

Historische Recherche

zur Prüfung des Altlastenverdachtetes gem. BBodSchG § 9 Absatz 1

Objekt:	Verfahren zum Zwecke der Zwangsversteigerung Grundbuch von Benrad Blatt 2024 BV lfd. Nr. 7 Gemarkung Benrad Flur 3, Flurstück 1416, Gebäude- und Freifläche, Am Gobbershof 18, 18a, groß: 952 m ²
Auftraggeber:	Amtsgericht Krefeld Nordwall 131 47798 Krefeld Aktenzeichen 420K 40/23
Projektnummer:	KR 032/2024 RS
Projektleiter:	Dipl. Geol. Dr. R. Strotmann

Krefeld, den 26.08.2024

Die Recherche umfasst 12 Seiten und 2 Anlagen

Inhaltsverzeichnis:

1	VORGANG	3
1.1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.2	BEARBEITUNGSDATEN.....	3
2	DURCHGEFÜHRTE UNTERSUCHUNGEN	4
2.1	HISTORISCHE RECHERCHE.....	4
2.2	ORTSTERMIN.....	5
3	BEWERTUNGSGRUNDLAGEN	5
4	ERGEBNISSE DER DURCHGEFÜHRTEN UNTERSUCHUNGEN	6
4.1	GEOGRAPHISCHE UND GEOLOGISCHE VERHÄLTNISSE.....	6
4.2	ORTSTERMIN	6
4.3	HISTORISCHE RECHERCHE.....	8
5	BEWERTUNG	10
6	ABSCHLIEßENDE HINWEISE	12

Anlagen:

- Anlage 1: Lagepläne
- Anlage 1.1: Übersichtslageplan
- Anlage 1.2: Lageplan, Maßstab 1 : 500
- Anlage 1.3: Historische Karten von 1801 bis 1945
- Anlage 1.4: Historische Luftbilder von 1968 bis 2022
- Anlage 2: Schreiben Stadt Krefeld zur Altlastenauskunft vom 22.03.2024

1 Vorgang

1.1 Allgemeine Angaben

In dem Verfahren zum Zwecke der Zwangsversteigerung des vorgenannten Grundbesitzes (**Anlage 1.1**) hat das Vollstreckungsgericht nach § 74 a Absatz 5 ZVG den Verkehrswert des vorbezeichneten Grundbesitzes festzusetzen. Zur Wertermittlung wurde Herr [REDACTED] vom Amtsgericht Krefeld als Sachverständiger hinzugezogen und um die Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des vorbezeichneten Grundbesitzes gebeten. Gemäß Schreiben des Fachbereiches Umwelt der Stadt Krefeld vom 22.03.2024 an Herrn [REDACTED] ist das Flurstück Gemarkung Benrad, Flur 3, Flurstück 1416, Gebäude- und Freifläche im Altlastenverdachtsflächenkataster als „schädliche Bodenverunreinigung“ unter der Bezeichnung „KF-260“ gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG erfasst (**Anlage 2**).

Im Rahmen des Verfahrens wurde damit deutlich, dass ein Gutachten zur Beurteilung der Altlastensituation erforderlich wird. Die Arbeiten zur Beurteilung des Grundstückes hinsichtlich Altlasten sollten schrittweise ausgeführt werden.

Mit der Durchführung einer Historischen Recherche wurde unser Büro mit Schreiben vom Amtsgericht Krefeld vom 04.06.2024 beauftragt. Die Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt.

Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck zu verwenden. Jede anderweitige Verwendung (z. B. freihändiger Verkauf außerhalb des Verfahrens) bedarf der Zustimmung des Unterzeichners.

1.2 Bearbeitungsdaten

Bewertungsstichtag:	30.07.2024 Ortstermin
Einsicht Altlastenkataster/Bauakten:	22.07.2024 (zur Verfügung Stellung der Bauakte per online-Link durch die Stadt Krefeld)
Ortsbesichtigung:	30.07.2024
An der Ortsbesichtigung nahmen teil:	Herr Dr. R. Strotmann
Besichtigt wurden:	Straßenseitige Gebäudesicht, kein Zugang zum Grundstück
Einladung zum Ortstermin	08. 07. 2024 [REDACTED] - in Erbengemeinschaft – [REDACTED] (Verfahrensbevollmächtigter für R+V Lebensversicherung Wiesbaden)

R+V Lebensversicherung AG

–

Eigentümer/in: [REDACTED] als Insolvenzverwalter
über das Vermögen der [REDACTED]

Wertermittler: [REDACTED]
- in Erbengemeinschaft –
[REDACTED]
Hammersteinstraße 20
47807 Krefeld

Verfahren betreibende Gläubigerin: [REDACTED]
[REDACTED]
Verfahrensbevollmächtigte zu 1:
[REDACTED]
30627 Hannover

2. [REDACTED]
[REDACTED]

2 Durchgeführte Untersuchungen

2.1 Historische Recherche

Zur Ausarbeitung der Historischen Recherche wurde Einsicht genommen in die Akten- und Kartenunterlagen im:

- Bauaktenarchiv Stadt Krefeld.

Für das Grundstück Gobbershof 18 und 18 a wurden uns auf Anfrage beim Bauaktenamt der Stadt Krefeld drei Archivakten zur Verfügung gestellt mit den Nummern:

- 63-AAD-05265/1977-Umbau des Wohnhauses,
- 63-AAD-05266/1977-Instandsetzung des Flügelgebäudes,
- 63-AAD-05237/1980-Neubau einer Doppelgarage.

Darüber hinaus wurden in unserem Büro historische topographische Karten ausgewertet. Mittels dieser topographischen und historischen Karten, der Einsicht der Akten- und Kartenunterlagen im Bauakten- und Katasteramt kann die chronologische Entwicklung der Flächennutzung dokumentiert und bewertet werden.

