€	548.140
-------------	---	---------

<i>Garage</i>	€	74.040
---------------	---	--------

€	622.180
---	---------

Regionalfaktor nach Angabe des

Gutachterausschusses in der Stadt Bottrop = 1,0	€	622.180
---	---	---------

Unter Berücksichtigung des Alters (und der Modernisierung) wird eine Restnutzungsdauer von rund 26 Jahren für das Wohnhaus und das Garagengebäude zugrunde gelegt.

Wertminderung	68	%
---------------	----	---

Wert	32	%	€	199.100
------	----	---	---	---------

<i>Übertrag</i>	€	199.100
Wert der sonstigen baulichen Anlagen (Außenanlagen, Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Plattierungen)	€	<u>10.800</u>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	€	209.900
 Bodenwert	€	<u>209.900</u>
 vorläufiger Sachwert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und der Marktlage	€	<u><u>419.800</u></u>

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bottrop hat für Ein- und Zweifamilienhäuser Untersuchungen hinsichtlich des Verhältnisses Sachwert zum Kaufpreis durchgeführt und in seinem Grundstücksmarktbericht von 2023 veröffentlicht. Diese Untersuchungen ergaben, dass die erzielten Kaufpreise im vorliegenden Preissegment oberhalb des Sachwerts liegen.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, der Untersuchungen des Gutachterausschusses in der Stadt Bottrop sowie der Lage des Objekts, hält der Unterzeichner einen Sachwertfaktor bezogen auf den zuvor ermittelten vorläufigen Sachwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und der Marktlage) in Höhe von 1,21 für gerechtfertigt.

Mithin ergibt sich:

€ 419.800	x	1,21		€	507.960
-----------	---	------	--	---	---------

marktangepasster vorläufiger Sachwert	rund	€	<u>508.000</u>
---------------------------------------	------	---	----------------

4.2 BERÜCKSICHTIGUNG DER BESONDEREN OBJEKTSPEZIFISCHEN GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV).

Mithin ergibt sich:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	€	508.000
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
./. Wert des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo	€	-104.000
	€	404.000
Sachwert	€	<u>404.000</u>

5. VERKEHRSWERTE (MARKTWERTE)

5.1 VERKEHRSWERT (MARKTWERT) OHNE SICHERHEITSABSCHLAG

Die Feststellung der Verfahrenswerte hat ergeben:

Sachwert € 404.000

In der Interpretation des Begriffs „Verkehrswert (Marktwert)“ nach § 194 BauGB liegt die Betonung auf „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“, mit anderen Worten gesagt, Verkehrswerte (Marktwerte) werden über den Markt aus der Angebots- und Nachfragesituation und dem Verhalten der Marktteilnehmer am Wertermittlungstichtag gebildet.

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des Sachwerts, der für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte, Einfamilienhaus mit Garagengebäude, von primärer Bedeutung ist, der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie der Aussagefähigkeit der vorhanden Datenlage zur Ableitung der Verfahrenswerte, wird der Verkehrswert (Marktwert) ohne Berücksichtigung der eventuell noch zu leistenden Erschließungskosten zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 30.01.2024 auf

€ 404.000,-

festgestellt.

In Worten: Euro – vierhundertviertausend –

Das entspricht einem Wert pro m² Wohn- und Nutzfläche inklusive Garagengebäude von

rund € 2.240,-

5.2 VERKEHRSWERT (MARKTWERT) MIT SICHERHEITSABSCHLAG

Bedingt dadurch, dass das zu bewertende Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 25 % auf den zuvor ermittelten Verkehrswert (Marktwert) vorgenommen.

Es ergibt sich somit:

Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag	€	404.000
./. 25 % von € 404.000	€	-101.000
	€	<u>303.000</u>

Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag	€	<u>303.000,-</u>
---	----------	-------------------------

in Worten: **Euro – dreihundertdreitausend –**

Das entspricht einem Wert pro m² Wohn- und Nutzfläche inklusive Garagengebäude von

rund **€ 1.680,-**

5.3 ZUSAMMENSTELLUNG DER VERKEHRSWERTE (MARKTWERTE)

**Verkehrswert (Marktwert)
ohne Sicherheitsabschlag**

€ 404.000,-

in Worten: Euro – vierhundertviertausend –

€/m² 2.240,-

**Verkehrswert (Marktwert)
mit Sicherheitsabschlag**

€ 303.000,-

in Worten: Euro – dreihundertdreitausend –

€/m² 1.680,-

Bochum, den 6. März 2024

Der Sachverständige

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens – auch in Auszügen – ausdrücklich untersagt.

