



**Zwangsversteigerungsverfahren Carsten Engels
im Bereich der Grundstücke
Hubertusstraße 17 in 52393 Hürtgenwald Gemarkung
Gey, Flur 5,
Flurstück 310
Az: 33K 053/22
und
Flur 5, Flurstück 311
Az: 33K 054/22**

Projekt Nr.: 11737-04-24, FP:2802591

Bericht-Nr.: 1

Datum: 29.07.2024

Für:

Amtsgericht Düren
August-Klotz-Straße 14
52349 Düren

Von:

DR. TILLMANN & PARTNER GmbH

Kopernikusstr. 5

50126 Bergheim

Bericht erstellt von:

Dipl.-Geol. B. Braun

MAPPENINHALT

- | | | |
|---|---------------|----------|
| 1. Bericht | | |
| 2. Übersichtskarte M 1:25.000 | Anlage | 1 |
| 3. Lageplan M1:250 | Anlage | 2 |
| 4. Schreiben des Kreises Düren (Umweltamt) vom 11.04.2024
Az.: 66/2 AVK 152/2024 | Anlage | 3 |

Proj.-Nr.: 11510-05-23

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines und Veranlassung.....	1
2	Aufgabenstellung	4
3	Ausgewertete Unterlagen und Untersuchungsbefunde	4
4	Untersuchungsbefunde.....	5
5	Bewertung	8

**Zwangsversteigerungsverfahren Carsten Engels
im Bereich der Grundstücke
Hubertusstraße 17 in 52393 Hürtgenwald
Gemarkung Gey Flur 5,
Flurstück 310
Az: 33K 053/22
und
Flur 5, Flurstück 311
Az: 33K 054/22**

1 Allgemeines und Veranlassung

Für die o.g. Grundstücke im Bereich der Hubertusstraße 17 in 52393 Hürtgenwald, Gemarkung Gey Flur 5, Flurstücke 310 und 311 wird derzeit ein Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt.

Im Rahmen des Verfahrens wird derzeit vom Sachverständigenbüro Seitz, Peter-Kintgenstraße in 50935 Köln ein Wertgutachten erstellt.

Gemäß dem Schreiben des Amtsgerichts Düren vom 28.03.2024 war im Hinblick auf die Ermittlung des Verkehrswerts des Grundstücks ein ergänzendes Gutachten zu ggf. erforderlichen Wertabschlägen wegen Bodenverunreinigungen zu erstellen.

Hierbei waren die Flurstücke 310 und 311 getrennt zu betrachten.

Die Lage des Untersuchungsgebietes zeigen die Übersichtskarte in Anlage 1, der Lageplan in Anlage 2 sowie die nachfolgende Abbildung 1.

