

Amtsgericht Mönchengladbach

43 K 18/25

Hohenzollernstraße 157

41061 Mönchengladbach

14.01.2026

Aktenzeichen 43 K 18/25

Zwangsversteigerungsverfahren Alsstraße 141, Mönchengladbach

Klarstellung zur Gutachterlichen Stellungnahme vom 28.11.2025

Mit Telefonat vom 15.12.2025 wird der Unterzeichner vom Amtsgericht Mönchengladbach gemäß des gerichtlichen Beschlusses vom 10.10.2025 aufgefordert, über das erstellte Gutachten vom 28.11.2025 hinausgehende, hiermit erfolgende, zusätzliche Ergänzungen abzugeben.

Bei diesem Versteigerungsverfahren geht es darum, die Kosten zur Beseitigung von möglichen schädlichen Bodenveränderungen einzuschätzen, die zu einer Verkehrswertminderung des zum Verkauf anstehenden Grundstücks führen könnten. Dieses Grundstück umfasst nur die Werkhalle der hier ansässigen ehem. Firma *Metallbau Maas*, d.h. einem nur kleinen Teil des Gesamtgrundstücks Alsstrasse 141.

Bei Bodenuntersuchungen, die bei dieser Firma *Metallbau Maas* 2005 durchgeführt worden waren, zeigten sich nur schädliche Bodenveränderungen durch künstlich aufgebrachte Auffüllungen, die damals aber nicht chemisch, analytisch untersucht wurden. Für eine genaue, analytische Einstufung dieser Verunreinigungen wären neue Untersuchungen mittels Rammkernsondierungen und die Untersuchungen von Bodenproben in einem Labor erforderlich. Diese Sondierungen würden mit den Analysen und der fachgutachterlichen Begleitung ca. 4.500,- € (netto) kosten. Da diese Sondierungen aber bei der heutigen Bestückung der Halle mit zahlreichen Werkbänken, Schränken, Regalen und Materialien nicht sinnvoll ansetzbar sind und ohnehin auch nur punktuelle Aufschlüsse über den Untergrund liefern, ist dieser Kostenaufwand für einen neuen oder anderen Erkenntnisstand nicht gerechtfertigt.

Bei der Beseitigung der Auffüllungen im Boden unter der Halle bei einer Neubebauung würden, wie in der *Gutachterlichen Stellungnahme* vom 28.11.2025 unseres Büros ausgeführt, Kosten in Höhe von ca. 25.000,00 bis 30.000,00 € anfallen.

Als Minderung des Kaufpreises der Halle durch Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten sind hier somit ca. 30.000,00 € anzusetzen.



Dipl.- Geol. Chr. Wohkittel
Beratender Geowissenschaftler BDG

BWS Boden-Wasser-Stein
Büro für Umweltgeologie, Bodenschutz und Altlasten



Verteiler: Amtsgericht Mönchengladbach, 2-fach