6. FOTOS UND ANLAGEN

6.1 VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Fotos	2	Seiten
Grundrisszeichnungen	3	Seiten
Katasterauszug	1	Seite
Stadtplan	1	Seite
Luftbild	1	Seite
Bodenrichtwertkarte	1	Seite
Flächennutzungsplan	1	Seite
Bergbauauskunft	3	Seiten
Ausdruck Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen	1	Seite
ZÜRS Hochwassergefährdung	1	Seite
Starkregengefährdung	1	Seite



Abb. 1 straßenseitige Gebäudeansicht



Abb. 2 straßenseitige Gebäudeansicht



Abb. 3 Pkw-Garagen



Abb. 4 Kelleraußentreppe



Abb. 5 Eingangszuwegung



Abb. 6 Hauseingang



Abb. 7 zu erneuernde Metallstürze Kellerfenster



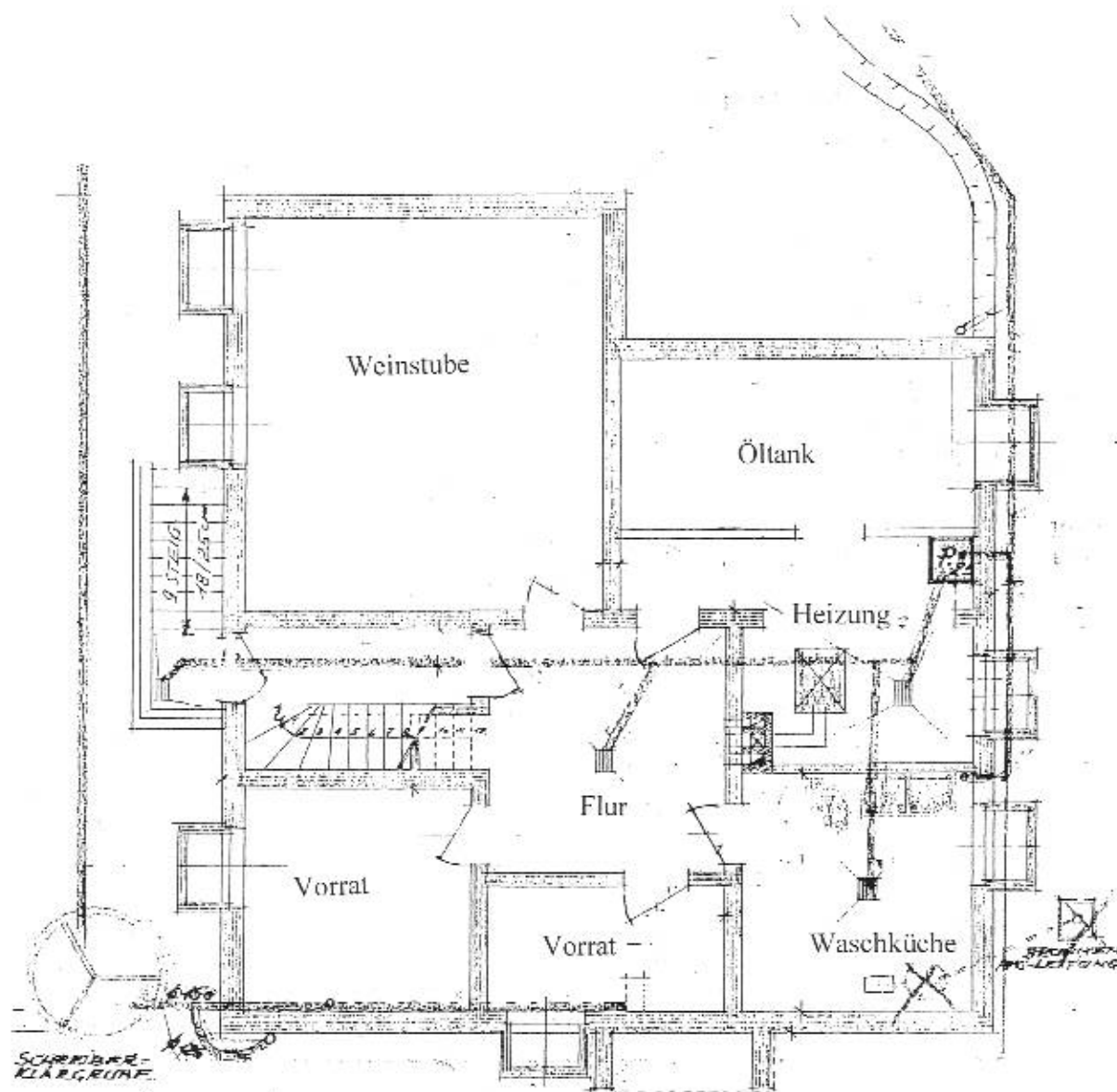
Abb. 8 offene Mauerfuge



Abb. 9 rechte Giebelseite (von der Straße aus)