Die **Anlagen 1.1 und 1.2** zeigen Übersichtskarten und Lagepläne zu der Untersuchungsfläche. In der **Anlage 1.3** ist die historische Entwicklung des Geländes anhand von Ausschnitten der topografischen Karten dargestellt. Als **Anlagen 1.4** sind Luftbilder beigefügt, die unter <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2> Mitte August 2024 abgerufen wurden.

2.2 Ortstermin

Der Ortstermin wurde am Dienstag, den 30. Juli 2024, beginnend um 09:00 Uhr durchgeführt. Anwesende zum Ortstermin waren:

- Unterzeichner
- Zeitraum Ortstermin: 8:45 bis 9:20

Da bis 9:20 Uhr keine weiteren eingeladenen Personen zum Ortstermin erschienen sind, wurde dieser durch den Unterzeichner um 9:20 beendet.

3 Bewertungsgrundlagen

Liegen der zuständigen Fachbehörde nach § 9 Absatz 1 BBodSchG Anhaltspunkte **[1]** für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten (§ 2 Absatz 6 BBodSchG) vor, so hat diese zur Ermittlung des Sachverhaltes geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Die Erfassung der Sachverhalte erfolgt gemäß §§ 11 und 21 BBodSchG **[1]** durch die Länder.

Nach § 7 LBodSchG NRW **[3]** führen die zuständigen Fachbehörden der kreisfreien Städte und Kreise in NRW eine flächendeckende Erhebungen über altlastverdächtige Flächen und Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen durch. Die Erhebungen können zur Klärung der Voraussetzungen nach § 2 Abs. 6 BBodSchG **[1]** auch auf sonstige Altablagerungen und Altstandorte erstreckt werden. Die zuständigen Behörden führen innerhalb ihres Zuständigkeitsbereiches die Ergebnisse der flächendeckenden Erhebungen über altlastverdächtige Flächen und Altlasten dann gemäß § 8 LBodSchG NRW **[3]** in einem sogenannten Altlastenverdachtsflächen-Kataster zusammen.

Auf Basis dieser Anhaltspunkte können zur Konkretisierung des Verdachtes hinsichtlich Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen schrittweise folgende Untersuchungen ausgeführt werden:

1. Standortbezogene Erhebungen über altlastverdächtige Flächen, Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen in Form der grundstücksbezogenen Auswertung von alten Karten, Dokumenten, Bildern etc. (sog. Historische Recherche).
2. Gefährdungsabschätzung, bestehend aus einer sogenannten „orientierenden Untersuchung“ gemäß § 9 Absatz 2 BBodSchG und, bei Feststellung einer Gefahr für Schutzgüter,

eine sogenannte „Detailuntersuchung“ gemäß § 9 Absatz 3 BBodSchG. Hierbei erfolgt eine grundstücksbezogene Untersuchung der Fläche mit der Entnahme von Proben und der Bewertung von Laboruntersuchungen.

Wird auf Basis der Historischen Recherche der Anfangsverdacht hinsichtlich Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen nicht konkretisiert, so kann auf die Ausführung einer Gefährdungsabschätzung verzichtet werden.

Wird durch die Historische Recherche der Anfangsverdacht konkretisiert, ist im Umkehrschluss eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Zur Beurteilung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sieht die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), dann wirkungspfadbezogene, **stoffspezifische und zum Teil nutzungsabhängige Prüfwerte** vor.

4 Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen

4.1 Geographische und geologische Verhältnisse

Das zu bewertende Grundstück liegt an der westlichen Stadtgrenze zur Gemeinde St. Tönis. Die Geländehöhe im Bereich des Grundstückes kann nach den uns zur Verfügung stehenden Karten und Informationen mit rund 39 m NHN abgeschätzt werden.

Nach den uns vorliegenden Kartenunterlagen lässt sich der natürliche Bodenaufbau wie folgt beschreiben:

- lehmiger Schluff Lößlehm in einer Mächtigkeit von 1 bis 2 m, im Oberboden humos
- sandig- kiesige jüngeren Mittelterrasse

Der Grundwasserstand im Bereich der Bewertungsfläche kann für den April 1988 gemäß der vorliegenden Kartenwerke mit 33,50 mNHN abgeschätzt werden. Der angegebene Grundwasserstand entspricht einem hohen, nicht aber dem höchsten gemessenen Grundwasserstand. Bezogen auf die o.g. Geländehöhe liegt der Flurabstand zum o.g. Zeitpunkt damit bei rund 5,5 m. Das Grundwasser schwankt langjährig um rund 4 m.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich der festgesetzten Wasserschutzzone 3 B der WFA Horkesgath/Bückerfeld.

4.2 Ortstermin

Das Grundstück und die aufstehenden Gebäude konnten auf grund des fehlenden Zugangs nur strassenseitig nach Augenschein besichtigt werden. Die einsehbaren Bereich des Bewertungsobjekte sind in der Abbildung 1 dargestellt.

Die Hausfront schließt, bis auf ca. 1 m, nahezu bündig mit der Straße ab. Westlich des Hauses befindet sich ein circa ein bis 1,50 m breiter Weg, der zu einer Haustür führt. In diesem Bereich ist ein Einzelstützen für einen innerhalb des Gebäudes liegenden Heizöltank erkennbar. Ob eine Nutzung des Heizöltankes noch erfolgt, kann nicht beurteilt werden.



Wohnhaus



Stellfläche mit 2 Schachtbauwerken

Seitlicher Zugang Wohnhaus mit Einfüllstutzen
Heizöltankabgestellter PKW mit
Schachtbauwerk**Abbildung 1. Fotos vom Ortstermin am 30.07.2024**

Östlich vom Haus befindet sich ein etwa 4 m breiter Anbau, an den sich drei Garagen anschließen. Die Fläche vor den Garagen, beziehungsweise dem Anbau, ist mit Betonpflastersteinen versiegelt (Stellplatzbereich). Die Tiefe dieser Fläche beträgt etwa 5,0 bis 6,0 m. Vor dem Anbau steht auf dieser Fläche ein PKW.

