

Ausbildung oder Prüfung?	15.05.03 1800 Vent. d.	Termine:
Ja - Nein	15.11.03 1800 Vent. d.	
Unterschrift		

Amtsgericht

Bitburg

Zwangsversteigerung

Teilungsversteigerung

des/r Grundstück/e Band Blatt 1856
 des Grundbuchs von Bitburg Gemarkung Bitburg
 in

Schuldner(in) / Antragsgegner(in):

Mc Dermaid, Inge H.

Bevollmächtigte(r): ~~Hubo Franz Josef~~ *Schlusstein* *mit Legat*
 Vollmacht Bl. 12

Betreibende/r Gläubiger(in) / Antragsteller(in):

Hubo, Franz-Josef

Bevollmächtigte(r):

Vollmacht Bl.

Zwangsverwalter (L):

Einheitswert (Bl.):

Wertfestsetzung Bl. *147 (245.000,-)*

Anordnungsbeschluss Bl.

Zulassung des Beitritts Bl.

Bestimmung des Versteigerungstermins *Bl. 186 / 102*

Versteigerungsniederschrift Bl.

Zuschlag - erteilt Bl. - versagt Bl. -

Verteilung des Erlöses Bl.

Aufhebung Bl.

Einstellung Bl.

Aufhebung oder Einstellung wegen Zubehörs Bl.

Pfändung Bl.

Weggelegt:

Aufzubewahren: bis

Archivwürdig: - ja / nein -

10 K 52/08

Hubo, Franz-Josef u. a.

Mc Dermaid, Inge H.

Aktenzeichen 10 K 52 / 08

lfd.Nr.	Name, Vorname Anschrift Forderungsanmeldung Blatt: Grundstücksnummer: Bemerkung: Vertreter:	Rolle
---------	--	-------

1	Hubo, Franz-Josef 54550 Daun-Rengen, A sternweg 4	AS
---	--	----

--

--

Antragsteller

2	Hubo, Angelika 54634 Bitburg-Mötsch, Wiesenstr. 24	AS
---	---	----

--

--

Antragstellerin

3	Mc Dermaid, Inge H. 21771 Mount Airy Maryland, 4000 Wedge Ct	AG
---	---	----

--

--

AG

~~S-E-8 Schlutius u. Partner~~~~20095 Hamburg, Spitalerstr. 4~~ *mislyt.*~~PRIME~~

4	Finanzamt Bitburg-Prüm Vollstreckungsstelle 54634 Bitburg, Kölner Straße 20	BET
---	--	-----

--

--

sonst.bet.

5	Hauptzollamt Koblenz - Vollstreckungsstelle - 56007 Koblenz, Postfach 20 07 55 1-3	BET
---	---	-----

--

--

sonst.bet.

6	Konrad, Alfred 54662 Speicher, Wiedenhofen 6 a	BET
---	---	-----

--

--

sonst.bet.

7	Kreisverwaltung Eifelkreis -Kreiskasse- 54634 Bitburg, Triererstr. 1	BET
---	---	-----

--

--

sonst.Bet.

- 8 ~~Landesbank Girozentrale Rhl.-Pfalz -Landestreuhandstelle-~~ BET
55098 Mainz, Löwenhofstr. 4
--
--
~~Grundbuchhber.~~ *gelöst 12/08*
~~Abt. III Nr. 3,4,~~
- 9 Stadtverwaltung Bitburg -Stadtkasse- BET
54634 Bitburg, Hauptstr.
--
--
sonst.bet.
- 10 Landesamt für Soziales-Jugend- und Versorgung BET
56073 Koblenz, Baedekerstr. 2-10
--
--
Grundbuchhber. *flot*
Abt.III Nr. 6

** ENDE DER LISTE **

Geschäfts-Nr.: 10 K 52/08

KaZ / ReZ:
5253090001223

Kostenrechnung
Zwangsversteigerungssache

ZV EG Hubo

10
10

Lfd. Nr.	Kostenansatz gemäss §3 Gerichtskostengesetz (GKG)		Geb.-Satz	Anzahl / Stk. Wert / EUR	Zu erheben sind EUR
1	15.1	Gebührevorschuss, § 15 Abs. 1 GKG	1	285.000,00	1.906,00
2	17	Auslagenvorschuss, § 17 Abs. 1 GKG	0		494,00
					2.400,00
Davon trägt d. Antragsteller : 1/1					2.400,00
zu zahlen sind					2.400,00

AOBetrag: 2.400,00 EUR

Kostenhaftung gemäß GKG

Kostenschuldner(in):

Herr
Franz-Josef Hubo
Asterweg 4
54550 Daun-Rengen

Rechnungsempfänger(in):

wie Kostenschuldner(in)

Kein Zweitschuldner vorhanden!

Die Kosten wurden mit Kostennachricht unter dem Rechnungszeichen 5253090001223 angefordert.

Bitburg, 10.03.2009

Wirtz

Landesjustizkasse
Mainz

166

Landesjustizkasse Mainz - Postfach 2908 - 55019 Mainz

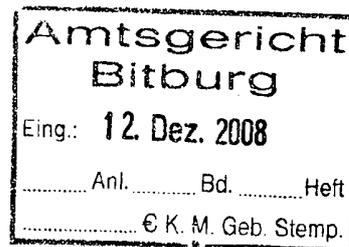
Amtsgericht Bitburg

zu Aktenzeichen:

10 K 52/08



Hindenburgstr. 8
55118 Mainz



Kostensache: Herr Franz-Josef Hubo

Kassenzeichen: 5053080004322

Zahlungsbenachrichtigung

über die Einzahlung von Gerichtskosten

Die folgende Zahlung ging ein: 1.620,25 EUR

Zeitbuch-Nummer: 742041

Einzahlungspflichtiger: Franz-Josef Hubo

bzw. Einzahler: HUBO. MICHEL

Geschäfts-Nr.: 10 K 52/08

KaZ / ReZ:
5053080004322

**Kostenrechnung
Zwangsversteigerungssache**

EG Hubo

61

Kostenansatz gemäss §3 Gerichtskostengesetz (GKG)			Zu erheben sind
Lfd. Nr.	Gebührentatbestand / Auslagen	Geb.- Satz	EUR
1	9005 Sachverständigenauslagen	0	1.620,25
			1.620,25
Davon trägt d. Antragsteller : 1/1			1.620,25
zu zahlen sind			1.620,25
AOBetrag:			1.620,25 EUR

Kostenhaftung gemäß GKG

Kostenschuldner(in):

Herr
Franz-Josef Hubo
Asterweg 4
54550 Daun-Rengen

Rechnungsempfänger(in):

wie Kostenschuldner(in)

Kein Zweitschuldner vorhanden!

Die Kosten wurden mit Kostennachricht unter dem Rechnungszeichen 5053080004322 angefordert.

Bitburg, 14.11.2008

Wirtz

Geschäfts-Nr.: 10 K 52/08

KaZ / ReZ:
1408053020198

**Kostenrechnung
Zwangsversteigerungssache**

EG Hubo

7

Kostenansatz gemäss §3 Gerichtskostengesetz (GKG)				Zu erheben sind
Lfd. Nr.	Gebührentatbestand / Auslagen	Geb.-Satz	Anzahl / Stk. Wert / EUR	EUR
1	2210 Entscheidung über Verfahrensordnung/Beitritt im Zwangsversteigerungsverfahren, § 3 GKG	0		50,00
2	9002 Förmliche Zustellung; Einschr.gg Rücksch.; Zustellung d. Justizbed. n. §168 Abs.1 ZPO; (je 3,50 EUR)	0	1	3,50
				53,50
Davon trägt d. Antragsteller : 1/1				53,50
zu zahlen sind				53,50
				AOBetrag: 53,50 EUR

Kostenhaftung gemäß GKG

Kostenschuldner(in):

Rechnungsempfänger(in):

wie Kostenschuldner(in)

Herr
Franz-Josef Hubo
Asterweg 4
54550 Daun-Rengen

Zweitschuldner vorhanden!

Die Kostenforderung wurde unter Kassenzahlen 1408053020198 bei der Landesjustizkasse zum Soll gestellt.

Bitburg, 08.04.2008

Wirtz



Amtsgericht Bitburg

Anordnungsbeschluss

In der Zwangsversteigerungssache

1. Franz-Josef Hubo, Asternweg 4, 54550 Daun-Rengen
- Antragsteller -
2. Angelika Hubo, Wiesenstr. 24, 54634 Bitburg-Mötsch
- Antragstellerin -

gegen

Inge H. McDermaid, 4000 Wedge Ct, Mount Airy MD 21771 USA
- Antragsgegnerin -

Im Grundbuch von Bitburg Blatt 1856 steht auf die Namen der

1. Franz-Josef Hubo, Asternweg 4, 54550 Daun-Rengen
2. Angelika Hubo, Wiesenstr. 24, 54634 Bitburg-Mötsch
3. Inge H. McDermaid, 4000 Wedge Ct, Mount Airy MD 21771 USA

folgendes Grundstück eingetragen:

lfd. Nr. 4, Gemarkung Bitburg, Flur 4, Flurstück 1/16,
Gebäude- und Freifläche, Messenweg 21, Größe: 2286 qm.

Auf Antrag der Miteigentümer

Franz-Josef Hubo, Asternweg 4, 54550 Daun-Rengen
und
Angelika Hubo, Wiesenstr. 24, 54634 Bitburg-Mötsch

wird die

Z W A N G S V E R S T E I G E R U N G

zur Aufhebung der Gemeinschaft

des genannten Grundbesitzes

a n g e o r d n e t.

Dieser Beschluss gilt zugunsten der Antragsteller als Beschlag-
nahme des Grundbesitzes.

Titburg, den 8. April 2008
Das Amtsgericht

Wirtz
Rechtspfleger

Fundstelle: 08000052.006/MJAD/10K.00

Y

VFG.

1.)

Reinschrift für die Akten fertigen.

2.)

Übliches Eintragungersuchen an das Amtsgericht -Grundbuchamt- im Hause mit einer Beschlußausfertigung.

3.)

Ausfertigung des Beschl. zustellen an Antragsgegnerin mit der üblichen Einstellungsbelehrung gem. § 180 II ZVG und einer Durchschrift des Antrages (falls vorhanden) und folgendem Zusatz : Sie werden gebeten, evtl. bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse am Grundbesitz anzuzeigen. (EgR)

4.)

Ausfertigung des Beschl. formlos an Antragsteller.

5.)

Kosten sind erfasst.

6.)

WV nach 3 Wochen (Gutachterauftrag)

Bitburg, den 8. April 2008
Das Amtsgericht

Wirtz
Rechtspfleger

MEK
E

Aktenzeichen:
10 K 52/08



Amtsgericht Bitburg

Anordnungsbeschluss

In der Zwangsversteigerungssache

1. Franz-Josef Hubo, A sternweg 4, 54550 Daun-Rengen
- Antragsteller -
2. Angelika Hubo, Wiesenstr. 24, 54634 Bitburg-Mötsch
- Antragstellerin -

gegen

Inge H. McDermaid, 4000 Wedge Ct, Mount Airy MD 21771 USA
- Antragsgegnerin -

Im Grundbuch von Bitburg Blatt 1856 steht auf die Namen der

1. Franz-Josef Hubo, A sternweg 4, 54550 Daun-Rengen
2. Angelika Hubo, Wiesenstr. 24, 54634 Bitburg-Mötsch
3. Inge H. McDermaid, 4000 Wedge Ct, Mount Airy MD 21771 USA

folgendes Grundstück eingetragen:

lfd. Nr. 4, Gemarkung Bitburg, Flur 4, Flurstück 1/16,
Gebäude- und Freifläche, Messenweg 21, Größe: 2286 qm.

Auf Antrag der Miteigentümer

Franz-Josef Hubo, A sternweg 4, 54550 Daun-Rengen
und
Angelika Hubo, Wiesenstr. 24, 54634 Bitburg-Mötsch

wird die

Z W A N G S V E R S T E I G E R U N G

zur Aufhebung der Gemeinschaft

des genannten Grundbesitzes

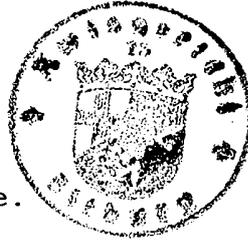
a n g e o r d n e t .

Dieser Beschluss gilt zugunsten der Antragsteller als Beschlagnahme des Grundbesitzes.

Bitburg, den 8. April 2008
Das Amtsgericht

Wirtz
Rechtspfleger
Ausgefertigt:

Kranz  Amtsinspektor als
Urkundsbeamter der Geschäftsstelle.



6

Amtsgericht Bitburg



Amtsgericht · Postfach 11 51 · 54621 Bitburg
Amtsgericht Bitburg
-Vollstreckungsgericht-
im Hause
54634 Bitburg

– Grundbuchamt –

Gerichtsstr. 2/4
54634 Bitburg

Ihr Zeichen	Unser Aktenzeichen (Bitte stets angeben!)	Bearbeiter(in)	Datum
10 K 52/08	BB-1856-22	Schuh	09.04.2008

Eintragungsbekanntmachung nach § 55 der Grundbuchordnung (GBO)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Grundbuch ist das aus der Anlage Ersichtliche eingetragen worden.

Der Wortlaut ist zu Ihrer Kenntnis nachstehend abgedruckt. Wir empfehlen, den Inhalt der Eintragungen auf Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen.

Zusatz: Das Ersuchen ist beim Grundbuchamt am 09. April 2008 um 9.00 Uhr eingegangen.
Über Zustellungsbevollmächtigte ist nichts bekannt.

Mit freundlichen Grüßen

Amtsgericht Bitburg
- Grundbuchamt -

Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und auch ohne Unterschrift wirksam.

Geschäftszeiten:

Montag - Donnerstag:
7.00 - 12.30 Uhr und
13.00 - 15.30 Uhr
Freitag:
7.00 - 12.00 Uhr

Zentrale Kommunikation:

Telefon: (0 65 61) 9 13 - 0
Telefax: (0 65 61) 9 13 - 199
Internet: <http://www.justiz.rlp.de>
E-Mail: agbit@ko.jm.rlp.de

Verkehrsanbindung:

Nähe Zentraler Busbahnhof
Zu Fuß ca. 3 Minuten

Parkmöglichkeit:

Gerichtsstraße
Tiefgarage am Zentralen
Busbahnhof

Angaben zum Grundstückseigentümer und den betroffenen Grundstücken

Grundbuchbezirk Bitburg Blatt 1856:	
Aktuelle Eigentümer:	Hubo, Franz-Josef, Aternweg 4, 54550 Daun McDermaid, Inge H., geb. Hubo, Mount Airy, MD 21771, 4000 Wedge Ct. Hubo, Angelika, Wiesenstraße 24, 54634 Bitburg
Flurstücke:	Bitburg Flur 4 Flurstück 1/16

Geschäftszeiten:

Montag - Donnerstag:
7.00 - 12.30 Uhr und
13.00 - 15.30 Uhr
Freitag:
7.00 - 12.00 Uhr

Zentrale Kommunikation:

Telefon: (0 65 61) 9 13 - 0
Telefax: (0 65 61) 9 13 - 199
Internet: <http://www.justiz.rlp.de>
E-Mail: agbit@ko.jm.rlp.de

Verkehrsanbindung:

Nähe Zentraler Busbahnhof
Zu Fuß ca. 3 Minuten

Parkmöglichkeit:

Gerichtsstraße
Tiefgarage am Zentralen
Busbahnhof

Zweite Abteilung (Spalten 1 bis 3)		Bitburg 1856
LNrE	LNrG	Lasten und Beschränkungen
4	4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (, 10 K 52/08); eingetragen am 09.04.2008.
		Schuh

Ende der Eintragungsbekanntmachung



Vorab per FAX: 06561 913-199
 Amtsgericht Bitburg
 Gerichtsstr. 2/4
 54634 Bitburg

Hamburg, den 23. April 2008
 681/08BU Bu/sa D28/1068
 Rechtsanwalt Prof. Dr. Wolfgang Burandt LL.M. M.A. MBA
 Sekretariat: Frau Santos 33 40 1-576
 Prof.Burandt@ses-law.de

10 K 52/08

In der Zwangsversteigerungssache
Franz-Josef Hubo u. a. ./ Inge H. McDermaid

zeigen wir unter Beifügung einer auf uns lautenden Vollmacht an,
 dass wir Frau Inge H. McDermaid, 4000 Wedge Court, Mount Airy,
 21771 Maryland, USA anwaltlich vertreten.