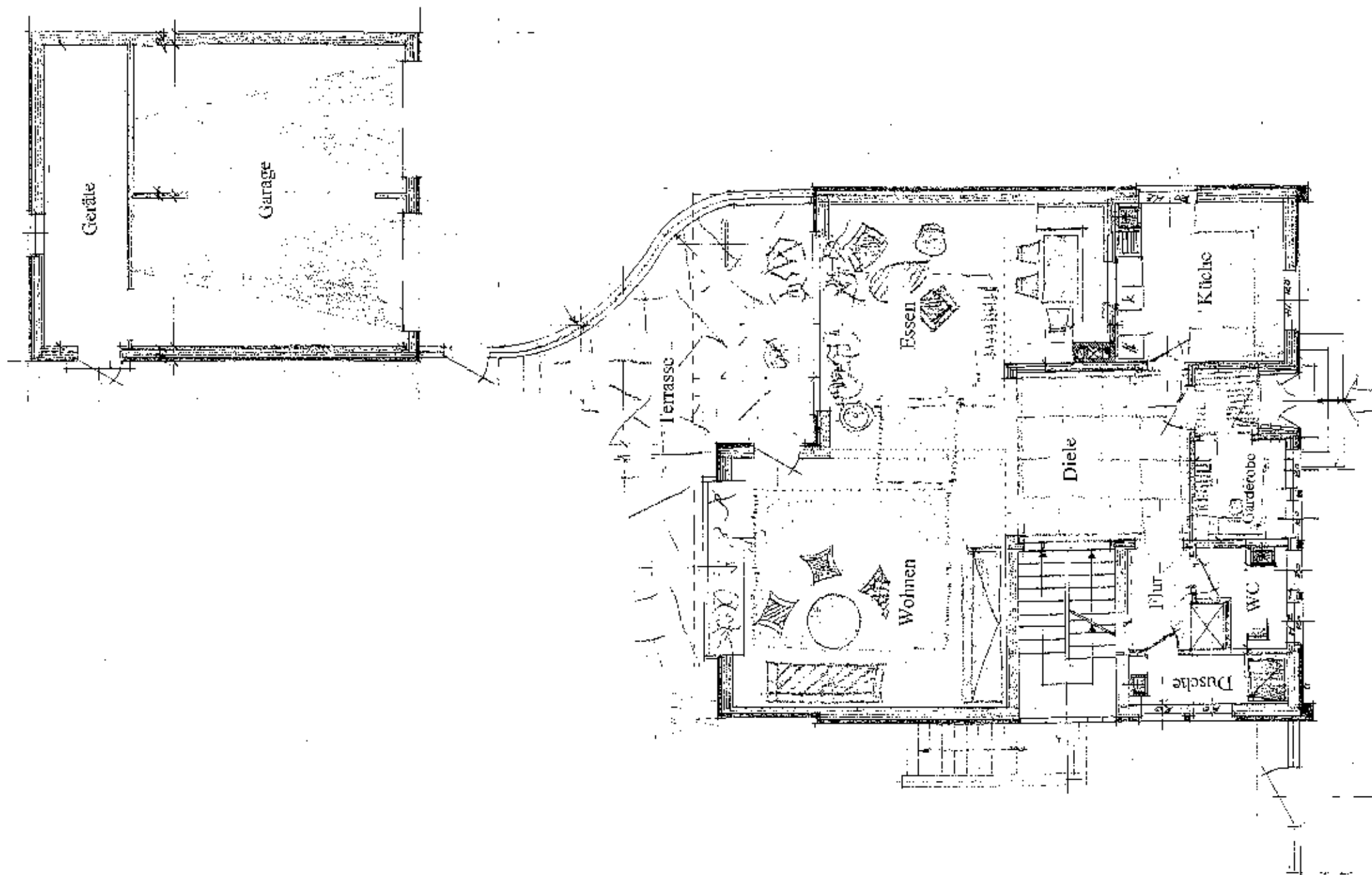


Abb. 10 straßenseitige Gaube



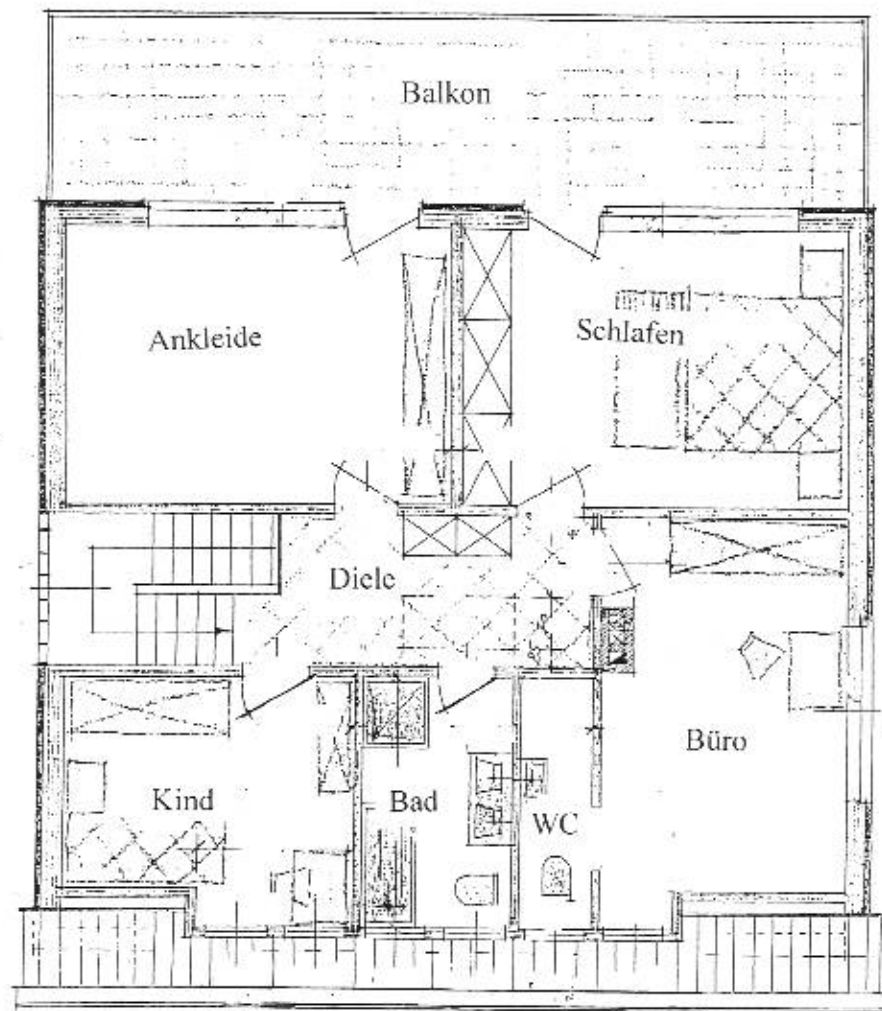
Grüner Weg 10
46244 Bottrop

Kellergeschoss
(ohne Maßstab)



Grüner Weg 10
46244 Bottrop

Erdgeschoss
(ohne Maßstab)



Grüner Weg 10
46244 Bottrop

Ober-/Dachgeschoss
(ohne Maßstab)

