

Dipl. - Kfm. Steffen Löw

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

Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

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**

Zwischenbericht zur aktuellen Wertermittlung nach finaler Bodenuntersuchung

Im Nachgang zum ursprünglichen Verkehrswertgutachten sowie zu meinem ersten Zwischenbericht lag nun der Abschlussbericht der orientierenden umwelttechnischen Untersuchung vor.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Die aktuelle Untersuchung bestätigt zwar den bestehenden Altlastenverdacht, jedoch konnte insbesondere festgestellt werden, dass die größten Bodenbelastungen nur punktuell und nicht flächendeckend vorliegen. Im Eluat der Bodenproben wurden keine Überschreitungen der maßgeblichen Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden–Grundwasser festgestellt. Eine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers ist daher auszuschließen. Zudem besteht unter derzeit angenommener privater Nutzung als Hof- und Parkplatzfläche kein direkter Kontakt mit den belasteten Materialien. Einschränkungen ergeben sich lediglich für andere, sensiblere Nutzungsszenarien (z.B. Kinderspielflächen, Nutzgärten), die spezielle Vorsorgemaßnahmen erfordern würden.

Weitergehende Detailuntersuchungen oder Sanierungsmaßnahmen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht erforderlich. Der abschließende Bericht weist zudem ausdrücklich darauf hin, dass die rechtliche Einordnung und evtl. weitere Maßnahmen durch die zuständige Behörde festgelegt werden müssen.

Bewertung des Einflusses auf den Verkehrswert:

Aus Sicht des Unterzeichners und unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Bewertung in Wissenschaft und Praxis ist ein wesentlicher Einfluss auf den zum Wertermittlungsstichtag festgestellten Verkehrswert nicht erkennbar. Ein etwaiger merkantiler Minderwert könnte – wie auch in der Literatur beschrieben – allenfalls pauschal angesetzt werden. Solche Preisabschläge sind üblicherweise sehr individuell geprägt und unterliegen stark marktabhängigen Schwankungen. Es erscheint sachgerecht, die Festlegung eines etwaigen Minderwerts letztlich in die Hände des Bieters zu legen, der diesen Umstand im Rahmen seiner Gebotskalkulation nach eigenem Ermessen bewerten kann.

Empfehlung und Hinweise:

Vor dem Hintergrund aller vorliegenden Erkenntnisse wird empfohlen, den ermittelten Verkehrswert zum damaligen Wertermittlungsstichtag beizubehalten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuelle zukünftige Nutzungsänderungen oder Bodenbewegungen (zum Beispiel bei Neubauvorhaben oder Erdarbeiten) weitere Untersuchungen und gegebenenfalls kostenpflichtige Maßnahmen erforderlich machen können, deren Kosten aktuell nicht quantifizierbar sind.

Zusammenfassend:

- Kein Anlass zur Anpassung des Verkehrswerts zum maßgeblichen Stichtag
- Ggf. individuell pauschaler Minderwert bei Bieterkalkulation möglich
- Hinweise zur Unsicherheit bei zukünftigen baulichen Eingriffen

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Kfm. Steffen Löw