Wir beantragen,

**die einstweilige Einstellung des Verfahrens gemäß
 § 180 Abs. 2 ZVG, § 765 ZPO für die Dauer der gesetzlich
 längstmöglichen Frist.**

Die Begründung bleibt einem gesonderten Schriftsatz vorbehalten. Es
 wird gebeten, dem Unterzeichner eine Frist von drei Wochen, mithin
 bis zum

14.05.2008

zur Begründung einzuräumen.

S·E·S HAMBURG

Dr. Günther Espey
 Dr. Helmuth Baumeister
 Hartmut Götze
 Klaus Brenken 7), 8)
 Christian von Bitter 1)
 Dr. Jürgen Sparr LL.M.
 Dr. Claudia Böckmann 4)
 Prof. Dr. Wolfgang
 Burandt LL.M. M.A. MBA 2), 3), 10)
 Dr. Christian Bühring LL.M. 12)
 Frank van Alen
 Christine Lingenfelser LL.M.
 Norbert Guhl
 Stephan Neubauer 6)
 Jan. M. Antholz 6)
 Oliver Korte 5)
 Jan-Dierk Schaal LL.M. 11), 4)
 Friederike Kaehler

Spitalerstraße 4
 D-20095 Hamburg
 Telefon: ++49.(0)40.33 40 10
 Telefax: ++49.(0)40.33 40 15 21

S·E·S BERLIN

Dietger Feder, Notar 1)
 Detlef P. Eulitz, Notar
 Martin Schrader
 Dr. Peter Sander †
 Dr. Nikolaus Würtz 1)
 Götz Faude 1)
 Thomas Weischede 9)
 Daniel Wendland
 Dr. Dirk Fischer
 Ralph Siebert
 Lars Getschmann
 Orkun Sahin
 Carl-Friedrich Wendt, Notar

Uhlandstraße 7/8
 D-10623 Berlin
 Telefon: ++49.(0)30.31 57 57 -0
 Telefax: ++49.(0)30.31 57 57 99

- 1) Fachanwalt für Arbeitsrecht
- 2) Fachanwalt für Erbrecht
- 3) Fachanwalt für Familienrecht
- 4) Fachanwalt für Gewerblichen Rechtsschutz
- 5) Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
- 6) Fachanwalt für Insolvenzrecht
- 7) Fachanwalt für Transport- und Speditionsrecht
- 8) Fachanwalt für Versicherungsrecht
- 9) Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- 10) Mediator (BAFM)
- 11) University of Melbourne
- 12) University of Miami

HypoVereinsbank
 IBAN DE50 2003 0000 0003 861762
 SWIFT (BIC) HYVEDEMM300
 BLZ 200 300 00
 Konto 38 61762

Hamburger Sparkasse
 BLZ 200 505 50
 Konto 1180 200 261

Anderkonto: HypoVereinsbank
 IBAN DE27 2003 0000 0003 861788
 SWIFT (BIC) HYVEDEMM300
 BLZ 200 300 00
 Konto 38 61788

www.ses-law.de
 VAT-Id.No. DE 118921134
 Tax-No. 74/340/02472

Member of

**MACKRELL
 INTERNATIONAL**

An International Network
 of Independent Law Firms

M

Begründung:

Wegen der Neueinarbeitung in den Fall und der großen Entfernung der Antragsgegnerin, ist eine fundierte Bearbeitung und Rücksprache nicht vor Fristablauf möglich.



Prof. Dr. W. Burandt

- Rechtsanwalt -

Beglaubigte Abschrift

VOLLMACHT

Den Rechtsanwälten SES Schlutius Eulitz Schrader, Dr. Helmuth Baumeister, Hartmut Götze, Klaus Brenken, Christian von Bitter, Dr. Jürgen Sparr LL.M., Dr. Claudia Böckmann, Prof. Dr. Wolfgang Burandt LL.M. M.A. MBA., Dr. Christian Bühring LL.M., Frank van Aken, Christine Lingenfeller LL.M., Norbert Guhl, Stephan Neubauer, Jan M. Antholz, Mike Oliver Korte, Jan-Dierk Schaal LL.M., Friederike Kaehler, Spitalerstraße 4, D-20095 Hamburg, und zwar auch jedem einzeln, wird hiermit

In der Angelegenheit der

Frau Inge Hubo McDermaid

Wegen

**Nachlassangelegenheit nach Michel Hubo
geb. am 31.1.1921, verstorben am 24.10.2006**

Vollmacht erteilt

1. zur Prozeßführung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO) einschließlich der Befugnis zur Erhebung und Zurücknahme von Widerklagen;
2. zur Vertretung in sonstigen Verfahren auch bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art;
3. zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z. B. Kündigungen).

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auf Neben- und Folgeverfahren aller Art (z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzungs-, Zwangsvollstreckungs-, Interventions-, Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren sowie Insolvenzverfahren über das Vermögen des Gegners).

Sie umfaßt insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleiche oder Anerkenntnis zu erledigen, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattende Beträge entgegenzunehmen sowie Akteneinsicht zu nehmen.

Der Anspruch des Vollmachtgebers aus dem zwischen ihm und den Bevollmächtigten bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens wird vorbehaltlich einer weitergehenden Regelung durch Vereinbarung im Einzelfall für Fälle einfacher Fahrlässigkeit auf einen Betrag in Höhe von € 1.000.000,00 beschränkt.

Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Gegenüber den Bevollmächtigten bleibt die Vollmacht bis zum Eingang eines schriftlichen Widerrufs bei den Bevollmächtigten wirksam. Sie sind berechtigt, ihre Handakten zwei Jahre nach Beendigung des Mandatsverhältnisses zu vernichten.

Die Bevollmächtigten haben den Vollmachtgeber gemäß § 49b Abs. 5 BRAO darüber belehrt, daß sich die Gebühren für ihre Tätigkeit vorbehaltlich einer anderslautenden Vereinbarung nach dem Gegenstandswert richten.

Mt. Aueg. den 17 Apr. 08
(Ort) (Datum)

Inge H. McDermaid
(Unterschrift)

W. Burandt
Für richtige Abschrift
Rechtsanwalt

M

Vorab per FAX: 06561 913-199
Amtsgericht Bitburg
Gerichtsstr. 2/4
54634 Bitburg



Hamburg, den 23. April 2008
681/08BU Bu/sa D28/1068
Rechtsanwalt Prof. Dr. Wolfgang Burandt LL.M. M.A. MBA
Sekretariat: Frau Santos 33 40 1-576
Prof.Burandt@ses-law.de

10 K 52/08

**In der Zwangsversteigerungssache
Franz-Josef Hubo u. a. ./ Inge H. McDermaid**

zeigen wir unter Beifügung einer auf uns lautenden Vollmacht an,
dass wir Frau Inge H. McDermaid, 4000 Wedge Court, Mount Airy,
21771 Maryland, USA anwaltlich vertreten.

Wir beantragen,

**die einstweilige Einstellung des Verfahrens gemäß
§ 180 Abs. 2 ZVG, § 765 ZPO für die Dauer der gesetzlich
längstmöglichen Frist.**

Die Begründung bleibt einem gesonderten Schriftsatz vorbehalten. Es
wird gebeten, dem Unterzeichner eine Frist von drei Wochen, mithin
bis zum

14.05.2008

zur Begründung einzuräumen.

S·E·S HAMBURG

Dr. Günther Espey
Dr. Helmuth Baur, eister
Hartmut Götze
Klaus Brenken 7), 8)
Christian von Bitter 1)
Dr. Jürgen Sparr LL.M.
Dr. Claudia Böckmann 4)
Prof. Dr. Wolfgang
Burandt LL.M. M.A. MBA 2), 3), 10)
Dr. Christian Bühring LL.M. 12)
Frank van Alen
Christine Lingenfeller LL.M.
Norbert Guhl
Stephan Neubauer 6)
Jan. M. Antholz 6)
Oliver Korte 5)
Jan-Dierk Schaal LL.M. 11), 4)
Friederike Kaehler

Spitalerstraße 4
D-20095 Hamburg
Telefon: ++49.(0)40.33 40 10
Telefax: ++49.(0)40.33 40 15 21

S·E·S BERLIN

Dietger Feder, Notar 1)
Detlef P. Eulitz, Notar
Martin Schrader
Dr. Peter Sander †
Dr. Nikolaus Würzt 1)
Götz Faude 1)
Thomas Weischede 9)
Daniel Wendland
Dr. Dirk Fischer
Ralph Siebert
Lars Getschmann
Orkun Sahin
Carl-Friedrich Wendt, Notar

Uhlandstraße 7/8
D-10623 Berlin
Telefon: ++49.(0)30.31 57 57 -0
Telefax: ++49.(0)30.31 57 57 99

- 1) Fachanwalt für Arbeitsrecht
- 2) Fachanwalt für Erbrecht
- 3) Fachanwalt für Familienrecht
- 4) Fachanwalt für Gewerblichen
Rechtsschutz
- 5) Fachanwalt für Handels- und
Gesellschaftsrecht
- 6) Fachanwalt für Insolvenzrecht
- 7) Fachanwalt für Transport- und
Speditionsrecht
- 8) Fachanwalt für Versicherungsrecht
- 9) Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- 10) Mediator (BAFM)
- 11) University of Melbourne
- 12) University of Miami

HypoVereinsbank
IBAN DE50 2003 0000 0003 861762
SWIFT (BIC) HYVEDEMM300
BLZ 200 300 00
Konto 38 61762

Hamburger Sparkasse
BLZ 200 505 50
Konto 1180 200 261

Anderkonto: HypoVereinsbank
IBAN DE27 2003 0000 0003 861788
SWIFT (BIC) HYVEDEMM300
BLZ 200 300 00
Konto 38 61788

www.ses-law.de
VAT-Id.No. DE 118921134
Tax-No. 74/340/02472

Member of

**MACKRELL
INTERNATIONAL**

An International Network
of Independent Law Firms

Begründung:

Wegen der Neueinarbeitung in den Fall und der großen Entfernung der Antragsgegnerin, ist eine fundierte Bearbeitung und Rücksprache nicht vor Fristablauf möglich.



Prof. Dr. W. Burandt

- Rechtsanwalt -

Beglaubigte Abschrift

VOLLMACHT

Den Rechtsanwälten SES Schlutius Eulitz Schrader, Dr. Helmuth Baumeister, Hartmut Götze, Klaus Brenken, Christian von Bitter, Dr. Jürgen Sparr LL.M., Dr. Claudia Böckmann, Prof. Dr. Wolfgang Burandt LL.M. M.A. MBA, Dr. Christian Bühring LL.M., Frank van Alen, Christine Lingenfeller LL.M., Norbert Guhl, Stephan Neubauer, Jan M. Antholz, Mike Oliver Korte, Jan-Dierk Schaal LL.M., Friederike Kaehler, Spitalerstraße 4, D-20095 Hamburg, und zwar auch jedem einzeln, wird hiermit

in der Angelegenheit der

Frau Inge Hubo McDermaid

Wegen

**Nachlassangelegenheit nach Michel Hubo
geb. am 31.1.1921, verstorben am 24.10.2006**

Vollmacht erteilt

1. zur Prozeßführung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO) einschließlich der Befugnis zur Erhebung und Zurücknahme von Widerklagen;
2. zur Vertretung in sonstigen Verfahren auch bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art;
3. zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z. B. Kündigungen).

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auf Neben- und Folgeverfahren aller Art (z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzungs-, Zwangsvollstreckungs-, Interventions-, Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren sowie Insolvenzverfahren über das Vermögen des Gegners).

Sie umfaßt insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleiche oder Anerkenntnis zu erledigen, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattende Beträge entgegenzunehmen sowie Akteneinsicht zu nehmen.

Der Anspruch des Vollmachtgebers aus dem zwischen ihm und den Bevollmächtigten bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens wird vorbehaltlich einer weitergehenden Regelung durch Vereinbarung im Einzelfall für Fälle einfacher Fahrlässigkeit auf einen Betrag in Höhe von € 1.000.000,00 beschränkt.

Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Gegenüber den Bevollmächtigten bleibt die Vollmacht bis zum Eingang eines schriftlichen Widerrufs bei den Bevollmächtigten wirksam. Sie sind berechtigt, ihre Handakten zwei Jahre nach Beendigung des Mandatsverhältnisses zu vernichten.

Die Bevollmächtigten haben den Vollmachtgeber gemäß § 49b Abs. 5 BRAO darüber belehrt, daß sich die Gebühren für ihre Tätigkeit vorbehaltlich einer anderslautenden Vereinbarung nach dem Gegenstandswert richten.

Mt. Airy, den 17 Apr. 08
(Ort) (Datum)

Inge H. McDermaid
(Unterschrift)

W. Burandt
Für richtige Abschrift
Rechtsanwalt

-10 K 52/08-

Verfügung

- 1) Durchschrift von Bl. 13-15 an ^{AG.} Schw. Bl. 1
 Gl./V. Bl.
 Sachverständiger Bl.

mit der Bitte um Kenntnis- und Stellungnahme binnen 1 Woche
Zusatz:

- Bewilligen Sie die einstweilige Einstellung des Verfahrens gem. § 30 a ZVG.
- Sie werden gebeten dem Gericht einen konkreten Ratenzahlungsvorschlag, eine konkrete Umschuldungszusage oder ähnliches zur Begründung und Glaubhaftmachung Ihres Einstellungsantrages zu übersenden

2) Wvl. in 3 Wochen

Bitburg, den
Das Amtsgericht

Rechtspfleger

22.4.08

1/ ab 2.5.08
f

vorab per Telefax: 06561/913-199
Amtsgericht Bitburg
Gerichtsstr. 2/4
54634 Bitburg



Hamburg, den 14. Mai 2008
681/08BU /sa
Rechtsanwalt Prof. Dr. Wolfgang Burandt LL.M. M.A. MBA
Sekretariat: Frau Santos 33 40 1-576
Prof.Burandt@ses-law.de

10 K 52/08

In der Nachlasssache

Rosa und Michel Hubo,

verstorben am 16. August 2006 und 24. Oktober 2006,
zuletzt wohnhaft in Bitburg

wird um Fristverlängerung bis zum

10. Juni 2008

zur Begründung des von unserer Seite gestellten Antrages nach §§
180 Abs. 2 ZVG, 765 ZPO gebeten.