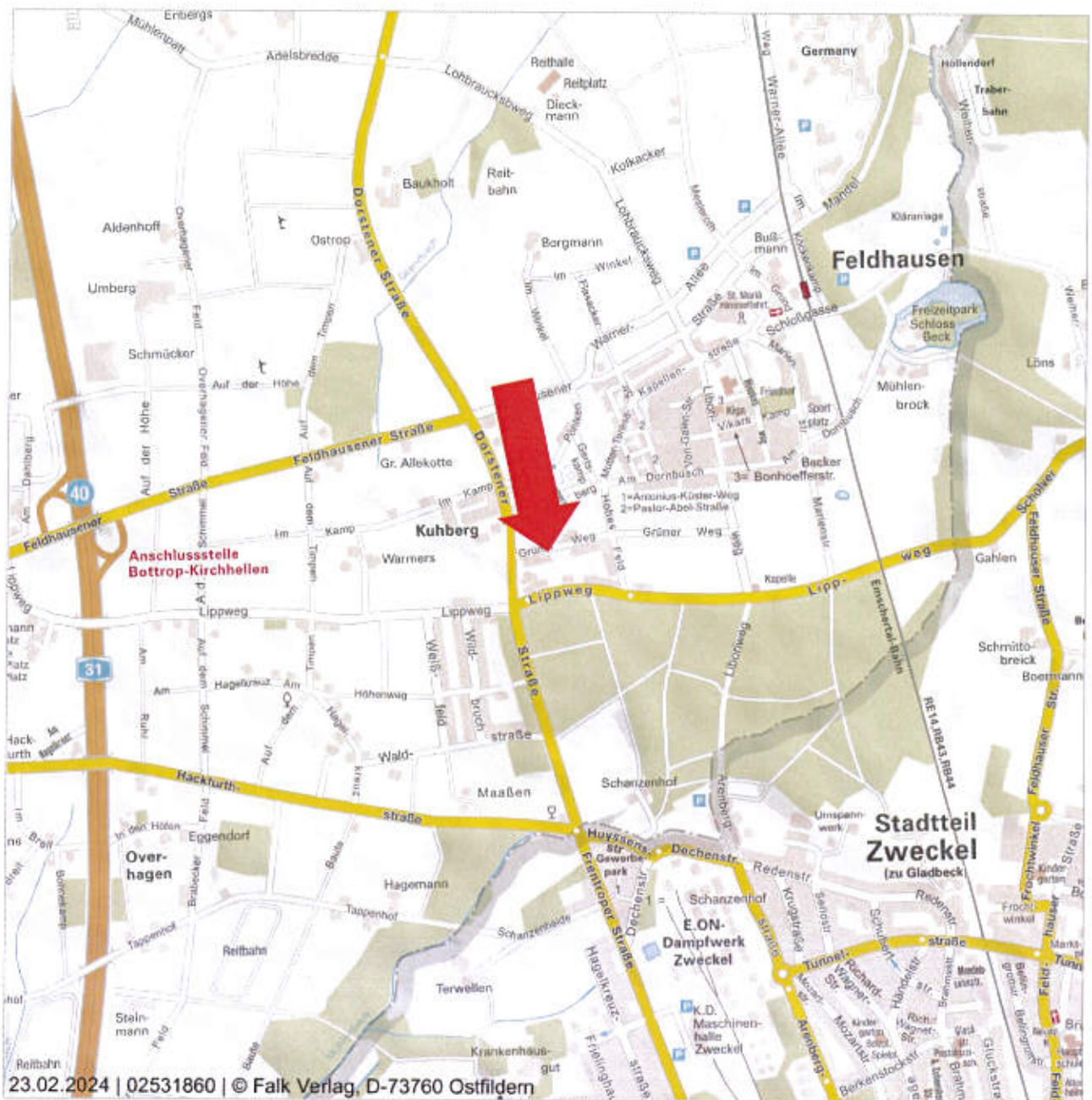


Flurstück: 60
Flur: 66
Gemarkung: Kirchhellen
Grüner Weg 10, Bottrop



Regionalkarte MairDumont

46244 Bottrop, Grüner Weg 10



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

46244 Bottrop, Grüner Weg 10



Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabsgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung Köln Abteilung 7 - Geobasis NRW herausgegeben und liegen flächendeckend für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)



Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2023-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Bottrop.