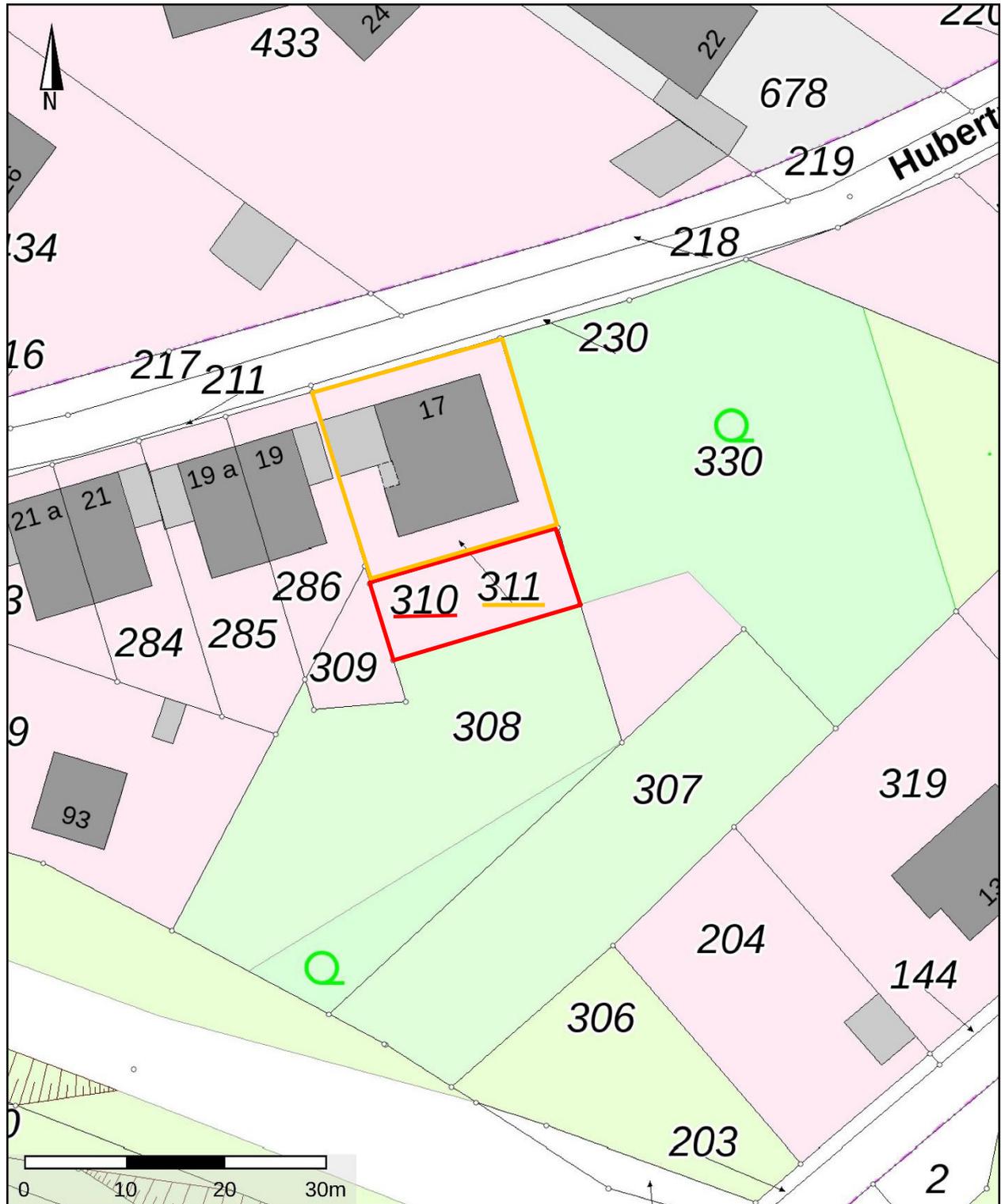


Abbildung 1: Auszug aus der Flurkarte (Quelle: TIM-Online)

310: 311: Lage der Grundstücke

Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass dem Unterzeichnenden für die Gutachtererstellung keine von einem Vermesser aufgenommenen Pläne vorlagen.

Die dem vorliegenden Gutachten beigefügten Planunterlagen wurden auf der Grundlage der Auswertung der topografischen Karte M 1:25.000, Blatt 5204 Kreuzau sowie der Internetabfrage beim topografischen Informationsmanagement (TIM) des Landesvermessungsamtes Nordrhein-Westfalen erstellt.

Die grundstücksbezogenen Daten zeigt die nachfolgende Tabelle.

Tabelle 1: Allgemeine Angaben zum Untersuchungsgebiet Flurstück 310

Anschrift	Hubertusstraße, 52393 Hürtgenwald	
Bundesland	Nordrhein-Westfalen	
Regierungsbezirk	Köln	
Stadt/Gemarkung	Gey	Gey
Flur/Flurstück Nr.	5	310
UTM (32U)	R 317 550	H 56 24 600
Größe	insgesamt 156 m ²	
mittlere Geländehöhe	ca. 266 m NHN	
Grundstückseigner	Herr Carsten Engels, Hubertusstraße 17, 52393	
Nutzung des Grundstücks	Privatgrundstück	
Nutzung des Umfelds	Wohnen	