Prof. Dr. Burandt
Rechtsanwalt

S·E·S HAMBURG

Dr. Günther Espey
Dr. Helmuth Baumeister
Hartmut Götze
Klaus Brenken 7), 8)
Christian von Bitter 1)
Dr. Jürgen Sparr LL.M.
Dr. Claudia Böckmann 4)
Prof. Dr. Wolfgang
Burandt LL.M. M.A. MBA 2), 3), 10)
Dr. Christian Bühring LL.M. 12)
Frank van Alen
Christine Lingenfelser LL.M.
Norbert Guhl
Stephan Neubauer 6)
Jan. M. Anholz 6)
Oliver Korte 5)
Jan-Dierk Schaal LL.M. 11), 4)
Friederike Kaehler

Spitalerstraße 4
D-20095 Hamburg
Telefon: ++49.(0)40.33 40 10
Telefax: ++49.(0)40.33 40 15 21

S·E·S BERLIN

Dietger Feder, Notar 1)
Detlef P. Eulitz, Notar
Martin Schrader
Dr. Peter Sander †
Dr. Nikolaus Würtz 1)
Götz Faude 1)
Thomas Weischede 9)
Daniel Wendland
Dr. Dirk Fischer
Ralph Siebert
Lars Getschmann
Orkun Sahin
Carl-Friedrich Wendt, Notar

Uhlandstraße 7/8
D-10623 Berlin
Telefon: ++49.(0)30.31 57 57 -0
Telefax: ++49.(0)30.31 57 57 99

- 1) Fachanwalt für Arbeitsrecht
- 2) Fachanwalt für Erbrecht
- 3) Fachanwalt für Familienrecht
- 4) Fachanwalt für Gewerblichen Rechtsschutz
- 5) Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
- 6) Fachanwalt für Insolvenzrecht
- 7) Fachanwalt für Transport- und Speditionswesen
- 8) Fachanwalt für Versicherungsrecht
- 9) Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- 10) Mediator (BAFM)
- 11) University of Melbourne
- 12) University of Miami

HypoVereinsbank
IBAN DE50 2003 0000 0003 861762
SWIFT (BIC) HYVEDEMM300
BLZ 200 300 00
Konto 38 61762

Hamburger Sparkasse
BLZ 200 505 50
Konto 1180 200 261

Anderkonto: HypoVereinsbank
IBAN DE27 2003 0000 0003 861788
SWIFT (BIC) HYVEDEMM300
BLZ 200 300 00
Konto 38 61788

www.ses-law.de
VAT-Id.No. DE 118921134
Tax-No. 74/340/02472

Member of

**MACKRELL
INTERNATIONAL**

An International Network
of Independent Law Firms

Per FAX: 06561 913 199
Amtsgericht Bitburg
Gerichtsstr. 2/4
54634 Bitburg

Hamburg, den 10. Juni 2008
681/08BU Bu/sa
Rechtsanwalt Prof. Dr. Wolfgang Burandt LL.M. M.A. MBA
Sekretariat: Frau Santos 33 40 1-576
Prof.Burandt@ses-law.de

10 K 52/08

In der Sache
Franz-Josef Hubo u. a. ./ Inge H. McDermaid

wird unter Bezugnahme auf das Telefonat vom heutigen Tage beantragt,

die Frist zur Begründung des von uns schon gestellten Antrages, um 1 Monat, mithin bis zum 10.07.2008 zu verlängern.

Begründung:

Trotz intensiver Bemühungen liegt die Parallelsache der Nachlassangelegenheit noch nicht vor. Ohne die Akten ist jedoch eine Begründung nicht möglich.



Prof. Dr. W. Burandt, LL.M., M.A., MBA (Wales)

- Rechtsanwalt -

S·E·S HAMBURG

Dr. Günther Espey
Dr. Helmuth Baumeister
Hartmut Götz
Klaus Brenken 8), 9)
Christian von Blitter 1)
Dr. Jürgen Sparr LL.M.
Dr. Claudia Böckmann 4)
Prof. Dr. Wolfgang Burandt LL.M. M.A. MBA 2), 3), 11)
Dr. Christian Bühring LL.M. 13)
Frank van Aalen
Christine Lingenfeller LL.M.
Norbert Guhl
Stephan Neubauer 6)
Jan M. Antholz 6)
Oliver Korte 5)
Jan-Dierk Schaal LL.M. 12), 4), 7)
Friederike Kaehler
Spitalerstraße 4
D-20095 Hamburg
Telefon: ++49.(0)40.33 40 10
Telefax: ++49.(0)40.33 40 15 21

S·E·S BERLIN

Dietger Feder, Notar 1)
Detlef P. Eulitz, Notar
Martin Schrader
Dr. Nikolaus Würtz 1)
Götz Faude 1)
Thomas Welschede 10)
Daniel Wendland
Dr. Dirk Fischer
Ralph Siebert
Lars Getschmann
Orkun Sahin
Carl-Friedrich Wendt, Notar
Uhlandstraße 7/8
D-10623 Berlin
Telefon: ++49.(0)30.31 57 57 -0
Telefax: ++49.(0)30.31 57 57 99

- 1) Fachanwalt für Arbeitsrecht
- 2) Fachanwalt für Erbrecht
- 3) Fachanwalt für Familienrecht
- 4) Fachanwalt für Gewerblichen Rechtsschutz
- 5) Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
- 6) Fachanwalt für Insolvenzrecht
- 7) Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- 8) Fachanwalt für Transport- und Speditionsrecht
- 9) Fachanwalt für Versicherungsrecht
- 10) Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- 11) Mediator (BAFM)
- 12) University of Melbourne
- 13) University of Miami

HypoVereinsbank
IBAN DE50 2003 0000 0003 881762
SWIFT (BIC) HYVEDEMM300
BLZ 200 300 00
Konto 38 61762

Hamburger Sparkasse
BLZ 200 505 50
Konto 1180 200 261

Anderkonto: HypoVereinsbank
IBAN DE27 2003 0000 0003 861788
SWIFT (BIC) HYVEDEMM300
BLZ 200 300 00
Konto 38 61788

www.ses-law.de
VAT-Id.No. DE 118921134
Tax-No. 74/340/02472

Member of

**MACKRELL
INTERNATIONAL**

An International Network
of Independent Law Firms

Vorab per FAX: 06561 913199

Amtsgericht Bitburg
Gerichtsstr. 2/4
54634 Bitburg



Hamburg, den 9. Juli 2008
681/08BU Bu/sa
Rechtsanwalt Prof. Dr. Wolfgang Burandt LL.M. M.A. MBA
Sekretariat: Frau Santos 33 40 1-576
Prof.Burandt@ses-law.de

10 K 52/08

**In der Zwangsversteigerungssache
Franz-Josef Hubo u. a. ./ Inge H. McDermaid**

wird gebeten, die Frist zur Begründung des Antrages um drei Wochen, mithin bis zum

31.07.2008

zu verlängern.

Begründung:

Die Akte der Parallelsache „Nachlassangelegenheit nach Herrn Michel Hubo“ wurde uns zugesandt. Die Akte musste intensiv geprüft und konnte noch nicht abschließend mit der Mandantin besprochen werden. Da ggf. die Tochter unserer Mandantin einbezogen werden muss, um eine weitere Beschwerde am Oberlandesgericht einzulegen, ist eine umfängliche Korrespondenz mit unserer Mandantin und deren Tochter notwendig. Beide sind in den USA ansässig. Sollte unsere Mandantschaft das weitere Rechtsmittel nicht einlegen wollen, so

S·E·S HAMBURG

Dr. Günther Espey
Dr. Helmuth Baumeister
Hartmut Götze
Klaus Brenken 8), 9)
Christian von Bitter 1)
Dr. Jürgen Sparr LL.M.
Dr. Claudia Böckmann 4)
Prof. Dr. Wolfgang
Burandt LL.M. M.A. MBA 2), 3), 11)
Frank van Alen
Christine Lingenfeller LL.M.
Norbert Guhl
Stephan Neubauer 6)
Jan M. Antholz 5)
Oliver Korte 5)
Jan-Dierk Schaal LL.M. 12), 4), 7)
Friederike Kaehler

Spitalerstraße 4
D-20095 Hamburg
Telefon: ++49.(0)40.33 40 10
Telefax: ++49.(0)40.33 40 15 21

S·E·S BERLIN

Dietger Feder, Notar 1)
Detlef P. Eulitz, Notar
Martin Schrader
Dr. Nikolaus Würtz 1)
Götz Faude 1)
Thomas Weischede 10)
Daniel Wendland
Dr. Dirk Fischer
Ralph Siebert
Lars Getschmann
Orkun Sahin
Carl-Friedrich Wendt, Notar

Uhlandstraße 7/8
D-10623 Berlin
Telefon: ++49.(0)30.31 57 57 -0
Telefax: ++49.(0)30.31 57 57 99

- 1) Fachanwalt für Arbeitsrecht
- 2) Fachanwalt für Erbrecht
- 3) Fachanwalt für Familienrecht
- 4) Fachanwalt für Gewerblichen Rechtsschutz
- 5) Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
- 6) Fachanwalt für Insolvenzrecht
- 7) Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- 8) Fachanwalt für Transport- und Speditionsrecht
- 9) Fachanwalt für Versicherungsrecht
- 10) Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- 11) Mediator (BAFM)
- 12) University of Melbourne

HypoVereinsbank
IBAN DE50 2003 0000 0003 861762
SWIFT (BIC) HYVEDEMM300
BLZ 200 300 00
Konto 38 61762

Hamburger Sparkasse
BLZ 200 505 50
Konto 1180 200 261

Anderkonto: HypoVereinsbank
IBAN DE27 2003 0000 0003 861788
SWIFT (BIC) HYVEDEMM300
BLZ 200 300 00
Konto 38 61788

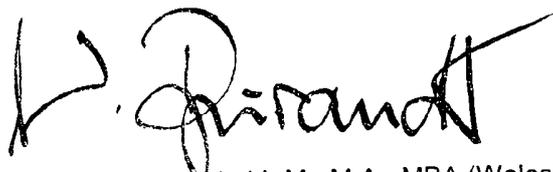
www.ses-law.de
VAT-Id No. DE 118921134
Tax-No. 74/340/02472

Member of

**MACKRELL
INTERNATIONAL**

An International Network
of Independent Law Firms

werden wir unserer Mandantschaft raten, dass Haus freihändig zusammen mit den Antragstellern zu veräußern. Das Zwangsversteigerungsverfahren wäre dann hinfällig. Wir bitten daher um Gewährung der Fristverlängerung.



Prof. Dr. W. Burandt, LL.M., M.A., MBA (Wales)

- Rechtsanwalt -

-10 K 52/08-

21

Verfügung

13. 11. 1910

Durchschrift von Bl. 1910 an (X) AG. Schu. Bl. 1
() Gl./V. Bl.
() Sachverständiger Bl.

mit der Bitte um Kenntnis- und Stellungnahme ~~binnen~~ ~~Woche~~
Zusatz:

- () Bewilligen Sie die einstweilige Einstellung des Verfahrens gem. § 30 a ZVG.
- () Sie werden gebeten dem Gericht einen konkreten Ratenzahlungs-vorschlag, eine konkrete Umschuldungszusage oder ähnliches zur Begründung und Glaubhaftmachung Ihres Einstellungsantrages zu übersenden

21 Wvl. in 3 Wochen

Bitburg, den
Das Amtsgericht

18.07.08

Rechtspfleger

Vorab per Fax an: 06561/913199

Amtsgericht Bitburg
Gerichtsstr. 2/4
54634 Bitburg



Hamburg, den 31. Juli 2008
681/08BU Bu/st
Rechtsanwalt Prof. Dr. Wolfgang Burandt LL.M. M.A. MBA
Sekretariat: Frau Santos 33 40 1-576
Prof.Burandt@ses-law.de

10 K 52/08

In der Zwangsversteigerungssache

Franz-Josef Hubo u.a. / Inge H. McDermaid

beziehen wir uns auf unseren Antrag vom 23. April 2008. Wir beantragen,

die Frist zur Begründung des schon gestellten bis zum

31.08.2008

zu verlängern.

Begründung:

Die Durchsicht der Nachlassakte hat ergeben, dass zahlreiche Neben- und Beiakten beim Nachlassgericht geführt wurden, die bislang nicht zur Kenntnis der Antragstellerin gelangt sind. Zur Durchsicht und Bewertung der Nachlasssache ist jedoch die Überprüfung der gesamten Angelegenheit notwendig, so dass die Frist zu gewähren ist.

S·E·S HAMBURG

Dr. Günther Espey
Dr. Helmuth Baumeister
Hartmut Götz
Klaus Brenken 8), 9)
Christian von Bitler 1)
Dr. Jürgen Sparr LL.M.
Dr. Claudia Böckmann 4)
Prof. Dr. Wolfgang
Burandt LL.M. M.A. MBA 2), 3), 11)
Frank van Alen
Christine Lingenfelder LL.M.
Norbert Guhl
Stephan Neubauer 6)
Jan M. Antholz 6)
Oliver Korte 5)
Jan-Dierk Schaal LL.M. 12), 4), 7)
Friederike Kaehler

Spitalerstraße 4
D-20095 Hamburg
Telefon: ++49.(0)40.33 40 10
Telefax: ++49.(0)40.33 40 15 21

S·E·S BERLIN

Dietger Feder, Notar 1)
Detlef P. Eulitz, Notar
Martin Schrader
Dr. Nikolaus Würtz 1)
Götz Faude 1)
Thomas Weischede 10)
Daniel Wendland
Dr. Dirk Fischer
Ralph Siebert
Lars Getschmann
Orkun Sahin
Carl-Friedrich Wendt, Notar

Uhlandstraße 7/8
D-10623 Berlin
Telefon: ++49.(0)30.31 57 57 -0
Telefax: ++49.(0)30.31 57 57 99

- 1) Fachanwalt für Arbeitsrecht
- 2) Fachanwalt für Erbrecht
- 3) Fachanwalt für Familienrecht
- 4) Fachanwalt für Gewerblichen Rechtsschutz
- 5) Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
- 6) Fachanwalt für Insolvenzrecht
- 7) Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- 8) Fachanwalt für Transport- und Speditionsrecht
- 9) Fachanwalt für Versicherungsrecht
- 10) Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- 11) Mediator (BAFM)
- 12) University of Melbourne

HypoVereinsbank
IBAN DE50 2003 0000 0003 861762
SWIFT (BIC) HYVEDEMM300
BLZ 200 300 00
Konto 35 61762

Hamburger Sparkasse
BLZ 200 505 50
Konto 1180 200 261

Anderkonto: HypoVereinsbank
IBAN DE27 2003 0000 0003 861788
SWIFT (BIC) HYVEDEMM300
BLZ 200 300 00
Konto 38 61788

www.ses-law.de
VAT-Id.No. DE 118921134
Tax-No. 74/340/02472

Member of

**MACKRELL
INTERNATIONAL**

An International Network
of Independent Law Firms

1
~~2~~
23



Prof. Dr. W. Burandt
Rechtsanwalt

J

✓ MS Seite - Do. 29. 1. 08

2 pp mit The Brief
Leistung eine Fortsetzung
zur Begründung ihres Einbürgerungs
von 23.4.08!!! gewünscht.
Nachdem das J. 7. 08 wird
nicht mehr möglich in begründeter
Einbürgerung entschieden werden

21 NW - 01.09.08

J

13.08.08

Vord. nach Fristablauf
mit/ ohne Eingang
Bittsteller
1. SEP. 2008

gef. u. abg.
zu 11 Uhr
14. AUG. 2008 lfa

020/AVR2K

Rechtsanwälte S-E-S Schlutius u. Partner, Spitalerstr. 4, 20095 Hamburg



16
77
68

Amtsgericht Bitburg

Beschluss

In der Zwangsversteigerungssache

1. Franz-Josef Hubo, A sternweg 4, 54550 Daun-Rengen
- Antragsteller -
2. Angelika Hubo, Wiesenstr. 24, 54634 Bitburg-Mötsch
- Antragstellerin -

gegen

Inge H. Mc Dermaid, 4000 Wedge Ct, USA-21771 Mount Airy Maryland
- Antragsgegnerin -

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte S-E-S Schlutius
u. Partner, Spitalerstr. 4,
20095 Hamburg -681/08BU-Bu/st -

wird der Antrag der Antragsgegnerin vom 23.04.2008 auf einst-
weilige Einstellung des Verfahrens (§ 180 II ZVG)

z u r ü c k g e w i e s e n .

