

## Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz  
Mitglied Expertengremium  
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung  
Zertifikat Nr. 1005-011  
DIN EN ISO/IEC 17024

Dipl.-Kfm. Steffen Löw Niedertiefenbacher Weg 11d 65594 Dehrn

Amtsgericht Gießen  
Gutfleischstraße 1  
**35390 Gießen**



**Zertifizierter Sachverständiger  
für die Markt- und Beleihungs-  
wertermittlung von Wohn- und  
Gewerbeimmobilien,  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

Datum: 03.01.2024 SL/m

**Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft  
1. Monika Heidt, 2. Robert Heidt ./ Silvia Susanne Reams  
Aktenzeichen des Amtsgerichts Gießen: 420 K 061/2022  
Beschluss vom 24.08.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der oben genannten Zwangsversteigerungssache nehme ich Bezug auf die mir übermittelte „Historische Erkundung / Einzelfallrecherche“ des Büros SL-Geotechnik GmbH vom 11.07.2024 (mir am 25.11.25 zugestellt).

Nach eingehender Durchsicht dieses Gutachtens, insbesondere der zusammenfassenden Bewertung auf den Seiten 12 und 13, ist es nicht möglich den Verkehrswert zum jetzigen Zeitpunkt marktgerecht zu ermitteln. Hierfür liegen folgende sachverständige Erwägungen zugrunde:

### **1. Ergebnisse der Historischen Erkundung**

Das Gutachten stellt fest, dass die Grundstücke über Jahrzehnte (ca. 1960er bis 1990er Jahre) gewerblich als Schrottplatz und zur Kraftfahrzeugverwertung genutzt wurden. Die Gutachter kommen auf Seite 12 zu dem Schluss, dass kein einzelner abgrenzbarer Hotspot existiert, sondern vorab ein diffuser Schadstoffeintrag über die gesamte Freifläche anzunehmen ist.

Als bewertungsrelevante Stoffgruppen werden explizit Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), BTEX, LHKW sowie Schwermetalle (Blei, Kupfer, Zink) genannt. Auf Seite 13 wird im Fazit deutlich ausgeführt, dass eine abschließende Risikobewertung (insbesondere für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch) derzeit nicht möglich ist und weiterreichende technische Untersuchungen zwingend erforderlich sind.

### **2. Auswirkung auf das Marktverhalten (Verkehrswert)**

Der Verkehrswert definiert sich durch den Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre. Ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer wird angesichts dieser Historie und der gutachterlichen Einschätzung erhebliche finanzielle Risiken einkalkulieren.

Ohne eine technische Untersuchung (Boden- und ggf. Grundwasseranalytik) sind die Existenz, die Art und vor allem das Ausmaß der Kontamination unbekannt. Folglich sind auch die potenziellen Sanierungs- oder Entsorgungskosten völlig unkalkulierbar.



Kein informierter Kaufinteressent würde für ein Grundstück, bei dem der Verdacht auf großflächige Kontamination durch einen ehemaligen Schrottplatz besteht, ein Angebot abgeben, ohne diese Kostenrisiken vorher beziffern zu können oder entsprechende massive Risikoabschläge vorzunehmen. Im schlimmsten Fall könnte das Kostenrisiko den Bodenwert übersteigen.

### **3. Empfehlung**

Um eine „Black Box“ bei der Wertermittlung zu vermeiden und das Grundstück für das Versteigerungsverfahren marktgerecht bewerten zu können, ist es aus sachverständiger Sicht unerlässlich, den auf Seite 13 der Historischen Erkundung empfohlenen Maßnahmen zu folgen.

Ich rege daher dringend an, eine orientierende technische Untersuchung (Bodenproben) bzw. eine Detailuntersuchung durch ein Fachbüro beauftragen zu lassen. Ziel muss es sein, zu klären, ob Sanierungsbedarf besteht und – falls ja – in welcher überschlägigen Kostenhöhe sich dieser bewegt. Erst auf Basis dieser Kostenschätzung kann der Verkehrswert valide abgeleitet werden.

Ich bitte um Ihre diesbezügliche Weisung, wie weiter verfahren werden soll, und ruhe meine Bearbeitung bis dahin.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