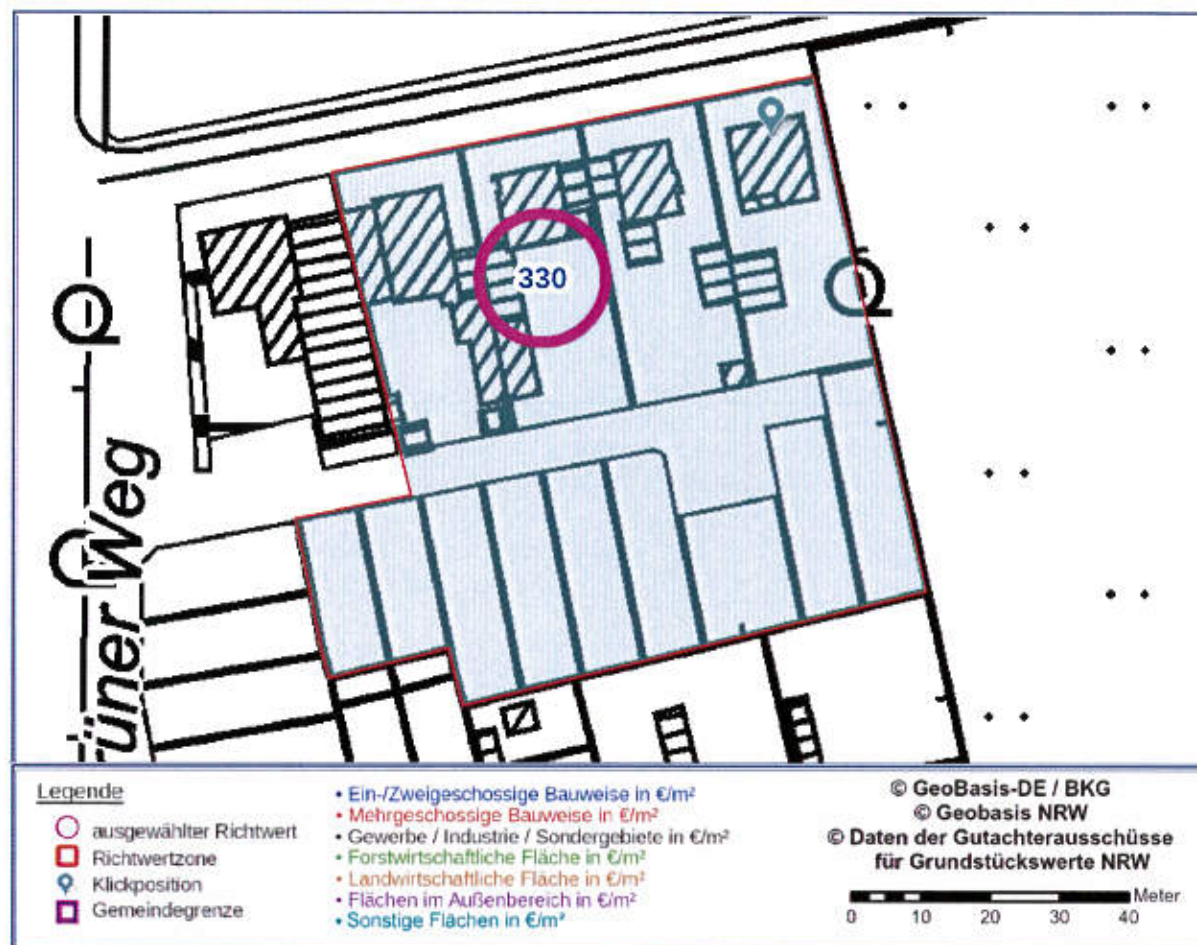


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

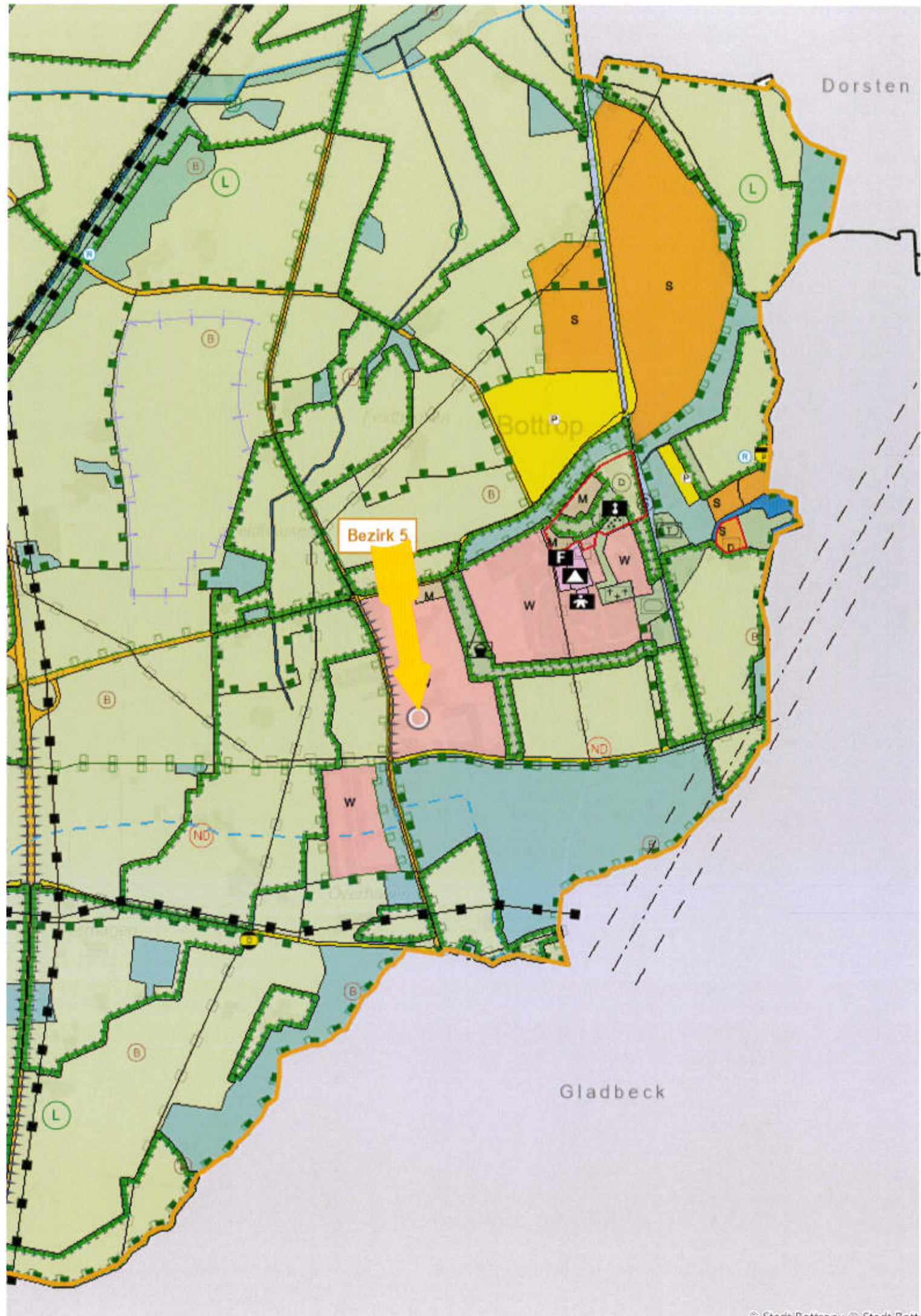
Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bottrop
Postleitzahl	46244
Gemarkungsname	Kirchellen
Gemarkungsnummer	5132
Ortsteil	Feldhausen
Bodenrichtwertnummer	4029101
Bodenrichtwert	330 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	1
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	330 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Die örtlichen Fachinformationen sind zu beachten!