Tabelle 2: Allgemeine Angaben zum Untersuchungsgebiet Flurstück 311

Anschrift	Hubertusstraße 17, 52393 Hürtgenwald	
Bundesland	Nordrhein-Westfalen	
Regierungsbezirk	Köln	
Stadt/Gemarkung	Gey	Gey
Flur/Flurstück Nr.	5	311
UTM (32U)	R 317 550	H 56 24 612
Größe	insgesamt 391 m ²	
mittlere Geländehöhe	ca. 266 m NHN	
Grundstückseigner	Herr Carsten Engels, Hubertusstraße 17, 52393	
Nutzung des Grundstücks	Privatgrundstück	
Nutzung des Umfelds	Wohnen	

2 Aufgabenstellung

In Abstimmung mit dem Auftraggeber waren nachfolgende Leistungen zur Erstellung des umwelttechnischen Gutachtens durchzuführen:

- Einsichtnahme in vorliegende Gutachten zu Untersuchungen im Bereich sowie unmittelbaren Umfeld des zu bewertenden Grundstücks;
- Einsichtnahme in relevante thematische Karten aus dem Bereich und Umfeld des zu bewertenden Grundstücks;
- Durchführung einer Anfrage zur Altlastenauskunft beim Umweltamt (Bodenschutz des Kreises Düren);
- Bewertung der Ergebnisse der Datenauswertung im Hinblick auf möglicherweise wertmindernde Bodenverunreinigungen und/oder Untergrundverhältnisse.

3 Ausgewertete Unterlagen und Untersuchungsbefunde

Zur Erstellung des vorliegenden Untersuchungsberichts wurden die nachfolgend aufgeführten Unterlagen und Untersuchungsbefunde berücksichtigt:

- Amtsgericht Düren, 09.01.2023:
Beschluss in der Zwangsversteigerung des Beschlagnahmegrundstücks Az.: 033 K 053/22;
- Amtsgericht Düren, 28.03.2024:
Beauftragung des Gutachters Dipl.-Geol. B. Braun beim Ingenieurbüro Dr. Tillmanns & Partner GmbH mit der Bewertung möglicher Wertabschläge aufgrund von Altlasten.

Ferner wurden nachfolgende fachspezifische Unterlagen ausgewertet:

1. Topografische Karte M 1:25.000 (TK 25), Blatt 5204 Kreuzau;
2. Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen, M 1:25.000 (GK 25), Blatt Nr. 5204 Kreuzau (Lendersdorf) zum Stand 1910;
3. Hydrologische Karte von NRW (Grundrisskarte und Profilkarten), M 1:25.000, Blatt 5204 Kreuzau zum Stand 1996;
4. Grundwasserhöhengleichenkarten zu den Ständen 10/73 und 04/88, M 1:50.000, Blatt L5304 Zülpich;
5. Gutachten von Dipl.-Geol. Frank R. Müller, Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltschutz zur Untergrunderkundung der Altablagerung „Hü 213“ vom 04.06.2004;
6. Gutachten von Dipl.-Geol. Frank R. Müller, Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltschutz zur Baugrunderkundung der Altablagerung „Hü 213“ vom 15.08.2004;
7. Gutachten von Dipl.-Geol. Frank R. Müller, Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltschutz zur Baubegleitung von Aushubmaßnahmen vom 02.12.2004.

4 Untersuchungsbefunde

Flurstück 310

Ausweislich der vorliegenden Unterlagen liegt das Flurstück 310 vollständig im Bereich der ehem. Deponie „Hü 213“ (vgl. Anlagen 2 und 3). Ferner sind hier relevante historische Karten im Gutachten (5) ausgewiesen.

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen würden im Gesamtbereich der o.g. Deponie insgesamt 17 Rammkernsondierungen niedergebracht. Die Ansatzpunkte der Rammkernsondierungen zeigt der Lageplan in Anlage 2.

Die in unter 5 bis 7 aufgeführten Untersuchungen wurden aus Sicht des Unterzeichnenden sach- und fachgerecht durchgeführt und können somit zur Beschreibung der Situation genutzt werden.

Im Bereich des Flurstücks 310 wurde lediglich die Rammkernsondierungen 4 niedergebracht.

Die durchgeführten Messungen auf deponietypische Gase zeigten keine Auffälligkeiten, so dass Beeinträchtigungen weder durch eine Deponiegasbildung auf dem Grundstück noch durch Deponiegasmigrationen aus dem Umfeld zu besorgen sind.