Innerhalb dieser versiegelten Fläche befinden sich drei Kanaldeckel. Zwei direkt nebeneinander liegende Kanaldeckel stehen möglicherweise im Zusammenhang mit der Einrichtung eines Entwässerungskanals. Unterhalb des PKWs befindet sich ein dritter Kanaldeckel, dessen Funktion nicht bekannt ist. Ob es sich hierbei um ein Benzinabscheidersystem um einen Versickerungsbrunnen zur Ableitung des auf der Fläche anfallenden Niederschlagswasser handelt, kann nicht beurteilt werden.

Ölflecken sind im Bereich der versiegelten Fläche im Stellplatzbereich nicht zu erkennen.

Visuell einsehbar war damit nur die Front des Grundstückes. Der hinter den Gebäuden liegende Grundstücksbereich konnte ebenso wie die beschriebenen Gebäude und Garagen nicht eingesehen werden.

An den Wänden der Garage beziehungsweise des Anbaus befinden sich Schilder mit der Bezeichnung „Jaguar“ beziehungsweise „Mercedes-Benz“. Dieses sind die augenscheinlich einzigen Hinweise darauf, dass hier gegebenenfalls eine KFZ-Reparatur- bzw. Instandsetzungswerkstatt betrieben wurde. Gleichzeitig befindet sich auf der Eingangstür zum Anbau ein Schild (Abbildung 1 Foto) mit Hinweisen für Paketdienste, wo Pakete abzulegen sind. Dieses ist gestempelt mit „Klassik [REDACTED]“, Am Gobbershof 18.

Bezüglich der drei Schachtbauwerke im Stellplatzbereich wurde zunächst Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Krefeld (FB 39). Der Unteren Wasserbehörde liegen gemäß mdl. Aussage keine Hinweise auf den Betrieb eines Benzinabscheidersystem vor. Den angeforderten Unterlagen zur Lage der Entwässerungskanäle vom KBK AÖR sind ebenfalls keine Hinweise auf die Funktion der Schachtbauwerke im Bereich der Stellfläche zu entnehmen. Möglicherweise handelt es sich bei einem Schachtbauwerk auch um eine Versickerungsanlage.

4.3 Historische Recherche

Im Folgenden werden die Ergebnisse der historischen Recherche in **Tabelle 1** chronologisch aufgeführt. In den **Anlagen 1.2 bis 1.4** sind ergänzend hierzu Lagepläne beigelegt.

Die uns vorliegende Bauakte beginnt 1977 und reicht bis 1980. Der Bauakte ist zu entnehmen, dass durch die Schreinerei [REDACTED] in den Jahren 1977/1978 An- und Umbauarbeiten ausgeführt worden. In einem Teil der Antragsunterlagen ist als Adresse der Schreinerei [REDACTED] die

Oberbenraderstr. angegeben und erst später die Adresse Am Gobbershof. Daraus kann gefolgert werden das auf dem Bewertungsgrundstück seit 1977/1978 eine Schreinerei betrieben wurde.

Über welchen Zeitraum der Betrieb bestand hatte kann der Bauakte nicht entnommen werden. Auch liegen keine Informationen vor, ab wann und mit welcher konkreten Tätigkeit die Firma „Klassik [REDACTED]“ auf dem Grundstück ansässig war. Gemäß o.g. Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster wurde im Jahr 2017 festgestellt, das auf den Grundstück Arbeiten an Fahrzeugen vorgenommen werden.

Tabelle 1: Chronologische Darstellung der Historischen Erkundung Kölner Straße 15 in Nette-
tal/Kaldenkirchen (s. Anlage 1.3 und 1.4)

1801 bis 1850	Die Historischen Karten, Maßstab 1 : 25.000, zeigen das Gelände unbebaut. Das Gelände wird landwirtschaftlich genutzt (Anlage 1.3).
Vor 1900	Errichtung Hauptgebäude (mdl. Mitteilung Wertermittler)
1891 bis 1945	Die Historischen Karten, Maßstab 1 : 25.000, zeigt die Straße Am Gobbershof. Eine Bebauung ist noch nicht erkennbar (Anlage 1.3).
1968	Aus dem Luftbild ist keine Bebauung erkennbar. Die Fläche ist bewaldet (Anlage 1.4).
1973	Das Luftbild zeigt das Wohnhaus (Anlage 1.4).
1978	Das Luftbild zeigt das Wohnhaus. Die östlich und nördlich an das Wohnhaus angrenzenden Flächen scheinen bebaut. Das Bild ist aber stark verschattet (Anlage 1.4).
1977	Bauanzeige an die Stadt Krefeld über Sanierungsarbeiten am Schuppen Hinterhaus Am Gobbershof 18
1978	Antrag auf Einbau einer Ölfeuerungsheizung
1978	Schreiben der Schreinerei [REDACTED], Firmensitz Oberbenrader Str., an die Stadt Krefeld. Als Adresse für die Schreinerei ist das Bewertungsobjekt angegeben. Durchgeführt werden gemäß Briefkopf Holzmontagen und Innenausbau
08.1980	Baubeschreibung der Architekten [REDACTED] zur Errichtung einer Doppelgarage mit einer Bauhöhe von 3 m und einem Abstand zur Baufluchtlinie von 5 m
1984-2024	Die Luftbilder zeigen die bauliche Situation wie diese aktuell auch vorhanden ist (Anlage 1.4).
1997 bis 2010	Die Luftbilder zeigen die aktuelle Bebauung im westlichen Grundstück. Auf dem Hofgelände wurden Container aufgestellt. Der östliche Grundstücksteil ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.
2017	Gemäß Auskunft als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst. Bei dem o. g. Grundstück handelt es sich gemäß Auskunft vom 22.03.2024 um eine „schädliche Bodenveränderung“ gem. § 2 Abs. 6 BBodSchG

Auf Grundlage der Historischen Recherche ergeben sich für das zu bewertende Flurstück Nr. 168 folgende historische Entwicklungen und Nutzungen:

- Die Historischen Kartenunterlagen zeigen zwischen **1801 bis 1850** eine landwirtschaftliche Nutzung.
- Die Historischen Kartenunterlagen zeigen von **1891 bis 1945** die Straße.

