

329



Georg Fallert, Wasserstr. 26a, 77876 Kappelrodeck

An das
Amtsgericht Offenburg
- Herrn Kim -
Hindenburgstr. 5

77654 Offenburg

Amtsgericht Offenburg

Er. 13.11.22

Georg Fallert

Dipl.-Ing. (FH)

Von der IHK-Nord-
schwarzwald öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger für
Bewertung von Grund-
stücken und Gebäuden

09.05.2022

Im Zwangsversteigerungsverfahren

wg. Zwangsversteigerung

Az.: 1 K 10/20

Sehr geehrter Herr Kim,

auf Seite 4 der Wertermittlung unter Punkt 1.1, Besonderheit, habe ich aufgrund der Eigentumsverhältnisse keinen nachteiligen Werteeinfluss für die Lage des Ölaufentanks auf dem nicht zu bewertenden Nachbargrundstück, Flst.Nr. 3162, berücksichtigt.

Bei einer Bewertung ohne Einbeziehung der Eigentumsverhältnisse ergibt sich folgende wertabweichende Betrachtungsweise:

1. Rückbau des bestehenden Anschlusses der bisherigen Zentralheizungsanlage auf Flst.Nr. 3163 mit dem erdüberdeckten Außentank auf Flst.Nr. 3162
2. Der bisherige Hauszugang aus Richtung des Eschenweges entlang der Ostgrenze von Flst.Nr. 3162 und der westlichen Garagenseite des Bewertungsgrundstücks, wird in seiner Breite stark eingeschränkt.

An der schmalsten Stelle würde sich eine Durchgangsbreite von ca. 70 – 80 cm ergeben.

Dieser Umstand wird in der Wertermittlung mit einem Marktanpassungsabschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt.

3. In der Wertermittlung ist aufgrund des Alters der Heizungsanlage bereits die Installation einer Neuanlage berücksichtigt (siehe Seite 29).

Birkenweg 26
75334 Straubenhardt
Tel. 07082 4 11 25
Mobil 0171 757 98 06
Fax 07082 4 08 27

g-fallert@t-online.de

Zweigniederlassung:
Wasserstr. 26a
77876 Kappelrodeck

Der Marktanpassungsabschlag wirkt sich beim Sachwert folgendermaßen aus:

Seite 28 der Wertermittlung	vorläufiger Sachwert	= 419.975,10 €
	abzügl. 5 %	= 398.976,35 €

Berücksichtigung Rückbau der Anschlüsse Heizung/Öltank:		= 398.976,35 €
	abzügl. b.o.G	= 43.039,87 €
		= 355.936,48 €
	abzügl. Rückbau + Rundung	= 1.936,48 €
		= 354.000,00 €

Beim Ertragswert ergibt sich eine Beeinflussung des Mietausfallwagnisses:

Mietausfallwagnis 4 %	Bewirtschaftungskosten	= 4.299,20 €
-----------------------	------------------------	--------------

marktangepasster vorläufiger Ertragswert (Seite 42)		= 397.555,29 €
	abzügl. b.o.G	= 43.039,87 €
	abzügl. Rückbau + Rundung	= 1.936,48 €
		= 352.578,94 €
		= 353.000,00 € gerundet

Abschließend möchte ich noch einen Schreibfehler auf Seite 6 der Wertermittlung korrigieren:

- zu Punkt f): Maschinen oder Betriebseinrichtungen **sind nicht vorhanden**

Mit freundlichen Grüßen