G r ü n d e :

Auf Antrag der Miteigentümer Franz-Josef Hubo, Daun-Rengen und
Angelika Hubo, Bitburg wurde am 08.04.2008 durch das Versteige-
rungsgericht die Teilungsversteigerung angeordnet. Der Beschluß
wurde der Antragsgegnerin mit der erforderlichen Einstellungsbe-
lehrung gemäß § 30 b ZVG ordnungsgemäß zugestellt. Am

23.04.2008, also noch rechtzeitig innerhalb der 2-wöchigen Notfrist, ging der Einstellungsantrag bei Gericht ein. Eine Begründung des demnach gemäß § 180 II ZVG zulässigen Antrages wurde trotz Aufforderung durch das Gericht bis heute nicht eingereicht.

Das Verfahren der Zwangsversteigerung zwecks Aufhebung der Gemeinschaft nach den §§ 180 ff. ZVG ist voll und ganz von formellem Recht geprägt. Jeder Miteigentümer einer im Grundbuch eingetragenen Gemeinschaft kann zur Durchsetzung seines Auseinandersetzungsanspruchs den Antrag auf Durchführung des Verfahrens stellen. Er muß nicht nachweisen, daß die Aufhebung der Gemeinschaft oder die Versteigerung zulässig sei, er muß auch nicht sein Recht durch Klage feststellen lassen. Nur gesetzliche oder aus dem Grundbuch ersichtliche Gründe behindern ihn (siehe Zeller, ZVG, 11. Auflage, § 180 Anm. 2 (2)). Diese liegen hier jedoch nicht vor.

Eine Verfahrenseinstellung kommt nur dann in Betracht, wenn dies bei Abwägung der widerstreitenden Interessen der Miteigentümer angemessen erscheint, da bei einer Gemeinschaft der Anspruch eines Miteigentümers auf Aufhebung dieser Gemeinschaft den Vorrang hat.

Eine Abwägung der widerstreitenden Interessen ist dem Gericht aber nur möglich, wenn der Einstellungsantrag auch begründet wird.

Dies ist aber bis heute nicht geschehen.

Der Einstellungsantrag war als unbegründet zurückzuweisen.

Bilburg, den 01.09.08
Das Amtsgericht

Wirtz, Rechtspfleger

08000052.023/MJAD/10K.00

69

VFG:

1.)

Ausfertigung vorstehenden Beschlusses zustellen an :

- a.) Antragst. Blatt 1 a.) b.) (formlos)
- b.) Antragsg.-Vertr. Blatt 22 (EB)

2.) siehe weitere Vfg.

Bitburg, den 01.09.08

Wirtz, Rechtspfleger

Def. u. EB

24.1) Ann

09. SEP. 2008 / Lh.

Zustellung zusammen
mit B. 31 / Lh.



lg

Amtsgericht
Bitburg

Beschluss

In der Zwangsversteigerungssache
betreffend den Grundbesitz eingetragen im

Grundbuch von Bitburg Blatt 1856.

lfd. Nr. 4, Gemarkung Bitburg,
Flur 4, Flurstück 1/16,
Gebäude- und Freifläche, Messenweg 21, Größe: 2286 qm;

Eigentümer:

1. Franz-Josef Hubo, Astenweg 4, 54550 Daun-Rengen
2. Angelika Hubo, Wiesenstr. 24, 54634 Bitburg-Mörsch
3. Inge H. McDermaid, 4000 Wedge Ct. Mount Airy, MD 21771 USA

soll zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 74a Abs. 5 ZVG) der vorgenannte Grundbesitz durch einen Sachverständigen geschätzt werden.

Mit der Schätzung wird beauftragt:

Herr Architekt Hans-Joachim Heck, Prümzurlayer Str. 11, 54666 Irrel.

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden.

Amtsgericht Bitburg, den 01.09.08

Hilmut Wirtz, Rechtspfleger

ZV22

Fundstelle: 08000052.025/MJAD/10K.00

- 2 -

VPG.

1.) ✓

Reinschrift für die Akten fertigen

2.) ✓

Ausfertigung des vorstehenden Beschlusses mit folgendem Schreiben formlos an beauftragten Gutachter:

In der Zwangsversteigerungssache pp

werden Sie aufgrund des anliegenden Beschlusses gebeten, den dort genannten Grundbesitz zu schätzen und ein entsprechendes schriftliches Gutachten in 5-facher Ausfertigung einzureichen.

Wegen eines Besichtigungstermins setzen Sie sich bitte mit den Beteiligten in Verbindung.

Im Falle der Vermietung oder Verpachtung des Grundbesitzes wird um entsprechende Mitteilung und, soweit möglich, um Angabe der Namen der Mieter oder Pächter gebeten.

Da nach den gesetzlichen Vorschriften grundsätzlich jedes selbständige Grundstück einzeln versteigert werden kann, ist es erforderlich, dass jedes Grundstück einzeln bewertet wird. Dies ist auch dann erforderlich, wenn mehrere Grundstücke eine wirtschaftliche oder reale Einheit darstellen.

Vom Ortstermin zu benachrichtigende Beteiligte des Verfahrens sind:

a) Antragsteller:

1. Franz-Josef Hubo, Astenweg 4, 54550 Daun-Rengen
2. Angelika Hubo, Wiesenstr. 24, 54634 Bitburg-Mörsch

b) Antragsgegnerin:

Inge H. Mc Dermaid, 4000 Wedge Ct, USA-21771 Mount Airy Maryland

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte S-E-S Schlutius u. Partner, Spitalerstr. 4, 20095 Hamburg -681/98BU-Bu/st -

c) Grundbuchbeteiligte: <Bitte einfügen>

Das Gutachten soll möglichst auch folgende Angaben enthalten:

- a) Welche Nutzungsberechtigten (z. B. Mieter, Pächter - jeweils mit Vor- und Zunamen sowie ggfls. abweichender Anschrift) vorhanden sind,
- b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- c) ob Maschinen oder Betriebsanlagen vorhanden sind, die



Amtsgericht Bitburg

Beschluss

In der Zwangsversteigerungssache

1. Franz-Josef Hubo, Asternweg 4, 54550 Daun-Rengen
- Antragsteller -

2. Angelika Hubo, Wiesenstr. 24, 54634 Bitburg-Mötsch
- Antragstellerin -

gegen

Inge H. Mc Dermaid, 4000 Wedge Ct, USA-21771 Mount Airy Maryland
- Antragsgegnerin -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte S-E-S Schlutius
u. Partner, Spitalerstr. 4,
20095 Hamburg -681/08BU-Bu/st -

wird der Antrag der Antragsgegnerin vom 23.04.2008 auf einstweilige Einstellung des Verfahrens (§ 180 II ZVG)

z u r ü c k g e w i e s e n .

G r ü n d e :

Auf Antrag der Miteigentümer Franz-Josef Hubo, Daun-Rengen und Angelika Hubo, Bitburg wurde am 08.04.2008 durch das Versteigerungsgericht die Teilungsversteigerung angeordnet. Der Beschluß wurde der Antragsgegnerin mit der erforderlichen Einstellungsbelehrung gemäß § 30 b ZVG ordnungsgemäß zugestellt. Am

23.04.2008, also noch rechtzeitig innerhalb der 2-wöchigen Notfrist, ging der Einstellungsantrag bei Gericht ein. Eine Begründung des demnach gemäß § 180 II ZVG zulässigen Antrages wurde trotz Aufforderung durch das Gericht bis heute nicht eingereicht.

Das Verfahren der Zwangsversteigerung zwecks Aufhebung der Gemeinschaft nach den §§ 180 ff. ZVG ist voll und ganz von formellem Recht geprägt. Jeder Miteigentümer einer im Grundbuch eingetragenen Gemeinschaft kann zur Durchsetzung seines Auseinandersetzungsanspruchs den Antrag auf Durchführung des Verfahrens stellen. Er muß nicht nachweisen, daß die Aufhebung der Gemeinschaft oder die Versteigerung zulässig sei, er muß auch nicht sein Recht durch Klage feststellen lassen. Nur gesetzliche oder aus dem Grundbuch ersichtliche Gründe behindern ihn (siehe Zeller, ZVG, 11. Auflage, § 180 Anm. 2 (2)). Diese liegen hier jedoch nicht vor.

Eine Verfahrenseinstellung kommt nur dann in Betracht, wenn dies bei Abwägung der widerstreitenden Interessen der Miteigentümer angemessen erscheint, da bei einer Gemeinschaft der Anspruch eines Miteigentümers auf Aufhebung dieser Gemeinschaft den Vorrang hat.

Eine Abwägung der widerstreitenden Interessen ist dem Gericht aber nur möglich, wenn der Einstellungsantrag auch begründet wird.

Dies ist aber bis heute nicht geschehen.

Der Einstellungsantrag war als unbegründet zurückzuweisen.

Bitburg, den 01.09.2008
Das Amtsgericht
gez. Wirtz
Rechtspfleger

Ausgefertigt:

Justizangestellte als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle des Amtsgerichts

20.0

Amtsgericht Bitburg

34

Amtsgericht · Postfach 1151 · 54621 Bitburg



- Geschäftsstelle -
Gerichtsstraße 2-4
54634 Bitburg

Ihr Schreiben vom
Ihr Zeichen

Unser Aktenzeichen
(Bitte stets angeben!)
10 K 52/08

Telefon, Telefax, Bearbeiter(in)
06561-913-131
199
Kranz

Datum
09.09.08

Sehr geehrter Herr Hubo,

in der Zwangsversteigerungssache

Hubo, Franz-Josef

./ . Mc Dermaid, Inge H.
RA S-E-S Schlutius pp

Hubo, Angelika

wird Ihnen anliegende Ausfertigung des Zurückweisungsbeschlusses zur ge-
fälligen Kenntnisnahme übersandt.

Mit freundlichen Grüßen
Auf Anordnung:

(Theresia Laurinat)
Justizangestellte

AVR 2K
Aktenausfertigung der Dokumente:

026/AVR2K

Herrn Franz-Josef Hubo, A sternweg 4, 54550 Daun-
Rengen

026/AVR2K

Frau Angelika Hubo, Wiesenstr. 24, 54634 Bitburg-
Mötsch

Geschäftszeiten:
Montag - Freitag:
9.00 - 12.00 Uhr
Dienstag - Donnerstag
13.30 - 15.30 Uhr

Zentrale Kommunikation:
Telefon: (06561) 913-0
Telefax: (06561) 913-199
Internet: <http://www.justiz.rlp.de>
E-Mail: agbit@ko.jm.rlp.de (Prozesserklärungen können hier nicht per E-Mail abgegeben werden)

Verkehrsanbindung:
Nähe zentraler Busbahnhof
zu Fuß ca. 3 Minuten

Parkmöglichkeit:
Gerichtsstraße
Tiefgarage am zentralen
Busbahnhof

026/AVR2K

Rechtsanwälte S-E-S Schlutius u. Partner, Spitalerstr. 4, 20095 Hamburg



Amtsgericht Bitburg

Beschluss

In der Zwangsversteigerungssache
zwecks Aufhebung der Gemeinschaft

betreffend den Grundbesitz eingetragen im

Grundbuch von Bitburg Blatt 1856,

lfd. Nr. 4, Gemarkung Bitburg,
Flur 4, Flurstück 1/16,
Gebäude- und Freifläche, Messenweg 21, Größe: 2286 qm;

Eigentümer:

1. Franz-Josef Hubo, A sternweg 4, 54550 Daun-Rengen
 2. Angelika Hubo, Wiesenstr. 24, 54634 Bitburg-Mötsch
 3. Inge H. McDermaid, 4000 Wedge Ct. Mount Airy, MD 21771 USA
- in Erbengemeinschaft -

soll zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 74a Abs. 5 ZVG) der vorgenannte Grundbesitz durch einen Sachverständigen geschätzt werden.

Mit der Schätzung wird beauftragt:

Herr Architekt Hans-Joachim Heck, Prümzurlayer Str. 11, 54666 Irrel.

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden.

Amtsgericht Bitburg, den 01.09.2008
gez. Hartmut Wirtz
Rechtspfleger
Ausgefertigt:

Justizangestellte als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle des Amtsgerichts

201A

37

Amtsgericht Bitburg

Amtsgericht · Postfach 1151 · 54621 Bitburg



- Geschäftsstelle -
Gerichtsstraße 2-4
54634 Bitburg

Ihr Schreiben vom	Unser Aktenzeichen	Telefon, Telefax, Bearbeiter(in)	Datum
Ihr Zeichen	(Bitte stets angeben!) 10 K 52/08	06561-913-131 199 Kranz	09.09.08

Sehr geehrter Herr Heck,

in der Zwangsversteigerungssache

Hubo, Franz-Josef ./. Mc Dermaid, Inge H.
RA S-E-S Schlutius pp

Hubo, Angelika

werden Sie aufgrund des anliegenden Beschlusses gebeten, den dort genannten Grundbesitz zu schätzen und ein entsprechendes schriftliches Gutachten in 5-facher Ausfertigung einzureichen.

Wegen eines Besichtigungstermins setzen Sie sich bitte mit den Beteiligten in Verbindung.

Im Falle der Vermietung oder Verpachtung des Grundbesitzes wird um entsprechende Mitteilung und, soweit möglich, um Angabe der Namen der Mieter oder Pächter gebeten.

Da nach den gesetzlichen Vorschriften grundsätzlich jedes selbständige Grundstück einzeln versteigert werden kann, ist es erforderlich, dass jedes Grundstück einzeln bewertet wird. Dies ist auch dann erforderlich, wenn mehrere Grundstücke eine wirtschaftliche oder reale Einheit darstellen.

Vom Ortstermin zu benachrichtigende Beteiligte des Verfahrens sind:

a) Antragsteller :

1. Franz-Josef Hubo, A sternweg 4, 54550 Daun-Rengen
2. Angelika Hubo, Wiesenstr. 24, 54634 Bitburg-Mötsch

Geschäftszeiten:
Montag - Freitag:
9.00 - 12.00 Uhr
Dienstag - Donnerstag
13.30 - 15.30 Uhr

Zentrale Kommunikation:
Telefon: (06561) 913-0
Telefax: (06561) 913-199
Internet: <http://www.justiz.rlp.de>
E-Mail: agbit@ko.jm.rlp.de (Prozesserklärungen können hier nicht per E-Mail abgegeben werden)

Verkehrsanbindung:
Nähe zentraler Busbahnhof
zu Fuß ca. 3 Minuten

Parkmöglichkeit:
Gerichtsstraße
Tiefgarage am zentralen
Busbahnhof

b) Antragsgegnerin:

Inge H. Mc Dermaid, 4000 Wedge Ct, USA-21771 Mount Airy Maryland

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte S-E-S Schlutius u. Partner , Spitalerstr. 4, 20095 Hamburg
-681/08BU-Bu/st -

c) Grundbuchbeteiligte:

1. Landesbank Griozentrale Rheinland-Pfalz - Landestreu-
handstelle -, Löwenhofstraße 4, 55098 Mainz,
Az.: Grundbuchberechtigte Abt. III Nr. 3, 4
2. Landesversorgungsamt Rheinland-Pfalz, Baedekerstraße 2-10,
56073 Koblenz,
Az.: Grundbuchberechtigte Abt. III Nr. 6

Das Gutachten soll möglichst auch folgende Angaben enthalten:

- a) Welche Nutzungsberechtigten (z. B. Mieter, Pächter - jeweils mit Vor- und Zunamen sowie ggfls. abweichender Anschrift) vorhanden sind,
- b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- c) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang),
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
- e) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

Hinweis :

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Sie als Gutachter verpflichtet sind, nur lizenziertes Daten- und Kartenmaterial, welches rechtmäßig erworben worden ist, zu verwenden.

Es wird daher gebeten im Gutachten zu bestätigen, dass nur lizenziertes Daten- und Kartenmaterial Verwendung gefunden hat.

Bitte reichen Sie mit dem Gutachten Ihre Kostenrechnung in doppelter Ausfertigung ein.