- Aus Luftbildern ist ab **1973** eine Bebauung mit dem Wohnhaus und ab **1978/1983** eine Bebauung mit den Anbauten dokumentiert. Dies deckt sich mit der Bauakte.
- Von **1983** bis heute sind aus den Luftbildern keine baulichen Veränderungen erkennbar
- Spätestens mit dem Eintrag ins Altlastverdachtsflächenkataster im Jahr 2017 gibt es Hinweise auf eine Nutzung der Fläche mit der Tätigkeit **Wartung / Reparatur von PKW**. Dies wird untermauert durch die Firmenadresse **Klassik [REDACTED]**. Weitere konkrete Hinweise fehlen aber, zumal eine Begehung der Garagen und Anbauten nicht möglich war. Eine gewerbliche Nutzung für das Grundstück ist der Stadt Krefeld nicht bekannt.

potentielle Schadstoffe

Mit einer möglichen Nutzung **Wartung / Reparatur von PKW** ergibt sich für die Untersuchungsfläche der Umgang mit folgenden Schadstoffgruppen:

- Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW)
- leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX)
- leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW)

Mit der Nutzung **Schreinerei** kann ferner der Umgang mit Holzschutzmitteln verbunden sein.

5 Bewertung

Für die Fläche ist nur eine Bewertung nach Augenschein der von der Straße Am Gobbershof aus einsehbaren Flächen möglich. Aus bodenschutzfachlicher Sicht liegen Hinweise auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vor, die ohne eine technische Erkundung mittels Kleinrammkernbohrungen und laborchemischen Untersuchungen nicht abschließend bewertet werden können. Da bereits zum Ortstermin, mit Ausnahme der Wertermittler, keiner der Beteiligten eine Verhinderung zum Ortstermin angezeigt hat und eine Begehung der Räumlichkeiten somit nicht möglich war, ist nicht zu erwarten, dass für das Ansetzen eines Bohrtermines ein Zugang zu den Gebäuden ermöglicht wird.

Auf Basis der Erkenntnisse aus dem Ortstermin und der uns in der Bauakte dokumentierten Daten liegt aus Sicht des Unterzeichners kein unmittelbarer Handlungsbedarf aus bodenschutzfachlicher Sicht vor. Aus fachgutachterlicher Sicht kann für das zu bewertende Flurstück Gemarkung Benrad Flur 3, Flurstück 1416, Gebäude- und Freifläche, Am Gobbershof 18, 18a, groß: 952 m² der **Verdacht** auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen durch die hier dokumentierte Historische Recherche **jedoch konkretisiert** werden.

Zusammenfassend ist das **Inanspruchnahmerisiko auf Altlasten oder schädlicher Bodenveränderungen** im Sinne des § 2 Absatz 5 BBodSchG für das zu bewertende Flurstück ausgehend von der Fläche auf Basis der durchgeführten Untersuchungen wie folgt zu bewerten:

- bei dem o.g. Flurstück handelt es sich **um eine altlastverdächtige Fläche**,
- von der dokumentierten Vornutzung geht ein geringes bis mittleres Risiko hinsichtlich Altlasten aus,
- aufgefüllte Materialien sind auf der Fläche insbesondere in Verbindung mit der Errichtung technischer Bauwerke (z.B. Gebäude, befestigte Flächen) zu erwarten,
- ohne die Ausführung von Geländearbeiten und chemische Untersuchungen von Probenmaterial muss das Flurstück weiter im Altlastverdachtsflächenkataster geführt werden,

Aus fachgutachterlicher Sicht besteht bei der aktuellen Nutzung **kein relevantes Risiko einer Inanspruchnahme** zur Sanierung oder Sicherung seitens der zuständigen Fachbehörden. Hinzuweisen bleibt aber, dass diese Bewertung **unter Zugrundelegung der aktuellen Nutzung**, auf Basis der Ergebnisse der historischen Recherche und ohne die Durchführung von Geländearbeiten (beprobungslos) erfolgte.

Die Bewertung bezieht sich auf die Nutzung Wohnen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Umnutzung des Grundstückes hin zu einer sensibleren Nutzung erfolgt, so wird eine vollständige Neubewertung der Fläche im Hinblick auf die dann geplante Nutzung aus bodenschutzfachlicher Sicht erforderlich.

Sollte das Grundstück einer anderen Nutzung zugeführt werden **oder** einer Nutzung zugeführt werden, der mit der Erfordernis eines Bauantrages bei der Stadt Krefeld verbunden ist, können aus der zukünftigen Grundstücksentwicklung **sogenannte Investitions- und Nutzbarkeitsrisiken auftreten**.

Diese werden insbesondere darauf zurückgeführt, dass eine abschließende Bewertung der Fläche entsprechend BBodSchG in Form einer orientierenden Untersuchung nicht möglich war.

Deswegen ist für das zu bewertende Flurstück der allgemeine **merkantile Minderwert** zu berücksichtigen. Bei einem potenziellen Käufer kann eine subjektive Abneigung gegenüber dem Grundstück und die Besorgnis vor bislang unerkannten Gefahren bestehen, welche den Kaufpreis negativ beeinflussen. **Dies natürlich insbesondere dann, wenn der Altlastenverdacht nicht mittels der Ausführung konkreter Geländeuntersuchungen vollständig ausgeräumt werden kann.**

Nach der allg. Rechtsprechung ist der merkantile Minderwert ein Betrag, „um den sich der Verkehrswert eines Grundstückes, das einen Mangel aufwies, trotz vollständiger Beseitigung dieses Mangels in technisch einwandfreier Weise.....in der allgemein verbliebenen Befürchtung

mindert, dass sich ein Folgeschaden irgendwie auch künftig auswirken könnte, auch wenn diese Befürchtung tatsächlich unbegründet ist¹“.

