

Ab 15.12.2023
Neue Adresse
ZUM GUTEN BRUNNEN 41
87600 KAUFBEUREN

ULRIKE VLECKEN - RINGWEG 9 - 87600 KAUFBEUREN
SACHVERSTÄNDIGE



An das
Amtsgericht Kaufbeuren
Ganghoferstrasse 9 und 11
87600 Kaufbeuren

Kaufbeuren, 24.03.2025

Az: 32/23 Zwangsversteigerungsverfahren (Wiederversteigerung)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

STELLUNGNAHME zum Schreiben vom 20.03.2025 in 4-facher Ausfertigung

Sehr geehrtes Gericht,
nachstehend erhalten Sie meine Stellungnahme zu Ihrem Schreiben vom 20.03.2025.

Wie schon in meinem Schreiben vom 04.02.2025 erwähnt ist eine Einschätzung der Reparaturkosten hinsichtlich der defekten Gasleitung ohne Kostenvoranschlag äußerst schwierig.

Nach Beschreibung von [REDACTED] sind nun nachstehende Mängel bzw. Schäden innerhalb der Zeit des Zwangsversteigerungsverfahrens entstanden bzw. waren vorhanden:

- ➔ Wasserschaden aufgrund Wasserrohrbruch
- ➔ Leichengeruch aufgrund eines Todesfalls
- ➔ defekte Gasleitung

Der **Wasserschaden** wurde aufgrund der Aufforderung durch das Gericht mit einem **Minderwert von 10.000 €** berücksichtigt.

Hinsichtlich des **Leichengeruchs** fand im Gutachten vom 23.10.2024 keine Berücksichtigung eines Minderwertes (in der Annahme das die Spuren des Todesfalls beseitigt wurden) statt.

Aufgrund der dargestellten Umstände von [REDACTED] mit Schreiben vom 23.12.2024

- ➔ keine Wirkung der Ozonbehandlung zur Beseitigung des Leichengeruchs
- ➔ keine Beseitigung der „Spuren“ durch den Todesfall (Entfernen des Mobiliars, der Tapeten, Teppichböden etc.)

muss der besondere Umstand Berücksichtigung finden.

Da keinerlei Kostenschätzung vorliegt hat die Sachverständige im Internet recherchiert. Wie aus beiliegender Kostenaufstellung ersichtlich fallen folgende Kosten an:

Quelle: tatortreinigung.com

- Arbeitsaufwand in Stunden
- Anzahl der eingesetzten Mitarbeiter
- Kosten für Reinigungsmittel
- Schutzausrüstung für Mitarbeiter

Weitere Kosten für evtl. notwendige Maßnahmen:

- Unterschiedliche Desinfektionsmaßnahmen
- Geruchsneutralisation in Wohnung/Haus
- Sanierung kontaminierter Bausubstanz
- Entsorgung kontaminierter Objekte
- Desinfektion der gesamten Wohnung
- Lokalisierung von Geruchsherden
- Wohnungsräumung
- Schädlingsbekämpfung
- Evtl. weitere notwendige Maßnahmen

Wie aus der Kostentabelle ersichtlich sind nachstehende Kosten aufgelistet:

- | | |
|-------------------------------------|------------------------|
| - Tatortreinigung | ab 500,00 € |
| - Tatortreinigung Zertifikat | incl. |
| - Geruchsneutralisierung mit Ozon | 12,00 €/m ² |
| - Reinigung | 40,00 €/Std. |
| - Wohnraumdesinfektion | 200,00 bis 400,00 € |
| - Schädlingsbekämpfung | ab 120,00 € |
| - Entsorgung kontaminierter Objekte | 1,20 €/kg |
| - Wohnungsräumung | 40,00 €/m ³ |

Rechnet man nur überschlägig die Kosten für eine Ozonbehandlung betragen diese

484 m² Wohn- und Nutzfläche x 12,00 € = 5.800,00 €

Die Kosten für Räumung, bezogen auf die m² Wohn- und Nutzfläche = 484 m² x 40,00 € = 19.360,00 €

Eine Ozonbehandlung ist allerdings nur sinnvoll, wenn eine Räumung der Gegenstände erfolgt ist. Da dies im vorliegenden Fall, lt. Schreiben vom 23.12.2024 von [REDACTED] nicht stattgefunden hat, war die Maßnahme von Anfang an zum Scheitern verurteilt.

Die Sachverständige geht von einem Kostenaufwand für die Beseitigung des Leichengeruchs von **geschätzten 50.000 €** aus.

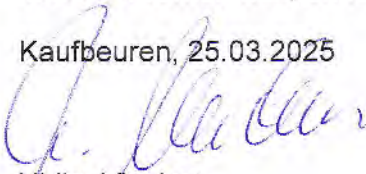
Die **defekte Gasleitung** ist nach Annahme noch nicht repariert. Das Gericht hat die Schuldnerin aufgefordert entsprechende Nachweise beizubringen, ohne Reaktion.

Diesbezüglich ist es auch der Sachverständigen nicht möglich eine Größenordnung der anfallenden Kosten einzuschätzen.

Lt. Recherche im Internet ist bei entsprechender Gebäudeversicherung **evtl. ein Versicherungsfall** eingetreten, Quelle: www.versicherungsbote.de

Die Sachverständige würde aufgrund fehlender Parameter ein Risikoabschlag von **40.000 €** vornehmen, ohne Gewähr.

Kaufbeuren, 25.03.2025



Ulrike Vlecken
Sachverständige

Wofür fallen Kosten an?

Bei der Reinigung entstehen generell Kosten für:

Arbeitsaufwand in Stunden

Anzahl der eingesetzten Mitarbeiter

Kosten für Reinigungsmittel

Schutzausrüstung für Mitarbeiter

Weitere Kosten für eventuell notwendige Maßnahmen:

Unterschiedliche Desinfektionsmaßnahmen

Geruchsneutralisation in Wohnung / Haus

Sanierung kontaminierter Bausubstanz

Entsorgung kontaminierter Objekte

Desinfektion der gesamten Wohnung

Lokalisierung von Geruchsherden

Wohnungsräumung

Schädlingsbekämpfung

Weitere evtl. notwendige Maßnahmen

Tatortreinigung Kosten

Service	Kosten
Tatortreinigung	ab 500€
Tatortreinigung Zertifikat	inklusive
Geruchsneutralisation mit Ozon	12€ pro m ²
Reinigung	40€ pro Stunde
Wohnraumdesinfektion	200€ - 400€
Schädlingsbekämpfung	ab 120€
Entsorgung kontaminierter Objekte	1,20€ pro kg
Wohnungsräumung	40€ pro qm ³

Benötigen Sie eine Beratung zum Thema Tatortreinigung Kosten?

Kosten bei Leichenfund in Messie-Wohnung

In Situationen, in denen eine 80qm² große Messie-Wohnung aufgrund eines Leichenfundes geräumt werden muss, können die Tatortreinigung Kosten rasch 5.000€ überschreiten. Diese Kosten variieren basierend auf der Intensität der Verschmutzung und dem Umfang der zu entsorgenden Materialien, die sowohl aus dem Wohnbereich als auch dem Keller entfernt werden müssen. Bei solchen Fällen können zusätzliche Schritte notwendig sein, die über eine standardmäßige Leichenfundortreinigung hinausgehen, wie beispielsweise das Aufspüren und Beseitigen von Geruchsquellen, darunter auch Katzenurin, im Mauerwerk.