Mit freundlichen Grüßen
gez. Hartmut Wirtz
Rechtspfleger
Beglaubigt:

(Theresia Laurinat)
Justizangestellte

AVR 2K
Aktenausfertigung der Dokumente:

029/AVR2K

Herrn Architekt Hans-Joachim Heck, Prümzurlayer
Straße 11, 54666 Irrel

2.0.17

39

Amtsgericht Bitburg

Amtsgericht · Postfach 1151 · 54621 Bitburg



- Geschäftsstelle -
Gerichtsstraße 2-4
54634 Bitburg

Ihr Schreiben vom
Ihr Zeichen

Unser Aktenzeichen
(Bitte stets angeben!)
10 K 52/08

Telefon, Telefax, Bearbeiter(in)
06561-913-131
199
Kranz

Datum
09.09.08

Sehr geehrter Herr Hubo,

in der Zwangsversteigerungssache

Hubo, Franz-Josef

./ . Mc Dermaid, Inge H.

RA S-E-S Schlutius pp

Hubo, Angelika

wird Ihnen anliegende Beschlüßausfertigung zur gefälligen Kenntnisnahme übersandt.

Es wird mitgeteilt, daß heute von dem Architekten Hans-Joachim Heck in Irrel ein Verkehrswertgutachten über die Höhe des Verkehrswertes des in der Versteigerung stehenden Grundstücks angefordert worden ist.

Mit freundlichen Grüßen
Auf Anordnung:

(Theresia Laurinat)
Justizangestellte

AVR 2K
Aktenausfertigung der Dokumente:

031/AVR2K

Herrn Franz-Josef Hubo, Asternweg 4, 54550 Daun-
Rengen, - ZU -

Geschäftszeiten:
Montag - Freitag:
9.00 - 12.00 Uhr
Dienstag - Donnerstag
13.30 - 15.30 Uhr

Zentrale Kommunikation:
Telefon: (06561) 913-0
Telefax: (06561) 913-199
Internet: <http://www.justiz.rlp.de>
E-Mail: agbit@ko.jm.rlp.de (Prozesserklärungen können hier nicht per E-Mail abgegeben werden)

Verkehrsanbindung:
Nähe zentraler Busbahnhof
zu Fuß ca. 3 Minuten

Parkmöglichkeit:
Gerichtsstraße
Tiefgarage am zentralen
Busbahnhof

031/AVR2K

Frau Angelika Hubo, Wiesenstr. 24, 54634 Bitburg-Mötsch, - ZU -

031/AVR2K

Rechtsanwälte S-E-S Schlutius u. Partner, Spitalerstr. 4, 20095 Hamburg, - EB -

031/AVR2K

Landesbank Girozentrale Rhl.-Pfalz -Landestreuhandstelle-, Löwenhofstr. 4, 55098 Mainz

031/AVR2K

Landesversorgungsamt Rheinland-Pfalz, Baedekerstr. 2-10, 56073 Koblenz

2 Postbediensteter Justizbediensteter Gerichtsvollzieher Behördenbediensteter

3 **übergeben, und zwar (4.1 bis 8.3)**

4.1 unter der Zustellanschrift (siehe 1.3)

4.2 an folgendem Ort: *Straße, Hausnummer*
(soweit von 1.3 abweichend) *Postleitzahl, Ort*

5.1 - dem Adressaten (1.3) persönlich. *5.4 Herrn/Frau (Name, Vorname)*

5.2 - einem Vertretungsberechtigten (gesetzlichen Vertreter/Leiter):

5.3 - dem durch schriftliche Vollmacht ausgewiesenen rechtsgeschäftlichen Vertreter:

, weil ich den Adressaten (1.3)/Vertretungsberechtigten in der Wohnung nicht erreicht habe, dort

6.1 - einem erwachsenen Familienangehörigen: *6.4 Herrn, Frau (Name, Vorname)*

6.2 - einer in der Familie beschäftigten Person:

6.3 - einem erwachsenen ständigen Mitbewohner:

7.2 Herrn, Frau (Name, Vorname)

7.1 , weil ich den Adressaten (1.3)/Vertretungsberechtigten in dem Geschäftsraum nicht erreicht habe, einem dort Beschäftigten:

, weil ich den Adressaten (1.3)/Vertretungsberechtigten in der Gemeinschaftseinrichtung nicht erreicht habe, dort

8.1 dem Leiter der Einrichtung: *8.3 Herrn, Frau (Name, Vorname)*

8.2 einem zum Empfang ermächtigten Vertreter:

9 **zu übergeben versucht. (10.1 bis 12.3)**

Weil die Übergabe des Schriftstücks in der Wohnung/in dem Geschäftsraum nicht möglich war, habe ich das Schriftstück in den

10.1 - zur Wohnung

10.2 - zum Geschäftsraum

gehörenden Briefkasten oder in eine ähnliche Vorrichtung eingelegt.

11.1 Weil auch die Einlegung in einen Briefkasten oder in eine ähnliche Vorrichtung (10.1, 10.2)/die Ersatzzustellung in der Gemeinschaftseinrichtung (8.1 bis 8.3) nicht möglich war, wird das Schriftstück bei der hierfür bestimmten Stelle niedergelegt, und zwar in

11.1.1 *Niederlegungsstelle*

11.1.2 *Straße, Hausnummer*

11.1.3 *Postleitzahl, Ort*

Die schriftliche Mitteilung über die Niederlegung habe ich

11.2 - in der bei gewöhnlichen Briefen üblichen Weise abgegeben, nämlich (*Art der Abgabe*):

11.3 - an der Tür zur Wohnung/zum Geschäftsraum/zur Gemeinschaftseinrichtung angeheftet.

Weil die Annahme der Zustellung durch *Name, Vorname:* *Beziehung zum Adressaten:*

12

verweigert wurde, habe ich das Schriftstück

12.1 - in der Wohnung/dem zur Wohnung gehörenden Briefkasten oder in einer ähnlichen Vorrichtung zurückgelassen.

12.2 - in dem Geschäftsraum/dem zum Geschäftsraum gehörenden Briefkasten oder in einer ähnlichen Vorrichtung zurückgelassen.

12.3 - an den Absender zurückgeschickt, da keine Wohnung oder kein Geschäftsraum vorhanden ist.

13 Den Tag der Zustellung - ggf. mit Uhrzeit - habe ich auf dem Umschlag des Schriftstücks vermerkt.

13.1 *Datum*

13.2 *ggf. Uhrzeit*

13.3 *Unterschrift des Zustellers*

100908

13.4 *Postunternehmen/Behörde*

Deutsche Post AG
Zustellstützpunkt

13.5 *Name, Vorname des Zustellers (in Druckbuchstaben)*

Krämer, Miriam

Zustellungsurkunde

XA 31 292 773 6DE

Z



1.1 Aktenzeichen

10 K 52/08

1.2 Ggf. weitere Kennz.

Bl. 26 - 31

Weitersenden innerhalb des

- 1.5 Bezirks des Amtsgerichts
- 1.6 Bezirks des Landgerichts
- 1.7 Inlands

1.3 Adressat

Herrn
Franz-Josef Hubo
Asterweg 4
54550 Daun-Rengen

Bei der Zustellung zu beachtende Vermerke

- 1.8 Ersatzzustellung ausgeschlossen
- 1.9 Keine Ersatzzustellung an:

- 1.10 Nicht durch Niederlegung zustellen
- 1.11 Mit Angabe der Uhrzeit zustellen

1.4 **Bei erfolglosem Zustellversuch: Vermerk über den Grund der Nichtzustellung**

1.4.1 Adressat unter der angegebenen Anschrift nicht zu ermitteln

1.4.2 Adressat verzogen nach:

Straße und Hausnummer

Postleitzahl, Ort

1.4.3 Weitersendung nicht möglich

Weitersendung nicht verlangt

1.4.4 Empfänger unbekannt verzogen

1.4.5 *Anderer Grund:*

1.4.6 *Datum*

1.4.7 *Unterschrift*

Deutsche Post AG
Zustellstützpunkt

1.4.8 *Postunternehmen/Behörde:*

**Zustellungsurkunde/Zustellungsauftrag
zurück an Absender**

Amtsgericht Bitburg
BB13241
90351 Nürnberg

Amtsgericht Bitburg		
Eing.: 12. Sep. 2008		
..... Anl.	Bd.	Heft
..... € K. M. Geb. Stemp.		

3 **übergeben, und zwar (4.1 bis 8.3)**

4.1 unter der Zustellanschrift (siehe 1.3)

4.2 an folgendem Ort: *Straße, Hausnummer*
(soweit von 1.3 abweichend) *Postleitzahl, Ort*

5.1 - dem Adressaten (1.3) persönlich.

5.2 - einem Vertretungsberechtigten (gesetzlichen Vertreter/Leiter): *5.4 Herr/Frau (Name, Vorname)*

5.3 - dem durch schriftliche Vollmacht ausgewiesenen rechtsgeschäftlichen Vertreter:

, weil ich den Adressaten (1.3)/Vertretungsberechtigten in der Wohnung nicht erreicht habe, dort

6.1 - einem erwachsenen Familienangehörigen: *6.4 Herr, Frau (Name, Vorname)*

6.2 - einer in der Familie beschäftigten Person:

6.3 - einem erwachsenen ständigen Mitbewohner:

7.2 Herr, Frau (Name, Vorname)

7.1 , weil ich den Adressaten (1.3)/Vertretungsberechtigten in dem Geschäftsraum nicht erreicht habe, einem dort Beschäftigten:

, weil ich den Adressaten (1.3)/Vertretungsberechtigten in der Gemeinschaftseinrichtung nicht erreicht habe, dort

8.1 dem Leiter der Einrichtung: *8.3 Herr, Frau (Name, Vorname)*

8.2 einem zum Empfang ermächtigten Vertreter:

9 **zu übergeben versucht. (10.1 bis 12.3)**

Weil die Übergabe des Schriftstücks in der Wohnung/in dem Geschäftsraum nicht möglich war, habe ich das Schriftstück in den

10.1 - zur Wohnung

10.2 - zum Geschäftsraum

gehörenden Briefkasten oder in eine ähnliche Vorrichtung eingelegt.

11.1 Weil auch die Einlegung in einen Briefkasten oder in eine ähnliche Vorrichtung (10.1, 10.2)/die Ersatzzustellung in der Gemeinschaftseinrichtung (8.1 bis 8.3) nicht möglich war, wird das Schriftstück bei der hierfür bestimmten Stelle niedergelegt, und zwar in

11.1.1 *Niederlegungsstelle*

11.1.2 *Straße, Hausnummer*

11.1.3 *Postleitzahl, Ort*

Die schriftliche Mitteilung über die Niederlegung habe ich

11.2 - in der bei gewöhnlichen Briefen üblichen Weise abgegeben, nämlich (*Art der Abgabe*):

11.3 - an der Tür zur Wohnung/zum Geschäftsraum/zur Gemeinschaftseinrichtung angeheftet.

Weil die Annahme der Zustellung durch *Name, Vorname:* *Beziehung zum Adressaten:*

12 verweigert wurde, habe ich das Schriftstück

12.1 - in der Wohnung/dem zur Wohnung gehörenden Briefkasten oder in einer ähnlichen Vorrichtung zurückgelassen.

12.2 - in dem Geschäftsraum/dem zum Geschäftsraum gehörenden Briefkasten oder in einer ähnlichen Vorrichtung zurückgelassen.

12.3 - an den Absender zurückgeschickt, da keine Wohnung oder kein Geschäftsraum vorhanden ist.

13 Den Tag der Zustellung - ggf. mit Uhrzeit - habe ich auf dem Umschlag des Schriftstücks vermerkt.

13.1 *Datum* 13.2 *ggf. Uhrzeit* 13.3 *Unterschrift des Zustellers*

10 09 08

13.4 *Postunternehmen/Behörde*

Deutsche Post AG
Zustellstützpunkt

[Handwritten Signature]
13.5 *Name, Vorname des Zustellers (in Druckbuchstaben)*

Burgart, Viktor

Aktenzeichen (Bitte angeben):
10 K 52/08

43

Amtsgericht Postfach 1151 54621 Bitburg

Rechtsanwälte
S-E-S Schlutius u. Partner
Spitalerstr. 4
20095 Hamburg

Ihr Zeichen:
-681/08 BUD28/1068

Empfangsbekanntnis
(Zustellung gemäß § 174 ZPO)

in der Zwangsversteigerungssache
Hubo, Franz-Josef ./. Mc Dermaid, Inge H.
RA S-E-S Schlutius pp
Hubo, Angelika

Heute habe ich

Zurückw.-Beschl. u. Gutacht.-Beschl. v. 01.09.2008

erhalten.

Ich bin zur Entgegennahme der Zustellung legitimiert
(z.B. bei Rechtsanwälten § 172 ZPO, §§ 30, 52 BRAO)

SCHLUTIUS
Rechtsanwälte Partner Postfach 1151 54621 Bitburg

W. Burandt

11. SEP. 2008

Datum _____
Unterschrift und Namensstempel
Rechtsanwalt
Prof. Dr. Wolfgang Burandt, LL.M., M.A., MBA (Wales)
Fachanwalt für Erbrecht und Fachanwalt für Familienrecht
Mediator (BAFM)

Nach Vollzug zurück an:

Fax: 06561-913- 199

Amtsgericht
Postfach 1151
54621 Bitburg

Amtsgericht
Bitburg
Eing.: 15. Sep. 2008
Anl. Bd. Heft
..... € K. M. Geb. Stemp.

Wirtz, Hartmut (AG Bitburg)

Von: raihmc@aol.com
Gesendet: Dienstag, 16. September 2008 13:25
An: Wirtz, Hartmut (AG Bitburg)
Betreff: Meine Adresse

Hallo Herr Wirtz,

nochmals vielen Dank fuer Ihre Hilfe. Hier schnell meine Adresse:

Inge H. McDermaid
4000 Wedge Court
Mount Airy, MD 21771
USA

Tel: 301-829-6264
Email: RAIHMCD@AOL.COM

Ich wuensche Ihnen einen schoenen Urlaub,
Inge Hubo McDermaid

Looking for spoilers and reviews on the new TV season? [Get AOL's ultimate guide to fall TV.](#)

16.09.2008

xi

Amtsgericht Bitburg
Gerichtsstr. 2/4
54634 Bitburg

**Amtsgericht
Bitburg**
Eing.: **19. Sep. 2008**
Anl. Bd. Heft
..... € K. M. Geb. Stemp.

Hamburg, den 15. September 2008
681/08BU /st
Rechtsanwalt Prof. Dr. Wolfgang Burandt LL.M. M.A. MBA
Sekretariat: Frau Santos 33 40 1-576
Prof.Burandt@ses-law.de

10 K 52/08

In der Zwangsversteigerungssache

Franz-Josef Hubo u.a.

./.

Inge H. McDermaid

teilen wir mit, dass wir die Antragsgegnerin nicht mehr vertreten. Es wird daher darum gebeten, die weitere Korrespondenz mit der Antragsgegnerin persönlich zu führen.