Die Untersuchungen der Spurenkomponenten LHKW und BTEX zeigten im Bereich des Flurstücks unauffällige Befunde. Punktuell wurden lediglich leicht erhöhte Gehalte für BTEX-Aromaten außerhalb des Grundstücks festgestellt, die aus Sicht des Unterzeichnenden hier keine Gefährdung darstellen.

Der unmittelbare Untergrund wird aus bis zu 4,4 m mächtigen Auffüllungen gebildet. Die Auffüllungen bestehen aus:

- Bodenaushub,
- Ziegel,
- Beton,
- Dachschiefer,
- Straßenaufbruch mit teerhalten Schwarzdecken,
- Asche / Hausbrandasche,
- Holz,
- Metall,
- Kunststoff,
- Glas,
- Textilien,

in unterschiedlichen Mischungsverhältnissen.

Seitens der Fachbehörde des Kreis Düren wurde ferner mitgeteilt:

„Nach Zeitzeugenaussagen soll die Altablagerung seinerzeit mit Bodenmaterial aus Kanalbaumaßnahmen in einer Stärke von mindestens 50 cm überdeckt worden sein. Dies lässt sich anhand der vorliegenden Schichtenprofile der RKS 10 bis RKS 14 nicht generell bestätigen. Offenbar ist die Überdeckung sehr heterogen bezüglich der Mächtigkeit und der Art des Materials“.

Somit kann ein direkter Kontakt von Menschen zum Auffüllungsmaterial und eine daraus resultierende Gefährdung bei sensibler Nutzung derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Flurstück 311

Ausweislich der vorliegenden Unterlagen liegt das Flurstück 311 nur zu einem geringen Teil im Bereich der ehem. Deponie „Hü 213“. Es handelt sich hierbei lediglich um einen Randstreifen östlich und südlich des Gebäudes (vgl. Anlagen 2 und 3). Ferner sind hier relevante historische Karten im Gutachten (5) ausgewiesen.

Im Rahmen der Baumaßnahme zur Errichtung des Hauses Hubertusstraße 17 im November 2004 wurden die hier ehem. vorhandenen Auffüllungen aus bautechnischen Gründen mehrheitlich entfernt und auf der Deponie „Horm“ einer Beseitigung zugeführt (vgl. Gutachten (7)).

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen wurden im Gesamtbereich der o.g. Deponie insgesamt 17 Rammkernsondierungen niedergebracht. Die Ansatzpunkte der Rammkernsondierungen zeigt der Lageplan in Anlage 2.

Die in unter 5 bis 7 aufgeführten Untersuchungen wurden aus Sicht des Unterzeichnenden sach- und fachgerecht durchgeführt und können somit zur Beschreibung der Situation genutzt werden.

Im Bereich des Flurstücks 311 wurden lediglich die Rammkernsondierungen 1, 15, 16 und 17 niedergebracht.

Die durchgeführten Messungen auf deponietypische Gase zeigten keine Auffälligkeiten, so dass Beeinträchtigungen weder durch eine Deponiegasbildung auf dem Grundstück noch durch Deponiegasmigrationen aus dem Umfeld zu besorgen sind.

Die Untersuchungen der Spurenkomponenten LHKW und BTEX zeigten im Bereich des Flurstücks unauffällige Befunde. Punktuell lediglich leicht erhöhte Gehalte für BTEX-Aromaten außerhalb des Grundstücks, stellen aus Sicht des Unterzeichnenden hier keine Gefährdung dar.

Der unmittelbare Untergrund wird aus Auffüllungen gebildet, die jedoch im Zuge der Arbeitsraumverfüllung eingebaut wurden. Es handelt sich hierbei gem. Gutachten (7) um

RCL-Material im basalen Bereich sowie um bautechnisch geeigneten Aushub aus den ehem. Aushubmaterial der Deponie.

Auffüllungen aus dem Deponiebereich wie

- Bodenaushub,
- Ziegel,
- Beton,
- Dachschiefer,
- Straßenaufbruch mit teerhalten Schwarzdecken,
- Asche / Hausbrandasche,
- Holz,
- Metall,
- Kunststoff,
- Glas,
- Textilien,

sind aufgrund der durchgeführten Ausschachtungs- und Separierungsarbeiten im Rahmen der Gebäudeerstellung nur im Grenzbereich zu den östlich und südlich gelegenen Flurstücken zu erwarten.

