



- Staatl. anerk. Sachverständiger für Wärme- und Schallschutz
- Freier Sachverständiger für Grundstücks - Wertermittlung

■ Architekt Dietmar Krawinkel, Im Rosenthal 22, 59555 Lippstadt

Amtsgericht Werl  
Zwangsversteigerungsabteilung  
Frau Kaiser  
Soester Straße 51  
59457 Werl

<b>Amtsgericht Werl</b>	
Eing.: 16. Okt. 2024	
..... Doppel .....	Bd.
..... Anl. ....	€ KM/Scheck

■ **Betrifft:**

Günther Koerdt Verwaltungs-GmbH - 11 K 018/23  
Stellungnahme

■ **Datum / Dokument:**

8. Oktober 2024  
24071367-01-s01n.doc

Sehr geehrte Frau Kaiser,

zu Ihrem Schreiben vom 23.09.24 und dem Schreiben der Sparkasse Hellweg-Lippe vom 17.09.24 möchte ich wie folgt Stellung nehmen:

Zuerst möchte ich darauf hinweisen, dass die Informationen zur Altlastensituation in mehreren Gesprächen mit der zuständigen Gutachterin Frau Schweins vom Büro Kleegräfe aus Lippstadt eingeholt wurden, da die Aussage der Bodenschutzbehörde des Kreises Soest bezüglich der Altlasten missverständlich verfasst war.

zu Abs. 3

*Es wird angeregt, ergänzende Altlast-Untersuchungen zu beauftragen.*

Es haben in der Vergangenheit zwei Untersuchungen stattgefunden, die in jeweils einem Altlastengutachten dargestellt und bewertet wurden. Dass das zu bewertende Flurstück 981 nicht näher untersucht wurde, hat den Grund, dass dort offensichtlich keine industrielle Nutzung mit gefährlichen Stoffen stattgefunden hat.

Die zuständige Bodenschutzbehörde des Kreises Soest wird im Rahmen eines Bauantrags bzw. einer Bauvoranfrage entsprechend der zukünftigen Nutzung Sicherungsmaßnahmen möglicher Altlasten fordern. Da die konkrete Nutzung aktuell jedoch nicht absehbar ist, kann hierzu auch keine Angaben zu möglichen Sicherungsmaßnahmen getätigt werden. Denn eine Wohnnutzung mit einer evtl. Unterkellerung sowie spielender Kinder löst i.d.R. ein höheres Maß an Sicherungsmaßnahmen aus als z.B. einer nicht unterkellerten Lagerhalle.

Der Höhenunterschied des Grundstücks befindet sich i.W. auf dem nördlichen Teilgrundstück, der als Wohnbaufläche festgesetzt wurde. Da die benachbarten Grundstücke ebenfalls eine stärkere Hanglage besitzen und mit Wohnhäusern bebaut sind, dürfte es bei dem zu bewertenden Grundstück auch nicht schwieriger sein, dieses entsprechend zu bebauen. Der südliche Teil des Grundstücks weist dagegen nur einen geringen Höhenunterschied auf.

...

243

zu Abs. 4

Wie in meinem Gutachten auf Seite 7 bereits ausgeführt, wurde bei der ersten Untersuchung eine Kleinbohrung im nördlichen Teilgrundstück durchgeführt. Es wurden hierbei keine Altlasten gefunden. Jedoch bleibt das Grundstück als Altlastverdachtsfläche im Kataster bestehen. Deshalb wurde im Rahmen der Bodenwertermittlung ein merkantiler Abschlag in Höhe von 5,00 € /m<sup>2</sup> vorgenommen. Ein Nachweis, dass auf dem gesamten Grundstück keine Altlasten vorliegen, existiert jedoch nicht.

zu Abs. 5

Selbstverständlich würde aufgrund des Zustands und der fehlenden Nutzung des Sozialgebäudes dieses insgesamt abgebrochen werden. Herr Koerdt als jetziger Eigentümer hat mir mündlich versichert, dass er einem Abbruch des gesamten Sozialgebäudes zustimmen würde.

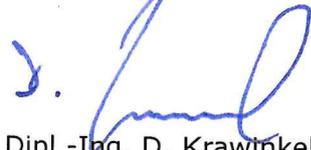
Für die Wertermittlung wurde nur der anteilige Abbruch entsprechend des Überbaus (ca. 45 %) kalkuliert. Das pauschale Grobangebot des Abbruchunternehmers Knepper aus Lippstadt beinhaltet bereits die Entsorgung von asbesthaltiger Dacheindeckung.

zu Abs. 6

Gemäß dem vorliegenden Altlastengutachten beziehen sich die erheblichen Altlasten ausschließlich auf die bebauten Flurstücke 889 u. 544 sowie einem Teil aus den Flurstücken 954, 955 u. 265. Wie bereits mehrfach erwähnt, besitzt das zu bewertende Flurstück 981 keine konkreten Altlasten. Die Wertminderung des Bodenwerts in Höhe von 25 % resultiert daher i.W. aus dem Entwicklungsaufwand zur Bebauung des Teilgrundstücks und nicht aus einer realen Altlastenentsorgung.

