

**Sachverständigenbüro
für Immobilien**

**Dipl.-Kfm.
Walther Henning**



Von der Industrie- und Handelskammer
zu Düsseldorf öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die Be-
wertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Dipl.-Kfm. Walther Henning * Schlickumer Weg 17, 40699 Erkrath

Amtsgericht Mettmann
- Zwangsversteigerungsabteilung -
Gartenstraße 7
40822 Mettmann

Dipl.-Kfm.
Walther Henning
Schlickumer Weg 17
40699 Erkrath

Telefon (+49) 02104 - 95 257 47
Mobil (+49) 0178 - 46 652 99

E-Mail s-f-i@email.de

Erkrath, den 24.09.2025

Zwangsversteigerungsverfahren

Objekt: Zweifamilienhaus, Am Schlagbaum 7, 42781 Haan

Aktenzeichen des Amtsgerichts: 5 K 005 / 23

Hier: Ergänzende Stellungnahme zum Gutachten

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 07.07.2025 haben Sie mir die vom Gericht beauftragte „Historische Recherche und orientierende Untersuchung zur Prüfung des Altlastenverdachts gem. BBodSchG § 9 Absatz 1“ des Ing-Büros Dr. Strotmann Umweltberatung GmbH, Krefeld, vom 23. 06.2025 weitergeleitet und mich beauftragt, den Einfluss des Fachgutachtens in meinem Gutachten vom 08.03.2024 zu berücksichtigen.

Vorbemerkung

Gemäß Auskunft (Kreis Mettmann, Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 21.09.2023) ist das Grundstück Am Schlagbaum 7, 42781 Haan, Gemarkung Haan, Flur 41, Flurstück 106 unter der Nr. 35972/15 Ha im Kataster des Kreises Mettmann über Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien („Altlastenkataster“) verzeichnet.

Gemäß Auskunft ist der Altstandort bislang nicht weiter untersucht worden. Aufgrund der langjährigen Nutzung als Standort eines Großhandels mit festen Brennstoffen und Mineralölerzeugnissen, aber auch mit Rohstoffen, Halbwaren, Altmaterialien und Reststoffen, ist nicht auszuschließen, dass von der Fläche Gefahren ausgehen bzw. Belastungen vorhanden sind (vgl. § 4.4. Ziff. f des Gutachtens).

Gemäß Auskunft der Beteiligten anlässlich des Ortstermins soll sich auf dem Grundstück evtl. ein unterirdischer Bunker aus dem II. Weltkrieg befinden. Dieser wurde anlässlich der Ortsbesichtigung jedoch nicht entdeckt. Umfangreichere örtliche Erkundigungen zu diesem wurden jedoch auch nicht durchgeführt. Im Bauaktenarchiv wurden keine Hinweise auf eine Bunkeranlage angetroffen (vgl. Ziff. 4.4 c des Gutachtens).

Das Gericht hat zur weiteren Klärung des Altlastenverdachts sowie dem Vorhandensein einer evtl. vorhandenen Bunkeranlage das Ing.-Büro Dr. Strotmann beauftragt die vorgenannten Punkte näher zu untersuchen. Dieses kommt in seinem Fachgutachten zu folgender Beurteilung:

a) Altlastenverdacht

Das **Risiko auf Altlasten** im Sinne des BBodSchG für die Fläche ist kleinräumig im Bereich der Lagerhallen als eher wahrscheinlich einzustufen. Für die übrigen untersuchten Flächen wird das Risiko als unwahrscheinlich eingestuft.

Aus fachgutachterlicher Sicht besteht bei der **aktuellen Nutzung** kein **Risiko aus bodenschutzfachlicher Sicht. Ebenfalls** besteht aus fachgutachterlicher Sicht bei der **aktuellen Nutzung** kein **Risiko zu einer Inanspruchnahme** zur Sanierung oder Sicherung seitens der zuständigen Fachbehörden.

Mögliche monetäre Risiken aus der beschriebenen bodenschutzfachlichen Situation auf der Basis der durchgeführten Untersuchungen sind aktuell demnach nicht zu erwarten. Da aus den Untersuchungsergebnissen auch keine **sogenannten Investitions- und Nutzbarkeitsrisiken**, z.B. abfalltechnischer Sicht, ableitbar sind, kann auf eine monetäre Bewertung derartiger Risiken – mit Ausnahme des Umfeldes der RKS 2 - verzichtet werden.

Wird das Grundstück einer anderen Nutzung zugeführt, können aus der zukünftigen Grundstücksentwicklung, insbesondere aber **sogenannte Investitions- und Nutzbarkeitsrisiken** auftreten. Diese resultieren nach aktuellem Untersuchungsstand nur in Bezug auf den Befund im Umfeld der RKS 2. Hierbei kann es sich zum Beispiel handeln um die Durchführung von Erd- und Tiefbauarbeiten mit erhöhten Entsorgungskosten.