5 Bewertung

Flurstück 310

Das Flurstück 310 liegt vollständig im Bereich der ehem. Deponie „Hü 213“. Der Untergrund wird bis zu einer Tiefe um 4,4 m von heterogenen, vorzugsweise mineralischen Auffüllungen gebildet. Lokal können organische bzw. hausmüllähnliche Auffüllungen nicht ausgeschlossen werden.

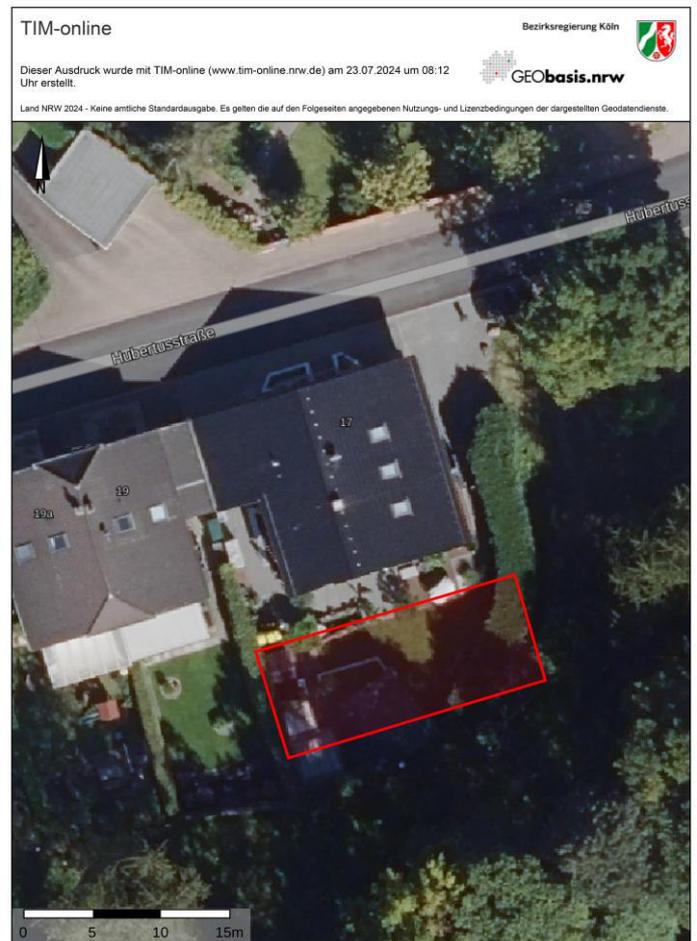
Eine Gefährdung über Gasbildung und/oder Gasmigrationen aus dem Umfeld ist nicht erkennbar. Ferner zeigen die vorliegenden Befunde keine Hinweise auf eine mögliche Grundwassergefährdung und daraus resultierende Maßnahmen.

Die Nutzungsverhältnisse zeigen die nachfolgenden Abbildungen 2 und 3.

Abb. 2: Auszug Liegenschaftskarte



Abb. 3: Luftbild Stand 06.09.2023



Ausweislich des Luftbildes wird die Fläche derzeit im Wesentlichen als Grünfläche genutzt.

Unbeschadet der Annahme dass zur Einsaat Mutterboden aufgebracht wurde, wird hinsichtlich des Gefährdungsfades Boden -> Mensch unter Berücksichtigung der Ausführungen der Fachbehörde des Kreises Düren und aus Vorsorgegründen eine quantitative und qualitative Überprüfung der Abdeckung der Auffüllungen empfohlen.

Die Kosten hierfür sind mit ca. 3.500,- € (netto) einzustellen.

Unabhängig hiervon sind bei evtl. Erdarbeiten im Bereich des Flurstücks 310 bei der Entsorgung von Aushubmaterial Mehrkosten von 25,- € / t einzustellen sowie darüber hinaus ggf. erforderliche bautechnische Mehraufwendungen zur Gründung in Auffüllungsböden zu beachten.