Fazit: Der Sachverständige sieht somit keinen konkreten Anlass, den Verkehrswert seines Gutachtens zu korrigieren.

Mit freundlichem Gruß



Dipl.-Ing. D. Krawinkel

201

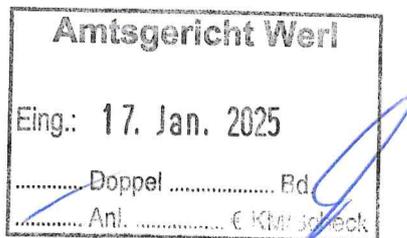


**DIPL.-ING. DIETMAR KRAWINKEL  
ARCHITEKT**

- Staatl. anerk. Sachverständiger für Wärme- und Schallschutz
- Freier Sachverständiger für Grundstücks - Wertermittlung

■ Architekt Dietmar Krawinkel, Im Rosenthal 22, 59555 Lippstadt

Amtsgericht Werl  
Zwangsversteigerungsabteilung  
Frau Kaiser  
Soester Straße 51  
59457 Werl



■ Betrifft:

Günther Koerdt Verwaltungs-GmbH - 11 K 018/23  
Stellungnahme

■ Datum / Dokument:

15. Januar 2025  
24071367-01-s02n.doc

Sehr geehrte Frau Kaiser,

zu Ihrem Schreiben vom 16.12.24 und dem Schreiben der Sparkasse Hellweg-Lippe vom 09.12.24 möchte ich wie folgt Stellung nehmen:

zu Abs. 3

Der Auftragsumfang für die Bodenuntersuchung wurde unter Einbeziehung der Bodenschutzbehörde des Kreises Soest erfasst. Es wurde jedoch vereinbart, dass das betroffene Grundstück ebenfalls näher untersucht werden sollte. Die Kosten hierfür sollte der potentielle Investor übernehmen, der sich jedoch aus dem Projekt zurückzog. Sofern eine zusätzliche Bodenuntersuchung beauftragt wird, können die Ergebnisse von mir in meinem Gutachten nachgetragen werden. Jedoch hat der Grundstückseigentümer H. Koerdt die Beauftragung und Übernahme der Kosten aufgrund von Liquidationsproblemen abgelehnt. Die Kosten für eine derartige Bodenuntersuchung (6-8 Bohrungen) schätzt Frau Dipl. Ing. Schweins vom Büro Kleegräfe Geotechnik auf ca. 5.000,- bis 6.000,- € zuzügl. MwSt.

Nach Aussage von H. Koerdt befindet sich lediglich ein Kühlbecken ca. 6,0 x 6,0 x 3,5 m auf diesem Grundstück, das mit Wasser gefüllt war und über einen Leitungskreislauf zur Kühlung von Schweißarbeiten innerhalb der Halle gepumpt wurde.

Klarstellen möchte ich, dass die Bebauung einer Hanglage grundsätzlich schwieriger als die einer ebenen Lage ist. Jedoch ist die Bebauung dieses nördlichen Grundstücksteilbereichs nicht schwieriger als dessen Nachbargrundstücke.

zu Abs. 4

Ich hatte bereits erwähnt, dass nur an einer Stelle eine Bodenuntersuchung stattgefunden hat, die negativ verlief. Da das Flurstück 981 ebenfalls zum Untersuchungsbereich der Industrienanlage gehört, wäre es sinnvoll, die o.g. Bodenuntersuchung noch vorzunehmen.

...

zu Abs. 5

Selbst wenn Herr Koerdt seine mündliche Zusage zum Abbruch des gesamten Sozialgebäudes zurückzieht, hätte der neue Grundstückseigentümer das Recht, den Überbau zu entfernen und das gesamte Grundstück entsprechend des Baurechts zu überplanen. Ferner sehe ich keine rechtliche Grundlage dafür, dass die gesamten Abbruchkosten vom neuen Grundstückseigentümer getragen werden sollen.

zu Abs. 6

Nach Auskunft der Bodenschutzbehörde bleibt der Altlastenverdacht auch dann bestehen, wenn weitere Bohrungen durchgeführt und keine konkreten Altlasten gefunden werden. Schließlich kann das gesamte Grundstück nicht flächendeckend untersucht werden. Der Mangel der Altlastenverdachtsfläche führt unweigerlich zu einer entsprechenden Wertminderung, die bereits in meinem Gutachten berücksichtigt wurde.

Fazit: Der Sachverständige sieht somit keinen konkreten Anlass, den Verkehrswert seines Gutachtens zu korrigieren. Das Gutachten wurde zum Wertermittlungstichtag 06.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) unter Verwendung aller relevanten und zu dem Zeitpunkt verfügbaren Informationen erstellt.

Mit freundlichem Gruß



Dipl.-Ing. D. Krawinkel