Der merkantile Minderwert berücksichtigt den Preis negativ beeinflussende Tatsachen, wie z.B. Nutzungsbeschränkungen oder einen Eintrag im Altlastenverdachtsflächenkataster. Ist die Fläche, wie in diesem Fall, im Altlastenverdachtsflächenkataster erfasst, so liegt ein Sachverhalt vor, welcher sich negativ auf den merkantilen Minderwert auswirken kann.

Zur Schätzung des merkantilen Minderwertes werden in 1) in der Regel prozentuale Abschläge in der Höhe von 5% bis 50% des Grundstückswertes genannt. Erfahrungsgemäß wird dabei eine Bodenbelastung in Gewerbegebieten als weniger schwerwiegend angesehen, als in ländlichen Wohngebieten. Weiterhin beeinflusst auch das Angebot ähnlicher Grundstücke den merkantilen Minderwert. Bei einem Mangel an Flächen ist der merkantile Minderwert in der Regel geringer, als bei einem ausreichenden Angebot. In der Praxis wird davon ausgegangen, dass sich der merkantile Minderwert mit der Zeit verringert.

Diesem Umstand ist aus fachgutachterlicher Sicht durch den Wertermittler Rechnung zu tragen. Empfohlen wird ein Minderwert von rund 5 bis 10 % des Wertgutachten. **Dieser merkantile Minderwert ist durch den Wertermittler in Abhängigkeit von der Marktsituation nach oben oder unten anzupassen (s.o.).**

6 Abschließende Hinweise

Werden im Zuge weiterer Untersuchungen oder Tief- bzw. Hochbauarbeiten nicht erkannte Sachverhalte oder andere Verhältnisse angetroffen als die Beschriebenen oder liegen neue Erkenntnisse vor, die Einfluss auf die Bewertung haben, so bitten wir um Mitteilung um ergänzende Hinweise geben zu können.

Das vorliegende Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Gutachterliche Aussagen beziehen sich ausschließlich auf die dokumentierten Anknüpfungstat-sachen, Prüfgegenstände und Untersuchungsergebnisse. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass die zuständige Fachbehörde bei der Stadt Krefeld nach Prüfung der Unterlagen zu einer von unserer Bewertung abweichenden Bewertung kommen kann.

Dipl. Geol. Dr. R. Strotmann

¹ Heuer et al. (2009): Ermittlung des Wertausgleichs nach § 25 BBodSchG. Ein Leitfaden.



Datenlizenz: <https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>, Datenquellen: https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/Datenquellen_TopPlusOpen.html

Übersichtslageplan

KR0322024RS_AG_AmGobbershof18_LP
 Projekt Nr.: KR 032/2024 RS

Anlage 1.1

DR. STROTMANN



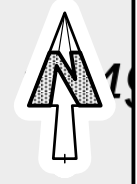
Umweltberatung
 GmbH

Bockumer Platz 5a • 47800 Krefeld

Objekt: Krefeld, Am Gobbershof 18

Auftraggeber: Amtsgericht Krefeld

M 1:10.000



Am Gobbershof

Lageplan		Objekt: Krefeld, Am Gobbershof 18	
		Auftraggeber: Amtsgericht Krefeld	
Projekt Nr.: KR 032/2024 RS	Name	Datum	
Anlage: 1.2	Bearb. rs	130824	
Maßstab: 1:500	Gez. po	130824	
	Gepr. rs	130824	
	Ges. rs	130824	