Prof. Dr. W. Burandt, LL.M., M.A., MBA (Wales)
- Rechtsanwalt -

S·E·S HAMBURG

Dr. Günther Espey
Dr. Helmuth Baumeister
Hartmut Götze
Klaus Brenken 8), 9)
Christian von Bitter 1)
Dr. Jürgen Sparr LL.M.
Dr. Claudia Böckmann 4)
Prof. Dr. Wolfgang
Burandt LL.M. M.A. MBA 2), 3), 11)
Frank van Alen
Christine Lingenfelser LL.M.
Norbert Guhl
Stephan Neubauer 6)
Jan M. Antholz 6)
Oliver Korte 5)
Jan-Dierk Schaal LL.M. 12), 4), 7)
Friederike Kaehler

Spitalerstraße 4
D-20095 Hamburg
Telefon: ++49.(0)40.33 40 10
Telefax: ++49.(0)40.33 40 15 21

S·E·S BERLIN

Dietger Feder, Notar 1)
Detlef P. Eulitz, Notar
Martin Schrader
Dr. Nikolaus Würtz 1)
Götz Faude 1)
Thomas Weischede 10)
Daniel Wendland
Dr. Dirk Fischer
Ralph Siebert
Lars Getschmann
Orkun Sahin
Carl-Friedrich Wendt, Notar

Uhlandstraße 7/8
D-10623 Berlin
Telefon: ++49.(0)30.31 57 57 -0
Telefax: ++49.(0)30.31 57 57 99

- 1) Fachanwalt für Arbeitsrecht
- 2) Fachanwalt für Erbrecht
- 3) Fachanwalt für Familienrecht
- 4) Fachanwalt für Gewerblichen Rechtsschutz
- 5) Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
- 6) Fachanwalt für Insolvenzrecht
- 7) Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- 8) Fachanwalt für Transport- und Speditionsrecht
- 9) Fachanwalt für Versicherungsrecht
- 10) Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- 11) Mediator (BAFM)
- 12) University of Melbourne

HypoVereinsbank
IBAN DE50 2003 0000 0003 861762
SWIFT (BIC) HYVEDEMM300
BLZ 200 300 00
Konto 38 61762

Hamburger Sparkasse
BLZ 200 505 50
Konto 1180 200 261

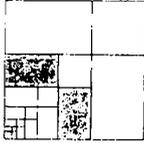
Anderkonto: HypoVereinsbank
IBAN DE27 2003 0000 0003 861788
SWIFT (BIC) HYVEDEMM300
BLZ 200 300 00
Konto 38 61788

www.ses-law.de
VAT-Id.No. DE 118921134
Tax-No. 74/340/02472

Member of

**MACKRELL
INTERNATIONAL**

An International Network
of Independent Law Firms



**Architekt Dipl.-Ing.
Hans-Joachim Heck**

Freier Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Geprüft und überwacht von der
WertermittlungsForum Akademie Sinzig, Reg.-Nr.: S 00403-09

**Prümzurlayer Str. 11
54666 Irrel**

Datum: 24.09.08
Az.: 10 K 52/08

Architekt Dipl.-Ing. H.-J. Heck, Prümzurlayer Str. 11, 54666 Irrel

Amtsgericht Bitburg
Postfach 1151
54621 Bitburg



Bankverbindung:
Raiffeisenbank Irrel eG
Kontonr.: 137058 BLZ: 570 697 27
Steuer-Nr. 10/222/0113/5

Tel.: 0049/6525-934820
Fax: 0049/6525-9348210
Email: heck@architekten-h-s.de

**Gutachtenauftrag in der Zwangsversteigerungssache,
betreffend den Grundbesitz, eingetragen im
Grundbuch von Bitburg, Blatt 1856,
Aktenzeichen des Gerichts: 10 K 52/08**

**Eigentümer: 1. Franz-Josef Hubo, Aternweg 4, 54550 Daun-Rengen,
2. Angelika Hubo, Wiesenstr. 24, 54634 Bitburg-Mötsch
3. Inge H. McDermaid, 4000 Wedge Ct. Mount Airy, MD 21771 USA
- in Erbengemeinschaft-**

a) Antragsteller:

Franz-Josef Hubo	Angelika Hubo
Aternweg 4	Wiesenstr. 24
54550 Daun-Rengen	54634 Bitburg-Mötsch

b) Antragsgegnerin:

Inge H. Mc Dermaid
4000 Wedge Ct
USA-21771 Mount Airy Maryland
Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte S-E-S Schlutius u. Partner, Spitalerstr.4, 20095 Hamburg
-681/08BU-Bu/st -

c) Grundbuch beteiligte:

- Landesbank Girozentrale Rheinland-Pfalz – Landestreuhandstelle-
Löwenhofstraße 4
55098 Mainz
Az.: Grundbuchberechtigte Ab. III Nr. 3, 4
- Landesversorgungsamt Rheinland-Pfalz
Baedekerstraße 2-10
56073 Koblenz
Az.: Grundbuchberechtigte Abt. III Nr. 6

Sehr geehrte Damen und Herren,

Durch das Amtsgericht Bitburg wurde ich mit Schreiben vom 09.09.2008 zur Erstattung eines Gutachtens über den Wert des im Grundbuch von Bitburg Blatt 1856, lfd. Nr. 4 Gemarkung Bitburg, Flur 4 Flurstück 1/16 aufgeführten Gebäude- und Freifläche, Messenweg 21, Größe 2286 qm, der festen Bestandteile und des Zubehörs, beauftragt.

Der hierfür notwendige Ortstermin (Besichtigungstermin) findet
am Mittwoch, den 08.10.2008 um 10:00 Uhr statt.

Treffpunkt: vor dem zu besichtigenden Objekt
Gebäude und Freiflächen
Messenweg 21
54634 Bitburg

Für die Gutachtenerstellung werden zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2008 folgende angekreuzte Unterlagen benötigt:

- Katasterkarte
- Grundbuchauszug
- Baubeschreibung aus der Bauakte und Angabe des Baujahres
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten und Schnitte)
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen und des Brutto-Rauminhalts
- evtl. bestehende Mietverträge und Aufstellung der tatsächlichen Mieteinnahmen
- sonstige Unterlagen (Fotos, Unterlagen von evtl. nachträglichen Umbauten und Modernisierungen)
- Sonstiges

Ich bitte die Parteien um Übersendung der v.g. Unterlagen bis spätestens 07.10.2008, bzw. um Aushändigung am Ortstermin.

Sollte ich bis zum v.g. Termin diesbezüglich keine Mitteilungen erhalten haben, werden die fehlenden Unterlagen erforderlichenfalls von mir bei den zuständigen Behörden beschafft.

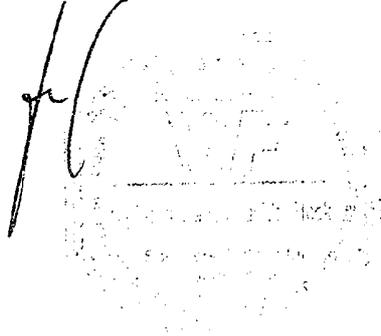
CS

Ich bitte die Parteien weiterhin, dafür Sorge zu tragen, dass das Bewertungsobjekt zum anberaumten Ortstermin besichtigt werden kann.

Sollte die Besichtigung aus dringenden Gründen zu diesem Termin nicht möglich sein, bitte ich um sofortige Benachrichtigung.

Für Ihre diesbezüglichen Mühen bedanke ich mich im voraus.

Mit freundlichen Grüßen



Durchschrift zur Kenntnisnahme Amtsgericht Bitburg Herr/Kranz/Amtsgericht/54634
Bitburg Telefon 06561 913 131

Gerichtsstraße 2-4
54634 Bitburg
(Az.: Aktenzeichen 10 K52/08)

Gleichzeitig wird der Eingang der Gerichtsakte bestätigt und mitgeteilt, dass das Gutachten voraussichtlich innerhalb von zwei Wochen nach der Ortsbesichtigung erstellt und dem Gericht übersandt wird.

LTH

Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz

Telefon 06131 13-01
LTH@LTH-RLP.de
www.LTH-RLP.deAmtsgericht
Gerichtsstraße 2-4
54634 Bitburg

Amtsgericht Bitburg		
Eing.: -6. Okt. 2008		
..... Anl.	Bd.	Heft
..... € K. M. Geb. Stemp.		

Ihr/e Gesprächspartner/in
Romana MüllerAktenzeichen
9110745
Bitte stets angebenIhre Zeichen
Unsere ZeichenTelefon 06131 13-3468
Telefax 06131 13-3035Datum 29.09.2008
E-Mail romana.mueller@lth-rlp.de**Zwangsversteigerungssache ./ Hubo, Franz-Josef ./ Mc Dermaid, Inge H.
AZ: 10 K 52/08**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit teilen wir für die Landestreuhandstelle mit, dass gegenüber der Eigentümerin keine Forderungen mehr bestehen. Die Akten sind bereits vernichtet.

Sollten von den Berechtigten im noch zu bestimmenden Zwangsversteigerungstermin ein Antrag auf abweichende Versteigerungsbedingungen hinsichtlich des Erlöschens der Rechte Abt. III lfd. Nr. 3 und 4 gestellt werden, erheben wir keine Einwände.

Wir weisen schon jetzt darauf hin, dass im Falle des Bestehensbleibens der Rechte zum Erlösverteilungstermin auf alle Zuteilungen verzichtet wird.

Mit freundlichen Grüßen

LTH Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz

LTH Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz
– Geschäftsbereich der Rheinland-Pfalz Bank,
unselbstständige Anstalt der
Landesbank Baden-Württemberg –
Lowenhoferstraße, 55098 Mainz
Amtsgericht Stuttgart HRA 12704Kontonummer: 110 050 002
Bankleitzahl 550 500 00
BIC/SWIFT-Adresse
MALADE
Steuer-Nr. 2899/014/09009
Ust.-Id.-Nr. DE 147 800 343Vorstand der
Rheinland-Pfalz Bank:
Hubert Suhr (Vors.)
Stefan ZeidlerVorstand der Landesbank
Baden-Württemberg:
Dr. Siegfried Jaschinski (Vors.)
Michael Horn (stv. Vors.)
Dr. Peter A. Kaemmerer
Joachim E. Schielke
Hans-Joachim Strüder
Dr. Bernhard Walter
Rudolf Zipf



**Architekt Dipl.-Ing.
Hans-Joachim Heck**

Freier Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

**Prümzurlayerstraße 11
54666 Irrel**

50

QUALITÄTSSICHERUNG

WF geprüft &
überwacht
WertermittlungsForum
Akademie, Sinzig / Rh
Reg.-Nr.: S 00403-09

Datum: 10.11.2008
Az.: 10 K 52/08 Hubo, Bitburg

Tel.: 06525-934820
Fax 06525-9348210
Email: heck@architekten-h-s.de

Amtsgericht Bitburg
Gerichtsstraße 2-4

54634 Bitburg

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück
in 54634 Bitburg, Messenweg 21**



im Zwangsversteigerungsverfahren betreffend den Grundbesitz, eingetragen im
Grundbuch von Bitburg Blatt 1856, Gemarkung Bitburg, lfd. Nr. 4, Flur 4, Flurstück 1/16,

Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks wurde zum Stichtag
02.10.2008 ermittelt mit rd.

285.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 84 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 35 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Verfahren.....	4
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Zweifamilienwohnhaus.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	13
3.2.5.2	Wohnungen.....	14
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	15
3.3	Garage.....	15
3.4	Außenanlagen.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	16
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke.....	16
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A.....	16
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.2.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	16
4.2.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	18
4.2.2	Bodenwertermittlung.....	21
4.2.3	Sachwertermittlung.....	23
4.2.3.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	23
4.2.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	24
4.2.3.3	Sachwertberechnung.....	27
4.2.3.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	28
4.2.4	Ertragswertermittlung.....	35

4.2.4.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	35
4.2.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	36
4.2.4.3	Ertragswertberechnung.....	38
4.2.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	38
4.2.5	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen.....	40
4.2.6	Wert des Teilgrundstücks A.....	41
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B.....	42
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	42
4.3.1.1	Zu den herangezogenen Verfahren	42
4.3.2	Bewertung des bebauten GesamtgrundstücksBodenwertermittlung	42
4.3.3	Vergleichswertermittlung	44
4.3.4	Wert des Teilgrundstücks B.....	44
4.4	Verkehrswert.....	45
4.5	Zubehör, Sonstige Angaben zum Gutachten.....	46
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	48
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	48
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	49
5.3	Verwendete fachspezifische Software	49

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Verfahren

58

Zwangsversteigerungsverfahren

Hubo, Franz-Josef; Hubo, Angelika ./ Mc Dermaid, Inge H.

Herr
Franz-Josef Hubo
Asterweg 4
54550 Daun-Rengen

Frau
Angelika Hubo
Wiesenstraße 24
54634 Bitburg

Antragssteller

gegen

Frau
Inge H. Mc Dermaid
4000 Wedge Ct
21771 Mount Airy Maryland

Antragsgegnerin

Az. des Gerichts:

10 K 52/08

Grundbuchbeteiligte:

Landesbank Girozentrale Rheinland-Pfalz
- Landestreuhandstelle -
Löwenhofstraße 4
55098 Mainz

Landesversorgungsamt Rheinland-Pfalz
Baedekerstraße 2-10
56073 Koblenz

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit Zweifamilienwohnhaus

Objektadresse: Messenweg 21
54634 Bitburg

Grundbuchangaben: Grundbuch von Bitburg, Blatt 1856, lfd. Nr. 4

Katasterangaben: Gemarkung Bitburg, Flur 4, Flurstück 1/16 (2286 m²)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bitburg vom 01.09.2008, soll zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 74a, Abs. 5 ZVG), betreffend den Grundbesitz eingetragen im Grundbuch von Bitburg Blatt 1856, lfd. Nr. 4, Gemarkung Bitburg, Flur 4, Flurstück 1/16, ein schriftliches Gutachten durch einen Sachverständigen erstellt werden

Wertermittlungsstichtag:

08.10.2008 (Tag der Ortsbesichtigung)

Ortsbesichtigung

Zu dem Ortstermin am 08.10.2008 wurden die Beteiligten am Verfahren durch Einschreiben mit Rückschein vom 24.09.2008 fristgerecht eingeladen. Die Antragsgegnerin, Fr. Inge H. McDermaid, teilte dem Sachverständigen durch Email am 23.09.2008 mit, dass sie dem Sachverständigen den Zutritt zum Grundstück verweigere. Hierdurch bedingt konnte lediglich eine Außenbesichtigung stattfinden, auf Grundlage derer u. a. die Gutachtenerstellung erfolgt.

Teilnehmer am Ortstermin:

Herr Franz-Josef Hubo, Frau Angelika Hubo
sowie der Sachverständige

Eigentümer:

Herr Franz-Josef Hubo
Asterweg 4
54550 Daun-Rengen

Frau Inge H. Mc Dermaid
4000 Wedge Ct
USA 21771 Mount Airy Maryland

Angelika Hubo
Wiesenstr. 24
54634 Bitburg-Mötsch

Rechtsverhältnis: in Erbengemeinschaft

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Mit Schreiben vom 24.09.2008 an die Beteiligten am Verfahren wurden die für die Gutachtenerstellung benötigten Objektunterlagen angefordert. Von den Antragstellern wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom;
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte).
- Fotos über den Bauzustand im Inneren des Objektes

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom;
- Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis;
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte;
- Auszug aus der Straßenkarte;
- Auszug aus dem Stadtplan;
- Auskunft über Wohnmieten (geoport, Dortmund).

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Laut Auftraggeber soll das Gutachten auch folgende Angaben enthalten:

- a) Welche Nutzungsberechtigten (z.B. Mieter, Pächter – jeweils mit Vor- und Zunamen sowie ggfls. abweichender Anschrift) vorhanden sind,
- b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- c) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang),
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
- e) ob behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Bitburg-Prüm
Ort und Einwohnerzahl:	Bitburg (ca. 14000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Köln (ca. 135 km entfernt) Trier (ca. 31 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 164 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B50 (Luxemburg – Rhein-Main-Gebiet) B51 (Trier – Köln) B257 (Luxemburg – Bonn)

Autobahnzufahrt:

A60, Anschluss bei Fließem/Nattenheimer Barriere
(ca. 10 km entfernt)

Bahnhof:

Bitburg-Erdorf (ca. 4 km entfernt)

Flughafen:

Luxemburg (ca. 46 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Stadtrand;
Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;
Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;
Verwaltung (Stadtverwaltung) in fußläufiger Entfernung;
sehr gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

gering (durch Flugverkehr, Straßenverkehr)

Topografie:

eben;
Garten mit Südausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 35 m;

mittlere Tiefe:
ca. 65 m;

Grundstücksgröße:
Flurst.Nr.: 1/16 Größe: 2.286 m²

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr	
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein	
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss	
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Bauwischgarage; eingefriedet durch Mauer, Zaun	
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund	
Alllasten	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Alllast gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als alllastfreie Fläche unterstellt.	
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.	