² < 5 %: extrem unwahrscheinlich; < 10 %: sehr unwahrscheinlich; < 40 %: unwahrscheinlich; > 50 %: eher wahrscheinlich; > 60 %: wahrscheinlich; > 90 %: sehr wahrscheinlich; > 95 %: extrem wahrscheinlich; > 99 %: praktisch sicher;

Bewertung der Ergebnisse

1. Bewertung des erheblichen Nachteils infolge von Entsorgungskosten

Der Fachgutachter geht aus gutachterlicher Sicht von Mehrkosten in Summe von 2.750 € bis 3.500 € netto aus. Die Kosten stellen nach seiner Einschätzung keinen erheblichen monetären Nachteil dar und sind zu vernachlässigen.

Einfluss der fachgutachterlichen Stellungnahme auf den ermittelten Verkehrswert

Der Sachverständige berücksichtigt einen mittleren Abschlag von 3.125 € zzgl. USt., somit wertmindernd insgesamt 3.719 €.

2. Merkantiler Minderwert

Der merkantile Minderwert berücksichtigt den Preis negativ beeinflussende Tatsachen, wie z. B. Nutzungsbeschränkungen, Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster oder die Möglichkeit von Spätfolgen.

Der Fachgutachter führt hierzu aus, dass „die Wahrscheinlichkeit bislang nicht erkannter, umweltrelevanter Boden- und Grundwasserbelastungen, trotz des insgesamt unauffälligen Befunds (s. o.), sehr gering ist, aber auch nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.“

Bezogen auf die Verdachtsfläche sieht der Fachgutachter einen merkantilen Minderwert, der 5 % des Gebäudewerts nicht überschreitet.

Einfluss der fachgutachterlichen Stellungnahme auf den ermittelten Verkehrswert

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Wohn- und Gewerbegebiet ca. 2 km nordöstlich des Stadtzentrums. Haan ist ein bevorzugter Wohnstandort im Kreis Mettmann. Die Mikrolage ist durchschnittlich. Insgesamt ist der Markt (nach einem Rückgang der Nachfrage und der Preise i. Z. mit globalen Entwicklungen u. a. dem Ukraine-Krieg und Zinssteigerungen) von einer steigenden Nachfrage bei einem eher geringen Angebot geprägt.

Der Sachverständige sieht den merkantilen Minderwert des Bewertungsobjekts, aufgrund der Marktsituation, am unteren Rand einer Spanne von 1 % - 5 % und schätzt diesen auf 2 % des ermittelten vorläufigen Sachwerts. Die Wertminderung beträgt somit 18.219 €.

b) Bunkeranlage

Von dem Fachgutachter wurde ein evtl. Erdbunker oder Reste einer Bausubstanz im Bereich des Wohngartens mittels Rammkernbohrungen überprüft. Den zu diesem Zweck abgeteufte Bohrungen konnten keine konkreten Erkenntnisse über Bauwerke gewonnen werden. Bei einzelnen Rammkernbohrungen wurde jedoch höhere Auffüllungsmächtigkeiten festgestellt. Diese können darauf hindeuten, dass hier in der Vergangenheit lokal ein Bauwerk vorhanden gewesen sein könnte.

Einfluss der fachgutachterlichen Stellungnahme auf den ermittelten Verkehrswert

Konkrete Erkenntnisse über eine Bunkeranlage wurden nicht gewonnen. Evtl. Gebäudereste oder Auffüllungen in tieferen Lagen bilden keine Beeinträchtigung der derzeitigen Nutzung. Soweit solche (in ferner Zukunft) anfallen könnten, sind diese nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend in der Wertminderung für die Entsorgungskosten berücksichtigt.

Zusammengefasst führen die Erkenntnisse des Fachgutachters zu folgender Anpassung des im Gutachten ermittelten Verkehrswerts:

Ermittelter vorläufiger Sachwert:	Vgl. Ziff. 5.3.4 des Gutachtens	910.972 €
Abschläge für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Vgl. i. W. Ziff. 4.6.3 des Gutachtens	- 40.960 €
Zusätzliche Abschläge gemäß Gutachten des Fachgutachters		

- Entsorgungskosten	3.719 €
- Merkantiler Minderwert	18.219 €
- „Vermutete“ Bunkeranlage	In vorstehenden Abzügen berücksichtigt.
Summe der zusätzlichen Abschläge:	<u>- 21.938 €</u>
Angepasster Sachwert:	<u>848.074 €</u>

Unter Berücksichtigung der weiteren Verfahrensergebnisse, schätzt der Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjekts zum Bewertungsstichtag, den 17.10.2023, auf (gerundet)

850.000 €

(in Worten: - achthundertfünfzigtausend Euro -)

Hinweis

Das ursprüngliche Gutachten wurde mit Bewertungsgrundlagen (u. a. Bodenwerte, Baupreisindizes oder Marktanpassungs- / Sachwertfaktoren) zum Bewertungsstichtag erstellt. Aufgrund des Zeitablaufs und der tlw. geänderten Lage auf dem Immobilienmarkt sind Änderungen bei einzelnen Bewertungsgrundlagen möglich oder wahrscheinlich. Solche wurden nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige versichert, die vorstehende Ergänzung des Gutachtens unabhängig, unparteiisch und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Erkrath, den 24.09.2025