KR0322024RS-AG_AmGobbershof18_LP

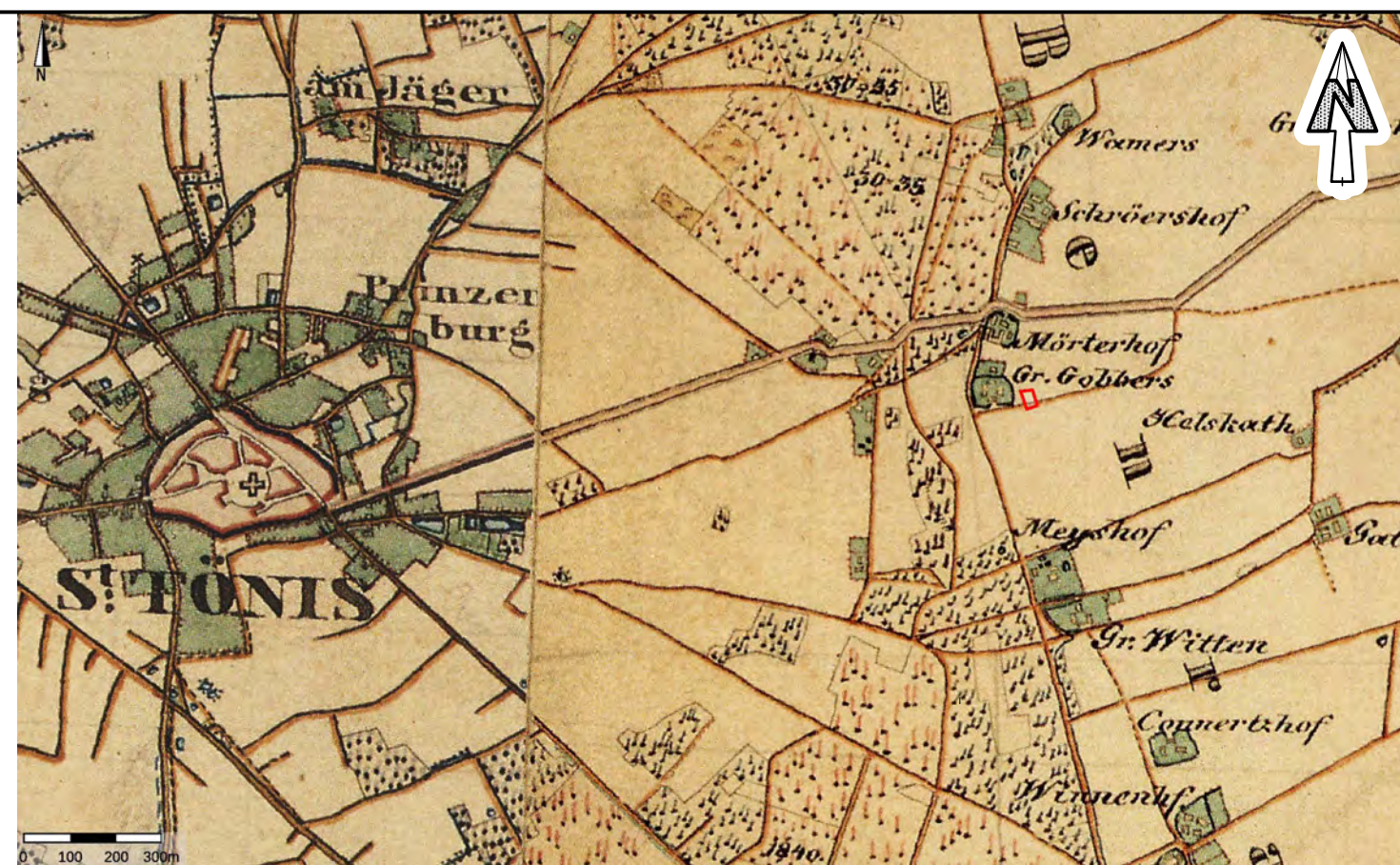
DR. STROTMANN

Umweltberatung GmbH

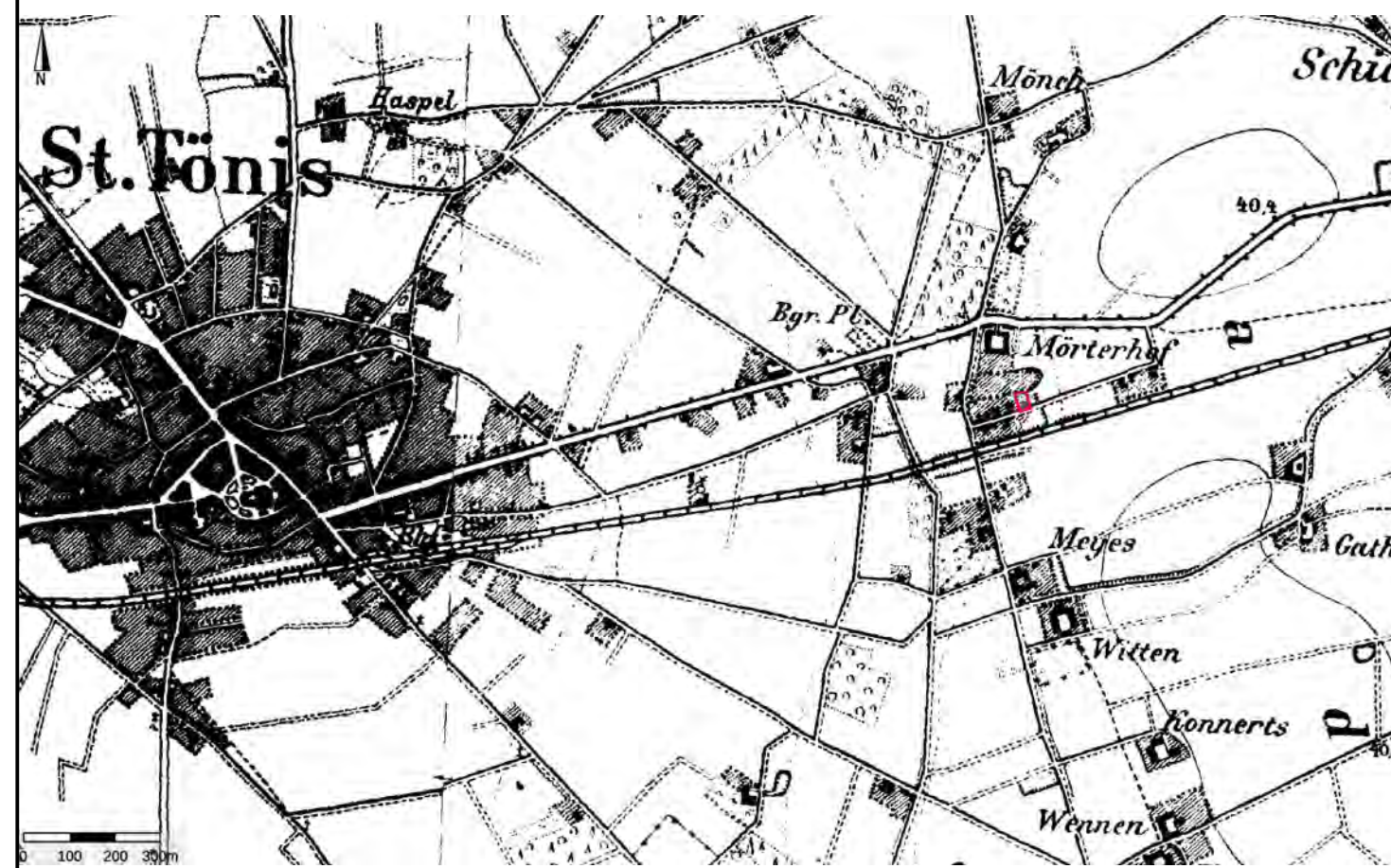
Bockumer Platz 5a • 47800 Krefeld



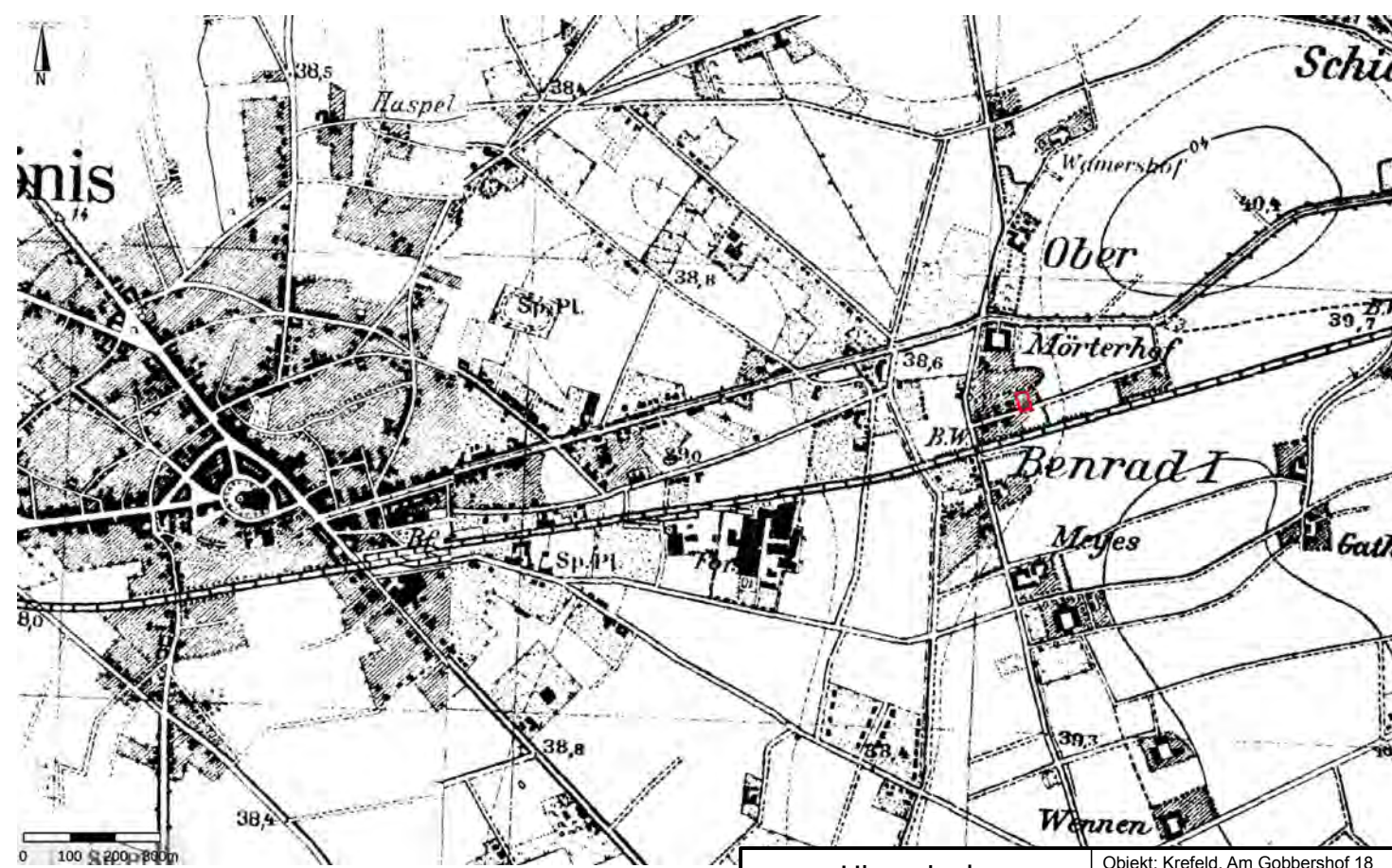
1801-1828



1836-1850



1891-1912



1936-1945

Historische topografische Karten		Objekt: Krefeld, Am Gobbershof 18	
		Auftraggeber: Amtsgericht Krefeld	
Projekt Nr.:	Name	Datum	
KR 032/2024 RS	Bearb. rs	130824	
Anlage:	Gez. po	130824	
1.3	Gepr. rs	130824	
Maßstab:	Ges. rs	130824	
1:500			
		DR. STROTSMANN	
		Umweltberatung GmbH Bockumer Platz 5a • 47800 Krefeld	