Flurstück 311

Ausweislich der vorliegenden Unterlagen liegt das Flurstück 311 nur noch partiell im Bereich im Bereich der Deponie „Hü 213“. Es handelt sich hierbei um Randstreifen östlich und südlich des Gebäudes (vgl. Anlagen 2 und 3).

Die hier ehem. flächig vorhandenen Auffüllungen wurden aus bautechnischen Gründen mehrheitlich entfernt.

Der unmittelbare Untergrund wird demnach aus Auffüllungen gebildet, die jedoch im Zuge der Arbeitsraumverfüllung eingebaut wurden.

Eine Gefährdung über Gasbildung und/oder Gasmigrationen aus dem Umfeld ist nicht erkennbar. Ferner zeigen die vorliegenden Befunde keine Hinweise auf eine mögliche Grundwassergefährdung und daraus resultierende Maßnahmen.

Die Nutzungsverhältnisse zeigen die nachfolgenden Abbildungen 4 und 5

Abb. 4: Auszug Liegenschaftskarte

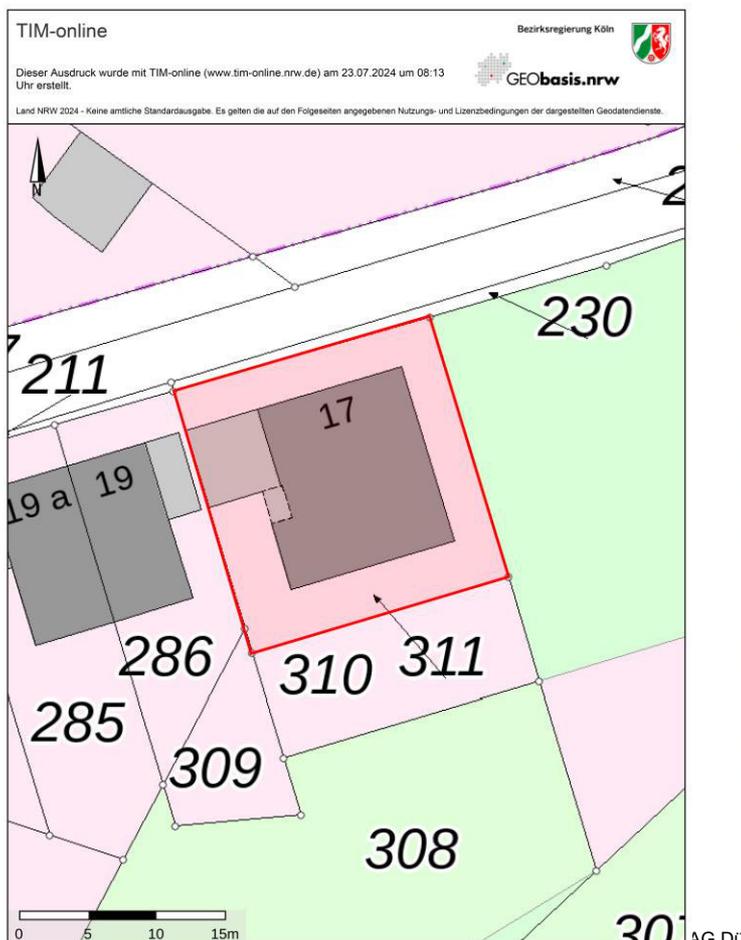


Abb. 5: Luftbild Stand 06.09.2023



Wie das Luftbild zeigt ist der Bereich des Flurstücks 311 fast vollständig versiegelt. Eine Gefährdung Boden -> Mensch ist hier nicht erkennbar.

Unabhängig hiervon sind bei evtl. Erdarbeiten im Bereich des Flurstücks 311 bei der Entsorgung von Aushubmaterial Mehrkosten von 25,- € / t einzustellen sowie darüber hinaus im östlichen und westlichen Randbereich ggf. erforderliche bautechnische Mehraufwendungen zur Gründung in Auffüllungsböden zu beachten.

Bergheim, den 29.07.2024

Dr. Tillmanns & Partner GmbH

Dipl.-Geol. B. Braun

Von der IHK zu Köln öffentl. best. und vereid.
Sachverständiger für Bodenschutz und Altlasten,
Sachgebiet 2