Tabelle 1: Richtwertdetails

Ausgabe gefertigt am 23.02.2024 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen





Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Sachverständigenbüro
Stötzel / Frahm
Schlehenkamp 6
44894 Bochum

Datum: 17. Februar 2016
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
65.74.2-2016-401
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Zwangsversteigerungsverfahren: Grüner Weg 10 in Bottrop,
Gemarkung Kirchhellen, Flur 66, Flurstück (e) 60

Ihr Schreiben vom
AZ

Sehr geehrte Damen und Herren,

das o. g. Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen
Bergwerksfeldern „Scholven 1“ und „Dorsten“ und über einem inzwi-
schen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Scholven 1“ ist

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Dorsten“ ist

Hauptsitz:

Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:

Mo-Do	08.30 – 12.00 Uhr
	13.30 – 16.00 Uhr
Fr	08.30 – 14.00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei
der Helaba:

IBAN:
DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED0

Umsatzsteuer ID:
DE123878675



Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht sowie bei der Entscheidung und Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden handelt es sich grundsätzlich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder -eigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde.

Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die jeweilige Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Jupiter“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Rechtinhaberin dieser Bewilligung ist

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe dürfte entbehrlich sein, da Bergschäden derzeit bei der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen in NRW nicht zu erwarten sind.



Hinweise

Seite 3 von 3

- Die Bearbeitung bezieht sich auf das (die) genannte(n) Grundstück(e). Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrund-situation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag:

Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen

Bezirksregierung
Arnsberg



Geologischer Dienst
Nordrhein-Westfalen
– Landesbetrieb –



32 360613 5720105



32 357081 5718494

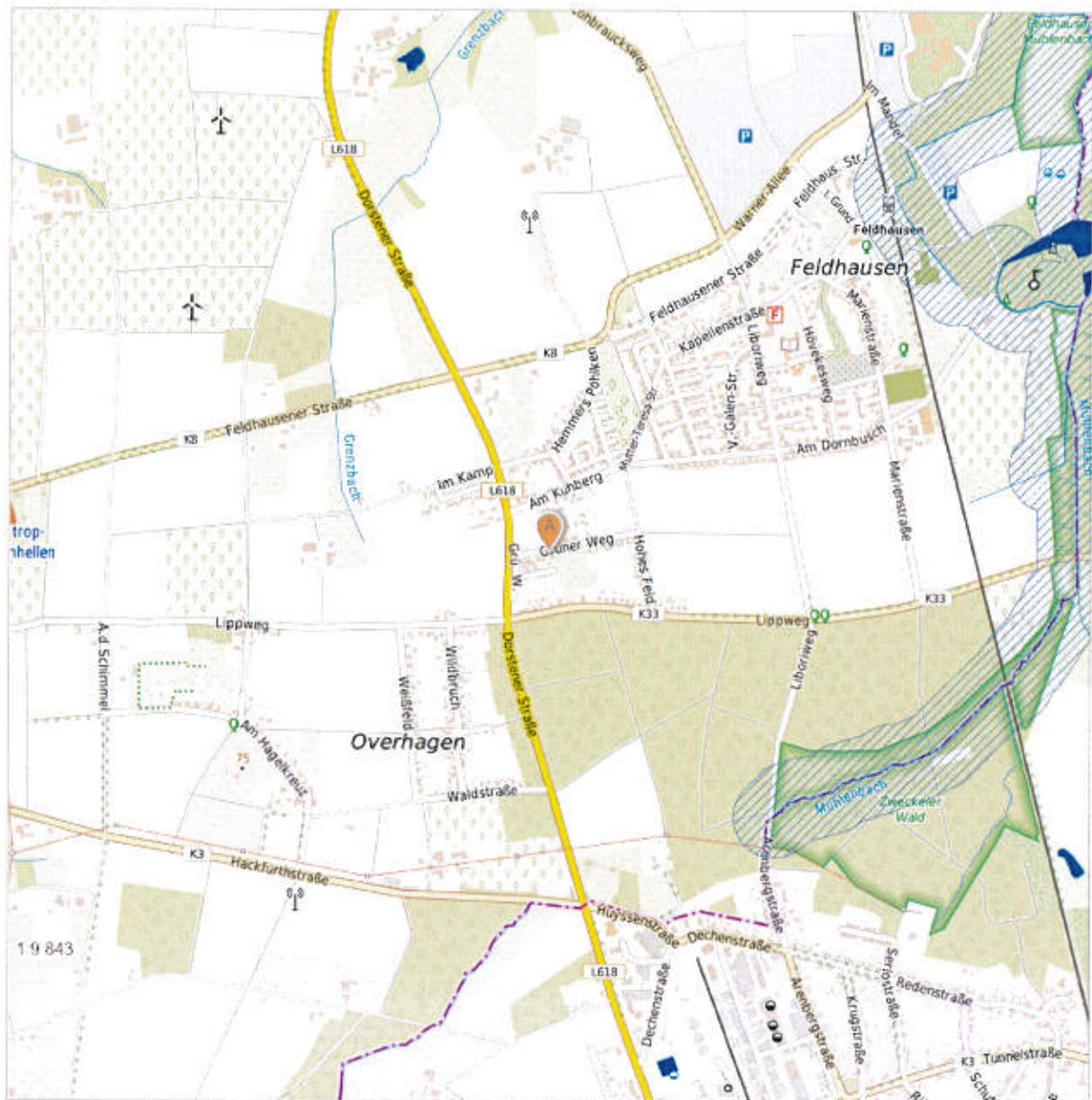
Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes In Nordrhein-Westfalen

Aktualisierungsstand: 2024-02-01

Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann nicht übernommen werden.