1968



1973



1978



1984



1990



1997



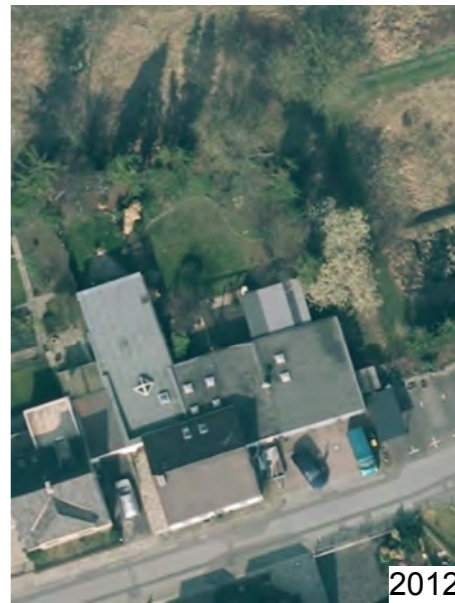
2002



2006



2009



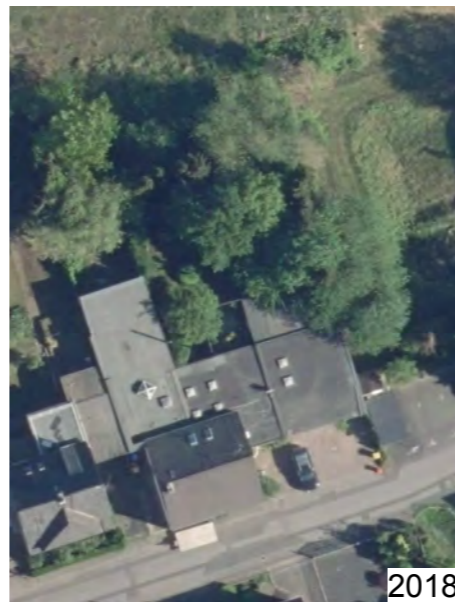
2012



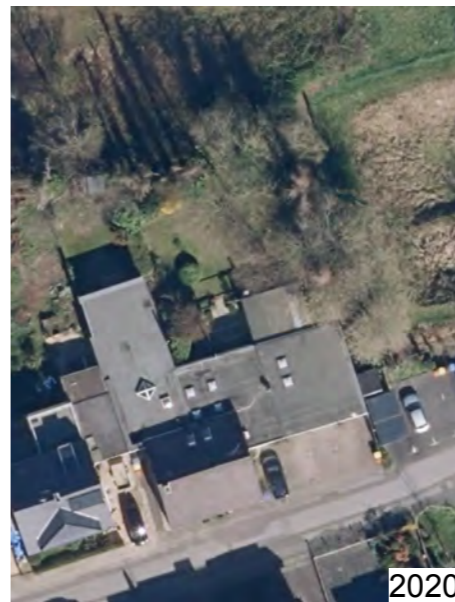
2013



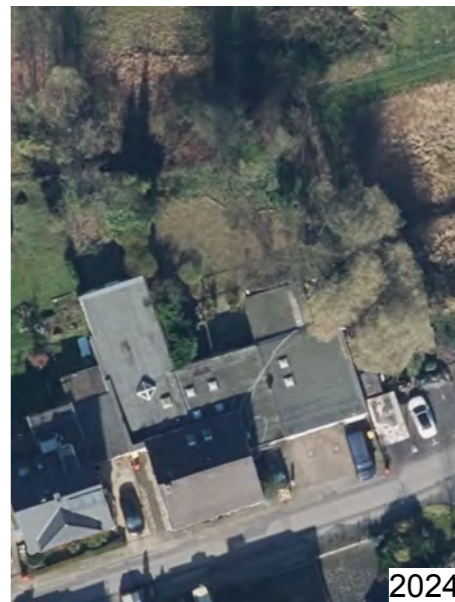
2015



2018



2020



2024

Historische Luftbilder		Objekt: Krefeld, Am Gobbershof 18	
		Auftraggeber: Amtsgericht Krefeld	
Projekt Nr.:	KR 032/2024 RS	Name	Datum
Bearb.:	rs	rs	130824
Anlage:	1.4	Gez.:	po 130824
Maßstab:	1:500	Gepr.:	rs 130824
		Ges.:	rs 130824

KR0322024RS_AG_AmGobbershof18_LP

DR. STROTSMANN
Umweltberatung GmbH
Bockumer Platz 5a • 47800 Krefeld



KREFELD

Stadt Krefeld | 39 | 47792 Krefeld

DER OBERBÜRGERMEISTER
Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz

Immobilienbewertung Ohlsen
Herrn Dipl.-Ing. Klaas Jürgen Ohlsen
Hammersteinstraße 20
47807 Krefeld

Auskunft erteilt: Frau Fogliano
Anschrift: Uerdinger Straße 202
Zimmer: 1.39
Telefon: 02151 86-2425
Fax: 02151 86-2415
E-Mail: deniz.fogliano@krefeld.de

Ihr Schreiben	Mein Zeichen	Datum
G 0216-2024	39-UBB-21316/2024-mue	22.03.2024

Grundstück: **Krefeld, Am Gobbershof 18, 18a**
Gemarkung Benrad, Flur 3, Flurstück 1416

Vorgang: **Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster für das o.a. Grundstück**

Sehr geehrter Herr Ohlsen,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 16.02.2024 teile ich Ihnen mit, dass das o.a. Grundstück in Krefeld, **Gemarkung Benrad, Flur 3, Flurstück 1416** als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst ist.

Bei dem o. g. Grundstück handelt es sich um eine „schädliche Bodenveränderung“ gem. § 2 Abs. 6 BBodSchG, geführt unter der Bezeichnung „**KF-2960**“. Im Jahr 2017 wurde festgestellt, dass auf dem o.g. Grundstück Arbeiten an Fahrzeugen vorgenommen wurden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei solchen Arbeiten eine Verunreinigung des Untergrundes stattgefunden hat. Eine Aussage über die Altlastensituation lässt sich erst durch eine gutachterliche Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung gewinnen.

Im Hinblick auf eine eventuell geplante Nutzungsänderung oder Neubebauung ist vor Erteilung der Baugenehmigung der gutachterliche Nachweis vorzulegen, dass von dem Grundstück keine Gefährdung oder Beeinträchtigung durch umweltgefährdende Stoffe ausgeht.

Verwaltungsgebührenfestsetzung

Bei der Beantwortung Ihrer Anfrage handelt es sich um eine Auskunft nach dem Umweltinformationsgesetz NRW (UIG NRW) vom 29.03.2007.

Für die Erteilung einer derartigen Auskunft können gemäß § 5 Abs. 1 Umweltinformationsgesetz NRW Gebühren erhoben werden. Laut Tarifstelle 8.2.1 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVwGebO NRW) des Landes Nordrhein-Westfalen vom 11.08.2023 (GV. NRW. S. 489) in der zurzeit gültigen Fassung ist eine Gebühr in Höhe von bis zu 500,00 EUR zu erheben.