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.10.2008 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bitburg, Blatt 1856 folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk. • Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (10 K 52/08); eingetragen am 09.04.2008
--	--

- Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
- Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
- nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft der Eigentümer nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen tel. erfragt.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
- Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

- Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
- Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 4 Abs. 4 WertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei.

Anmerkung: Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 3);

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze/Garagenplätze.
Das Objekt ist z. Z. leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Zweifamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus; zweigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbau als Garage
Baujahr:	1968 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Das Objekt wurde fortwährend renoviert und modernisiert
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	Der Dachraum ist nicht ausbaufähig.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Edelputz; Sockel glatt verputzt und gestrichen; Fenstereinfassungen verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Heizungsraum, Waschküche, Kellerräume, Flur/Treppenhaus

Erdgeschoss:

Flur/Treppenhaus, Garderobe, Bad, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Terrasse;

Obergeschoss:

Treppenhaus, Kinderzimmer (der Wohnung im EG zugeordnet), Flur, Garderobe, Bad, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Balkon

G

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Schwemmsteinmauerwerk, Mauerwerk; Lichtschächte massiv
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk, Schwemmsteinmauerwerk; nichttragende Innenwände Schwemmsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	gepflegt; <u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Kellertreppe:</u> Beton mit Kunststein <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein; einfaches Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Dachstein (Beton);

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachraum zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial);

Dachflächen ungedämmt

62

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung;
je Raum ein Lichtauslass;
je Raum zwei bis drei Steckdosen;
bessere Beleuchtungskörper, Gegensprechanlage,
Telefonanschluss, Satellitenantenne,
Starkstromanschluss

Heizung: Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1987;
Thermostat-Regelung;
Stahlradiatoren, mit Thermostatventilen;
Stahltank im Gebäude, Tankgröße ca. 9000 Liter,
Baujahr 1968

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand**3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung**

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Die Beschreibung basiert überwiegend auf der Grundlage von Fotos, welche durch die Antragsteller zur Verfügung gestellt wurden, bzw. durch Angaben der Antragsteller zum Ortstermin.

3.2.5.2 Wohnungen

Bodenbeläge:	Erdgeschoss: Bad, Küche: Fliesen auf Estrich; Flur, Esszimmer, Schlafzimmer: PVC-Belag auf Estrich; Wohnzimmer: Parkett auf Estrich; Obergeschoss: Bad, Küche: Fliesen auf Estrich; Flur, Esszimmer, Schlafzimmer: PVC-Belag auf Estrich; Wohnzimmer: Parkett auf Estrich;
Wandbekleidungen:	Erdgeschoss: Bad: Fliesen ca. 2,00 m hoch, darüber Putz und Anstrich; Küche: Fliesenspiegel an Objektwand, ansonsten Tapete; Schlafzimmer, Esszimmer, Wohnzimmer: Tapete; Obergeschoss: Bad: Fliesen ca. 2,00 m hoch, darüber Putz und Anstrich; Küche: Fliesenspiegel an Objektwand, ansonsten Tapete; Schlafzimmer, Esszimmer, Wohnzimmer: Tapete;
Deckenbekleidungen:	glatt verputzt und gestrichen
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Glasbausteine; bessere Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Kunststein
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> bessere Türen, aus Holzwerkstoffen, mit Naturholzfurnier; tlw. mit Glasfüllungen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Küchenausstattung: nicht in Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel: Angaben können auf Grund der untersagten Innenbesichtigung nicht gemacht werden. 64

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangsüberdachung, Balkon

Besonnung und Belichtung: gut

Allgemeinbeurteilung: Außenansicht:
Der bauliche Zustand ist gut.
Innenbereich:
Angaben können auf Grund der untersagten Innenbesichtigung nicht gemacht werden.

3.3 Garage

Garage;
Baujahr: 1982;
Bauart: massiv;
Außenansicht: KS-Sichtmauerwerk;
Dachform: Flachdach;
Tor: Stahlschwingtor;
Boden: Beton;
Fenster: Metallrahmen

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 54634 Bitburg, Messenweg 21 zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2008 im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als ein als Einfamilienhaus genutztes Grundstück ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bitburg	1856	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bitburg	4	1/16	2.286 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D.h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A	Zweifamilienwohnhaus	1.175 m ²
B	unbebaut	1.111 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		2.286 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Wertermittlungsverordnung 1988 - WertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende

Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der WertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 7 Abs. 1 Satz 1 WertV). Die Verfahren sind nach der *Art des Gegenstandes* der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 7 Abs. 2 WertV).

Die in der WertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland - wie in den Abschnitten 2 und 3 noch ausgeführt wird - grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der "Nachvollziehbarkeit" dieses Verkehrswertgutachtens.

4.2.1.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die 3 klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die 3 klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. die Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

• Vergleichswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise,

Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten - Vergleichskaufpreisverfahren
oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) - Vergleichsfaktorverfahren;

• Ertragswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze,

Einflussfaktoren: ortsübliche und nachhaltig erzielbare Mieten;

• Sachwertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren,

Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungswertermittlung.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle 3 Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

4.2.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1.2.1 Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** (im Vergleichspreisverfahren; §§ 13 und 14 WertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 15 Abs. 2 und § 21 Abs. 2 WertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Liegen **geeignete Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung (im Vergleichsfaktorverfahren; § 13 Abs. 2 Satz 1 WertV herangezogen werden).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 13 Abs. 2 Satz 2 WertV).

Bodenrichtwerte werden als "zonale" oder als "punktuelle" Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte gelten für eine in der Karte (i.d.R. grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften.¹⁾ Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein i.S.d. § 13 Abs. 2 Satz 2 WertV geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts (Vgl. § 14 WertV und den nachfolgenden Abschnitt "Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).

4.2.1.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der WertV vorgeschrieben ist (vgl. § 7 Abs. 1 Satz 1 WertV i.V.m. § 199 Abs. 1 BauGB); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte ("erforderliche Daten" der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 3 BauGB i.V.m. dem Zweiten Teil der WertV) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Hinweis: (Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen "erforderlichen Daten" ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

1) "Punktuelle" Bodenrichtwerte werden auch als "lagetypische" Bodenrichtwerte bezeichnet.

Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

63

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte
oder
- c) i.S.d. § 13 Abs. 2 WertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)
sowie
- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag
gegeben sind.

- hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist
und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium "Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr" das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.²⁾

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

2) Vgl. auch BGH, Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 (WF-BIB 3.1),
BGH, Urteil vom 16.06.1977 - VII ZR 2/76 (WF-BIB 3.1) und
BGH, Urteil vom 02.02.1990 - III R 173/86 (WF-BIB 3.1).

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z.B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (nachhaltig erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 15 - 20 WertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, deshalb ist es als **Sachwertobjekt** anzusehen.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2008**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	700 m ²
Grundstückstiefe	=	35 m

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.10.2008
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	1175 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2008 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 80,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 80,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2008	08.10.2008	× 1,02	E03

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	sehr gute Lage	× 1,10	E04
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 89,76 €/m ²	E04a
Fläche (m ²)	700	1.175	× 0,85	E07
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Tiefe (m)	35	0	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 76,30 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 76,30 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	= 76,30 €/m ²	
Fläche	× 1175 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 89.652,50 € <u>rd. 89.653,00 €</u>	

Der **b/a-freie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2008 insgesamt **89.653,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E03

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

E04

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert

wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i.d.R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i.d.R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

E04a

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanpassungsfaktor.

E07

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

4.2.3 Sachwertermittlung

4.2.3.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 21 - 25 WertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 13 und 14 WertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Wert der Gebäude (**Normgebäude** zzgl. **besonderer Bauteile** und **besonderer Einrichtungen**) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- **Objektart,**
- **Ausstattungsstandard,**
- **Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),**
- **Baumängel und Bauschäden** und
- sonstige **besondere wertbeeinflussende Umstände** abzuleiten.

Der Wert der **Außenanlagen** wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den **vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks**.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „**Marktanpassung**“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) **Sachwert des Grundstücks**.

Das **Sachwertverfahren** ist insbesondere durch die Verwendung des Marktanpassungsfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.2.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungswert (§ 22 Abs. 1 WertV)

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) - Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Rauminhalt des Gebäudes“ und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhaltsberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone

und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 WertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Alterswertminderung (§ 23 WertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem Abschreibungsmodell von Ross auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. eine lineare Alterswertminderung.

Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich

länger sein kann. Nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 24 WertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 25 WertV)

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).

Außenanlagen (§ 21 Abs. 4 WertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Marktanpassungsfaktor (§ 7 Abs. 1 Satz 2 WertV)

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors.

Der Marktanpassungsfaktor ist zwar weder in den §§ 21 - 25 WertV (Beschreibung des Sachwertverfahrens), noch in den §§ 8 - 12 WertV (Beschreibung der erforderlichen Daten) genannt, jedoch ergibt sich die Notwendigkeit der Marktanpassung zwingend aus § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV.

Dieser sog. Marktanpassungsfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der WertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

4.2.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienwohnhaus	Garage	
Berechnungsbasis			
• Brutto-Rauminhalt (BRI)	1.134,14 m ³	121,96 m ³	
Baupreisindex (BPI) 08.10.2008 (2000 = 100)	116,2	116,2	
Normalherstellungskosten (ohne BNK)			
• NHK im Basisjahr (2000)	205,00 €/m ³ BRI	86,00 €/m ³ BRI	
• NHK am Wertermittlungstichtag	238,21 €/m ³ BRI	99,93 €/m ³ BRI	
Herstellungswert (ohne BNK)			
• Normgebäude	270.163,49 €	12.187,46 €	
• Zu-/Abschläge	6.500,00 €		
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungswert (ohne BNK)	276.663,49 €	12.187,46 €	
Baunebenkosten (BNK)			
• prozentual	15,00 %	10,00 %	
• Betrag	41.499,52 €	1.218,75 €	
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	318.163,01 €	13.406,21 €	
Alterswertminderung	nach Ross	nach Ross	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	83 Jahre	50 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	43 Jahre	24 Jahre	
• prozentual	35,71 %	39,52 %	
• Betrag	113.616,01 €	5.298,13 €	
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	204.547,00 €	8.108,08 €	
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	204.547,00 €	8.108,08 €	

Gebäudewerte insgesamt	212.655,08 €
Wert der Außenanlagen	+ 11.500,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	= 224.155,08 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 89.653,00 €
vorläufiger Sachwert	= 313.808,08 €
Marktanpassungsfaktor	× 0,80

marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	251.046,46 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	-	20.000,00 €
Sachwert	=	231.046,46 €
	rd.	231.000,00 €

4.2.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnung weicht teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z.B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw. Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone).

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2000 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen, bzw. wurde nach den BKI-Baukosten 2008 (Statistische Kostenkennwerte für Gebäude -Baukosteninformationszentrum Stuttgart) in Ansatz gebracht.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Ermittlung des Ausstattungsstandards (AS):

Gebäudeteil (rel. Anteil)	Ausstattungsstandard- stufe des Gebäudes	Beschreibung der Ausstattungs- standardstufe (allgemein)
Fassade (rel. Anteil 4,00 %)	einfach	einfacher, glatter Putz, Sichtmauerwerk gefugt
Innenwand- bekleidung in Nassräumen (rel. Anteil 4,00 %)	gehoben	Putz/Trockenputz mit hochwertigem Farbanstrich, Tapete (mittlere Preisklasse), Wandvertäfelungen (einfach), Fliesen wandhoch
Decken- bekleidung (rel. Anteil 1,00 %)	mittel	Deckenputz gefilzt mit Binderfarbenanstrich, Gipskartonplatten
Bodenbeläge Treppenbeläge in Nassräumen (rel. Anteil 5,00 %)	mittel	Linoleum, PVC-Böden und Textilbelag (mittlere Preisklasse), Buchenparkett, Fliesen (mittlere Preisklasse)

Gebäudeteil (rel. Anteil)	Ausstattungsstandard- stufe des Gebäudes	Beschreibung der Ausstattungs- standardstufe (allgemein)
Dachdeckung (rel. Anteil 5,00 %)	mittel	mehrlagige Deckung aus Dachbahnen, Deckung aus Dachziegeln, Deckung aus Schindeln und Schablonen; mittlerer Wärmedämmstandard
Fenster (rel. Anteil 5,00 %)	mittel	Einfachfenster aus Holz/Kunststoff mit Isolierverglasung; bessere Beschläge, Rollläden oder Fensterläden, Fensterbänke aus Holz, Metall oder Betonwerkstein
Türen (rel. Anteil 6,00 %)	mittel	Füllungstüren/ glatte Türen aus Holz/Holzwerkstoffen, Holzzargen; bessere Schlösser und Beschläge
Heizung (rel. Anteil 7,00 %)	gehoben	Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörper, Fußbodenheizung, Eit- Speicherheizung, Regeltechnik, Warmwasser zentral/dezentral
Sanitär etc. (rel. Anteil 6,00 %)	mittel	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz, Bad mit Dusche und Gäste-WC (je Wohnung), bessere Ausführung
Elektro- installation (rel. Anteil 3,00 %)	mittel	einfache Eitlinstallation, je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen bessere Beleuchtungskörper einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Antennen
Insgesamt 46,00 % davon:	einfach mittel gehoben	4,00 % 31,00 % 11,00 %

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (EFH und ZFH)
Gebäudeart: Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv
Gebäudetyp: KG+EG+OG, SD (nicht ausgeb.)

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	275,00 €/m ³ BRI
Gebäudeart: Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv		
Gebäudetyp: KG+EG+OG, SD (nicht ausgeb.)	x	1,00
Ausstattungsstandard: (fiktives) Baujahr: 1968	x	1,00 0,85
Werteinfluss wegen: Zweifamilienwohnhäuser	x	1,05
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:		
• vom Standardobjekt abweichender Rauminhalt	x	0,965

(BRI)
 modifizierter NHK-Grundwert = 236,85 €/m³ BRI

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert = 275,00 €/m³ BRI

Gebäudeart: Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv
 Gebäudetyp: KG+EG+OG, SD (nicht ausgeb.) x 1,00
 Ausstattungsstandard: mittel x 0,84
 (fiktives) Baujahr: 1968 x 0,85
 Werteeinfluss wegen: Zweifamilienwohnhäuser x 1,05

Regional- und objektspezifische Modifizierungen:
 • vom Standardobjekt abweichender Rauminhalt (BRI) x 0,965

modifizierter NHK-Grundwert = 198,95 €/m³ BRI

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert = 275,00 €/m³ BRI

Gebäudeart: Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv
 Gebäudetyp: KG+EG+OG, SD (nicht ausgeb.) x 1,00
 Ausstattungsstandard: einfach x 0,73
 (fiktives) Baujahr: 1968 x 0,85
 Werteeinfluss wegen: Zweifamilienwohnhäuser x 1,05

Regional- und objektspezifische Modifizierungen:
 • vom Standardobjekt abweichender Rauminhalt (BRI) x 0,932

modifizierter NHK-Grundwert = 166,99 €/m³ BRI

Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2000

Ausstattungsstandard	modifizierter NHK 2000-Grundwert [€/m ³ BRI]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer NHK 2000 - Anteil [€/m ³ BRI]
gehoben	236,85	11,0/46	56,64
mittel	198,95	31,0/46	134,07
einfach	166,99	4,0/46	14,52
Summe		46/46	205,24

gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2000 rd. = 205,00 €/m³ BRI

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Garage

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Garage

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Garagen, Parkhäuser etc.
 Gebäudeart: Einzelgaragen
 Gebäudetyp: konventionell (FD o. SD) mit oder ohne Keller
 Ausstattungsstandard: mittel

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	95,00 €/m ³ BRI
Gebäudeart: Einzelgaragen		
Gebäudetyp: konventionell (FD o. SD), mit oder ohne Keller	x	1,00
Ausstattungsstandard: mittel	x	1,00
(fiktives) Baujahr: 1982	x	0,91
modifizierter NHK-Grundwert	=	86,45 €/m ³ BRI

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in [1], Kapitel 4.04.1 verglichen.