ZÜRS Hochwassergefährdung

46244 Bottrop, Grüner Weg 10



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

GK1

GK2

GK3

GK4

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

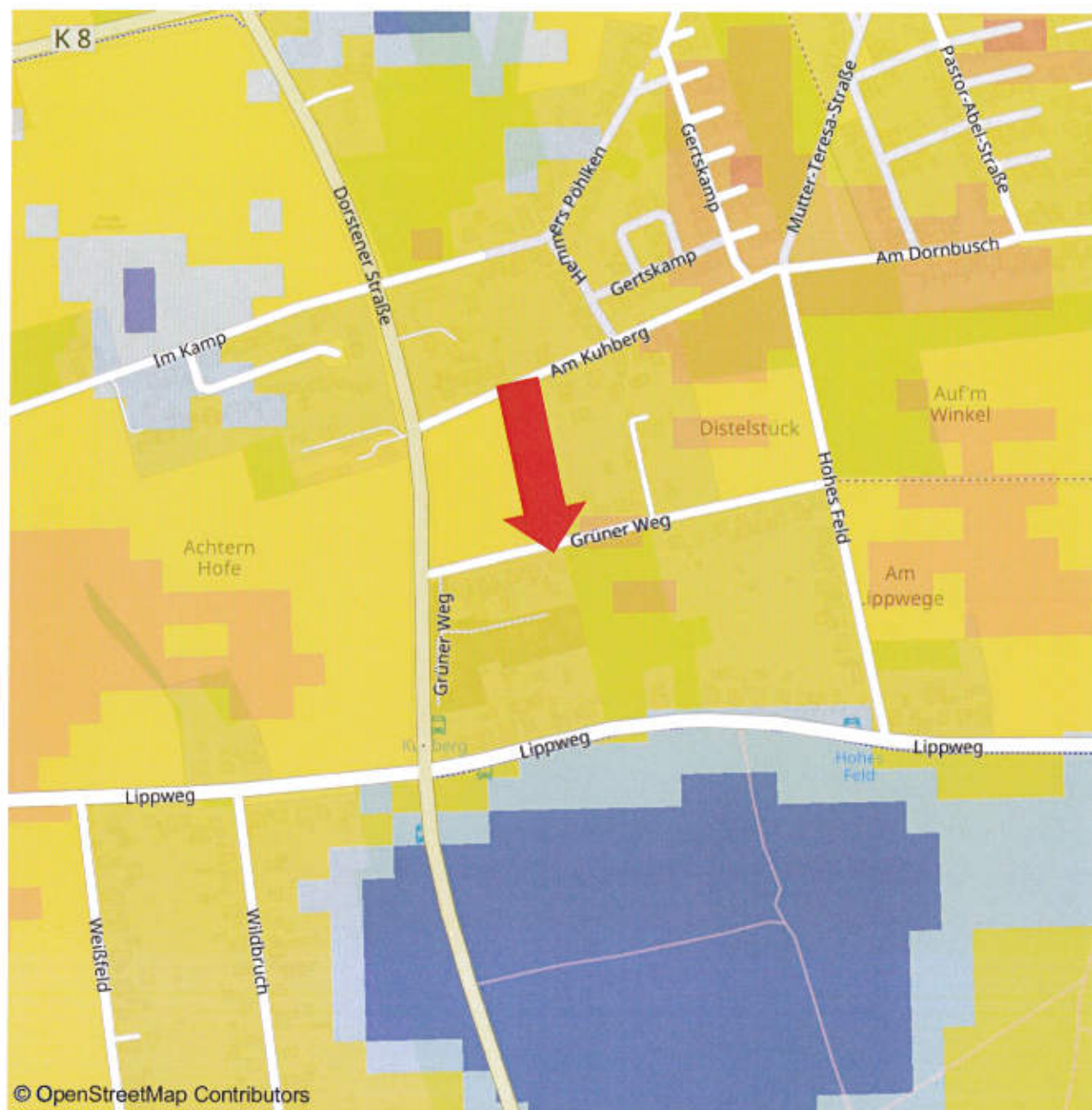
Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von Geoport's VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, I-cubed, USDA FSA, USGS, AER, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGR, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagedaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

Starkregengefährdung

46244 Bottrop, Grüner Weg 10



geoport



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2024 (CC BY-SA 2.0)