Zu-/Abschläge zum Herstellungswert

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besonders zu veranschlagende Bauteile

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangstreppe mit Überdachung	1.000,00 €	
Kelleraußentreppe	3.000,00 €	
massive Kellerlichtschächte	2.500,00 €	
Summe	6.500,00 €	

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Kapitel 3.01.7 veröffentlichten durchschnittlichen pauschalisierten BNK zugrunde gelegt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Einfriedungen	4.000,00 €
Gartenanlagen und Pflanzungen	2.000,00 €
Grundstücksanschlüsse	3.500,00 €
Terrasse	2.000,00 €
Summe	11.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt. Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart

und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Ausstattungs- standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
gehoben	100	11,0/46,0	23,91
mittel	80	31,0/46,0	53,91
einfach	60	4,0/46,0	5,22
Summe		46,0/46,0	83,04 Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND

rd. 83 Jahre

Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND für das Gebäude: Garage

Ausstattungs- standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
mittel	50	100,0/100,0	50,00
Summe		100,0/100,0	50,00 Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND

rd. 50 Jahre

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach der von Ross entwickelten Funktion; vgl. [1], Kapitel 3.02.1.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch (ggf. "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Marktanpassungsfaktor

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor k wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der in [1], Kapitel 3.03. veröffentlichten Werte sowie

- eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

In [1] sind die aufgrund einer bundesweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region (d.h. Bodenwertniveau) und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) rd. 20 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Das v.g. Sachwert-Marktanpassungs-Gesamtsystem wurde entsprechend den Angaben in [1], Band II, Kapitel 3.03, Abschnitt 4.2 auf der Grundlage mehrerer vom WertermittlungsForum (WF) und zahlreicher Gutachterausschüsse durchgeführten Kaufpreisanalysen und sonstiger mitgeteilter Sachwert-Marktanpassungsfaktortabellen entwickelt. Allein die vom WF hierfür durchgeführte Kaufpreisanalyse umfasste 21 Stichproben aus unterschiedlichen Regionen verteilt über ganz Deutschland mit insgesamt über 4.400 Kauffällen.

Die dem v.g. bundesdurchschnittlichen Überblick zugrunde gelegten Marktanpassungskurven stimmen im Rahmen der erzielbaren Genauigkeit für das jeweilige Bodenwertniveau gut überein. D.h. bei gleichem Bodenwertniveau liegen auch weitgehend übereinstimmende Marktanpassungskurven vor. Es kann deshalb mangels verfügbarer örtlicher Auswertungen grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die v.g. Marktanpassungsfaktoren durch den Bezug auf das durchschnittliche Bodenwertniveau (in der Gemeinde bzw. im Baugebiet) auch auf andere Gemeinden übertragen werden können (vgl. hierzu ausführlichen Fachbeitrag "Zur Ableitung von Sachwert-Marktanpassungsfaktoren im NHK 95-Modell" von Sprengnetter in [4], Heft 1/2000, S. 7ff. bzw. Erläuterungen zur Anwendung der MAF-Tabellen in [1], S. 3.03/3/2)

Das Sachwertverfahren nach den §§ 21 bis 25 WertV führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis, das als "vorläufiger Sachwert" bezeichnet wird. Diese herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist nach der allgemeinen Markterfahrung in aller Regel nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Es kann deshalb allein auf der Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjekts getroffen werden.

Der erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird erst durch die Ableitung und Anwendung sog. "Marktanpassungsfaktoren" gewährleistet. Diese machen das Sachwertverfahren zu einem indirekten Vergleichsverfahren, wobei der Substanzwert den Vergleichsmaßstab bildet.

Die Marktanpassungsfaktoren werden vorrangig von den Gutachterausschüssen durch Nachbewertungen aus realisierten Kaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte abgeleitet. Der Marktanpassungsfaktor ist somit das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden nach den Vorschriften der WertV ermittelten "vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte).

Wenngleich der Marktanpassungsfaktor in der WertV nicht explizit genannt ist, sind nach der Rechtsprechung des BGH im Gutachten "Ausführungen zur konkreten Marktsituation erforderlich, weil nach § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen ist" (vgl. BGH-Urteil vom 12.01.2001 - V ZR 420/99; WF-Bib.).

In Gebieten, in denen keine eigenen Sachwert-Marktanpassungsfaktoren abgeleitet

worden sind, können mit hinreichender Zuverlässigkeit Marktanpassungsfaktoren aus vergleichbaren Gebieten (d.h. mit vergleichbarem Bodenwertniveau) verwendet werden

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-20.000,00 €
• Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden zu modernisieren	-20.000,00 €
Summe	-20.000,00 €

4.2.4 Ertragswertermittlung

4.2.4.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 15 - 20 WertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 13 und 14 WertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz**, bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als

Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)**Wert der baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (**besondere wertbeeinflussende Umstände**), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 17 WertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist gemäß § 18 Abs. 1 WertV durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des (Grundstücks)Reinertrags berücksichtigt. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 18 Abs. 5 WertV u. § 29 Abs. 1 Satz 1 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert/Rentenbarwert (§ 16 Abs. 3 WertV)

Dies ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts. 86

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 11 WertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 11 Abs. 2 WertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 19 WertV)

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).

4.2.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienwohnhaus	Wohnung 1. OG	85,97	5,75	494,33	5.931,96
	Wohnung EG	77,84	5,75	447,58	5.370,96
Garage	Garage	1,00	30,00	30,00	360,00
Summe		163,81		971,91	11.662,92

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.662,92 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 2.565,84 €
jährlicher Reinertrag	= 9.097,08 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,23 % von 89.653,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 2.895,79 €
Ertrag der baulichen Anlagen	= 6.201,29 €
Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV) bei p = 3,23 % Liegenschaftszinssatz und n = 43 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,069
Ertragswert der baulichen Anlagen	= 143.057,56 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 89.653,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 232.710,56 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	- 20.000,00 €
Ertragswert	= 212.710,56 € rd. 213.000,00 €

4.2.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR) bzw. der WF-Nutzflächenrichtlinie (WF-NuR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohn- bzw. nutzwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich

nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze, bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte GND-Ermittlung in der Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird eines oder mehrere der in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebenen Ermittlungsmodelle angewendet.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-20.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden zu modernisieren -20.000,00 € 	
Summe	-20.000,00 €

4.2.5 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und nachhaltige Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **231.000,00 €**,
 der **Ertragswert** mit rd. **213.000,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 7 Abs. 1 Satz 3 WertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 0,90 (d) = **0,900** und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) × 0,90 (b) = **0,900**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[231.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 213.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,800 =$ rd. **222.000,00 €**.

4.2.6 Wert des Teilgrundstücks A

Auf Grund der Außenbesichtigung mit schlechter Einsehbarkeit des Bewertungsobjekts, mussten Fakten frei geschätzt werden. Das berücksichtigt der Gutachter mit einem Abschlag vom Verkehrswert von ca. 10 Prozent.

Der **Wert für das Teilgrundstück A** wird zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2008 mit rd.

200.000,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

u

4.3.1.1 Zu den herangezogenen Verfahren

4.3.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2008**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	700 m ²
Grundstückstiefe	=	35 m

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.10.2008
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	1111 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2008 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 80,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 80,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2008	08.10.2008	x 1,02	E03

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	sehr gute Lage	x 1,10	E04
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 89,76 €/m ²	E04a
Fläche (m ²)	700	1.111	x 0,85	E07

Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
Tiefe (m)	35	0	×	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	76,30 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	76,30 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	=	76,30 €/m²
Fläche	×	1111 m ²
b/a-freier Bodenwert	=	84.769,30 € rd. 84.769,00 €

Der **b/a-freie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2008 insgesamt **84.769,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E03

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

E04

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i.d.R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i.d.R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

E04a

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanpassungsfaktor.

E07

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

4.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z.B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	84.769,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
Vergleichswert	= 84.769,00 €
	rd. 84.800,00 €

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

4.3.4 Wert des Teilgrundstücks B

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **84.800,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B wird zum Wertermittlungstichtag 08.10.2008 mit rd.

84.800,00 €

geschätzt.

4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
A	Zweifamilienwohnhaus	200.000,00 €
B	Einfamilienhaus	84.800,00 €
Summe		284.800,00 €

Der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 54634 Bitburg, Messenweg 21

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bitburg	1856	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bitburg	4	1/16

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2008 mit rd.

285.000,00 €

in Worten: zweihundertfünfundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Irrel, den 10. November 2008



4.5 Zubehör, Sonstige Angaben zum Gutachten

- a.) Das Objekt ist z. Z. leerstehend (nicht vermietet).
- b.) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt
- c.) Über das Vorhandensein von Maschinen und Betriebseinrichtungen können keine Angaben gemacht werden, da nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden konnte.
- d.) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht.
- e.) Zu einem Verdacht auf Hausschwamm können Aussagen nur insoweit getroffen werden, dass er offensichtlich nicht erkennbar war. Näheres hierzu und zu einem möglichen Befall mit Holzschädlingen etc. könnte nur ein spezielles Fachgutachten erbringen.

Besondere Hinweise zum Gutachten:

- Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.
- Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
- Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.
- Die auf jeder Karte enthaltenen Copyright-Vermerke dürfen nicht entfernt werden.
- Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.
- Eine Veröffentlichung des Gutachtens für kommerzielle Zwecke ist nicht gestattet.
- Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten. Eine Veröffentlichung ist generell nur als pdf-Datei gestattet.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2002)

Für das
Zweifamilienwohnhausgrundstück
Flur 4 Flurstücksnummer 1/16

in **Bitburg, Messenweg 21**

Wertermittlungstichtag: **08.10.2008**

96

Bodenwert						
Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- stufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert [€]	
A	baureifes Land	frei	76,30	1.175,00	89.653,00	
		Summen	76,30	1.175,00	89.653,00	

Objektdaten							
Bewertungs- teilbereich	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung	BRI [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
A	Zweifamilien- wohnhaus	1.134,14	163,81	1968	83	43	
A	Garage	121,96		1982	50	24	

Wesentliche Daten					
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssa- tz [%]	Sachwert- faktor	
A	11.662,92	2.565,84 € (22,00)	3,23	0,80	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	547,30 €/m ² WF/NF
relative besondere wertbeeinflussende Umstände:	-122,09 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.220,93 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	17,15
Verkehrswert/Reinertrag:	21,99

Ergebnisse	
Ertragswert:	213.000,00 € (92 % vom Sachwert)
Sachwert:	231.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	200.000,00 €
Wertermittlungstichtag	08.10.2008

Ergebnisse	
Vergleichswert	84.800,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	85.000,00 €
Wertermittlungstichtag	08.10.2008

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

94

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

WertV:

Wertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Artikel 3 BauROG vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2008 (BGBl. I S. 1188)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Band 1a, Abschnitt 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2008
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2008
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 17.0 Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2008
- [4] BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH Stuttgart: Baukosten 2008, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude
- [5] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [6] Dieterich, Kleiber: Die Ermittlung von Grundstückswerten
- [7] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Kreis Bitburg-Prüm

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig entwickelten Softwareprogramms "WF-ProSa 2008, Version 22.0" (Stand August 2008) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Strassenkarte, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 5: Grundbuchauszug
- Anlage 6: Wohnmieten von ImmobilienScout24
- Anlage 7: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 8: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Strassenkarte, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

gg

Seite 1 von 1

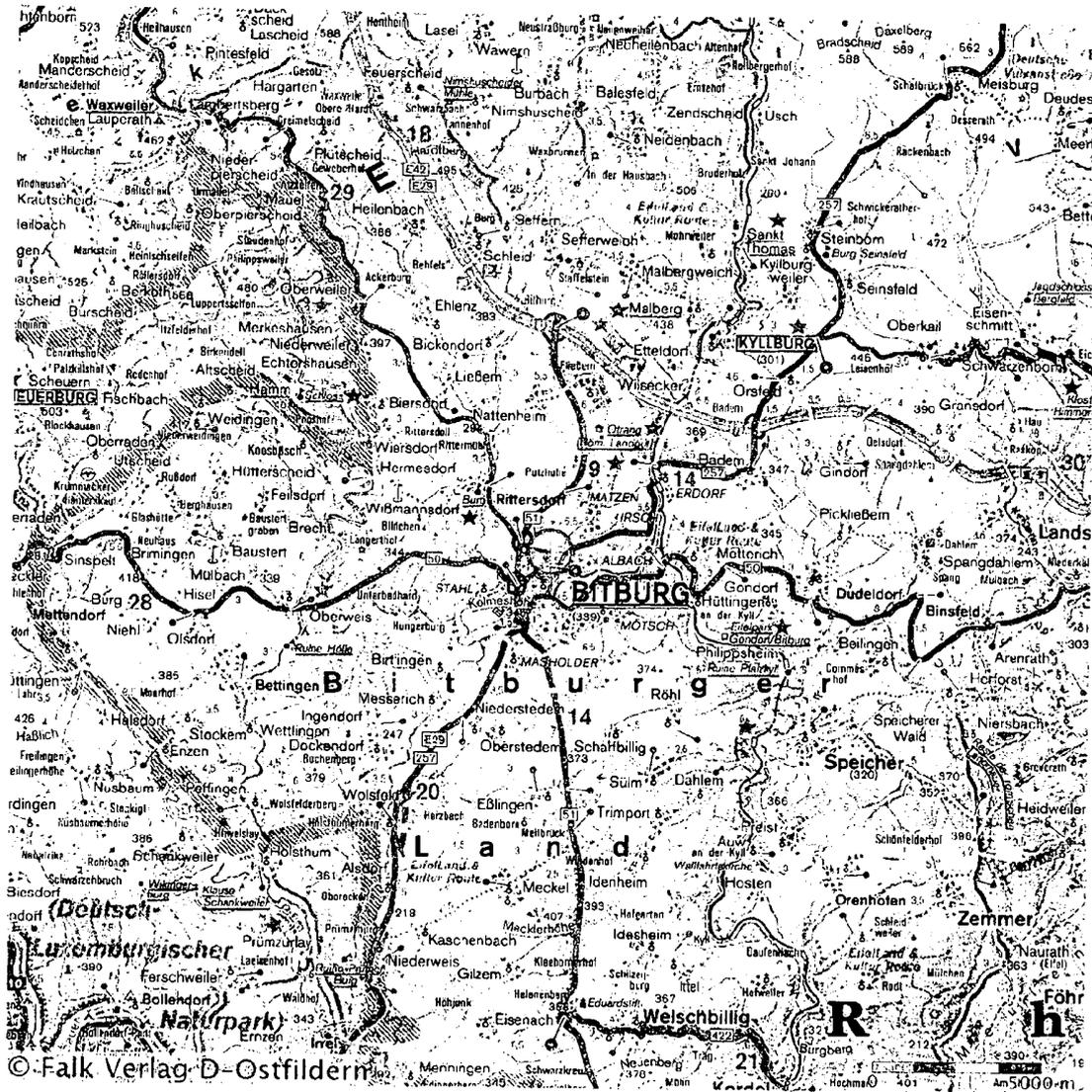


Bild 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

Architekt Dipl.-Ing.
Hans-Joachim Heck

Sachverständiger (WF),
Reg.-Nr. S 00403-09

Prümzurlayerstr. 11
54666 Irrel

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

190

Seite 1 von 1

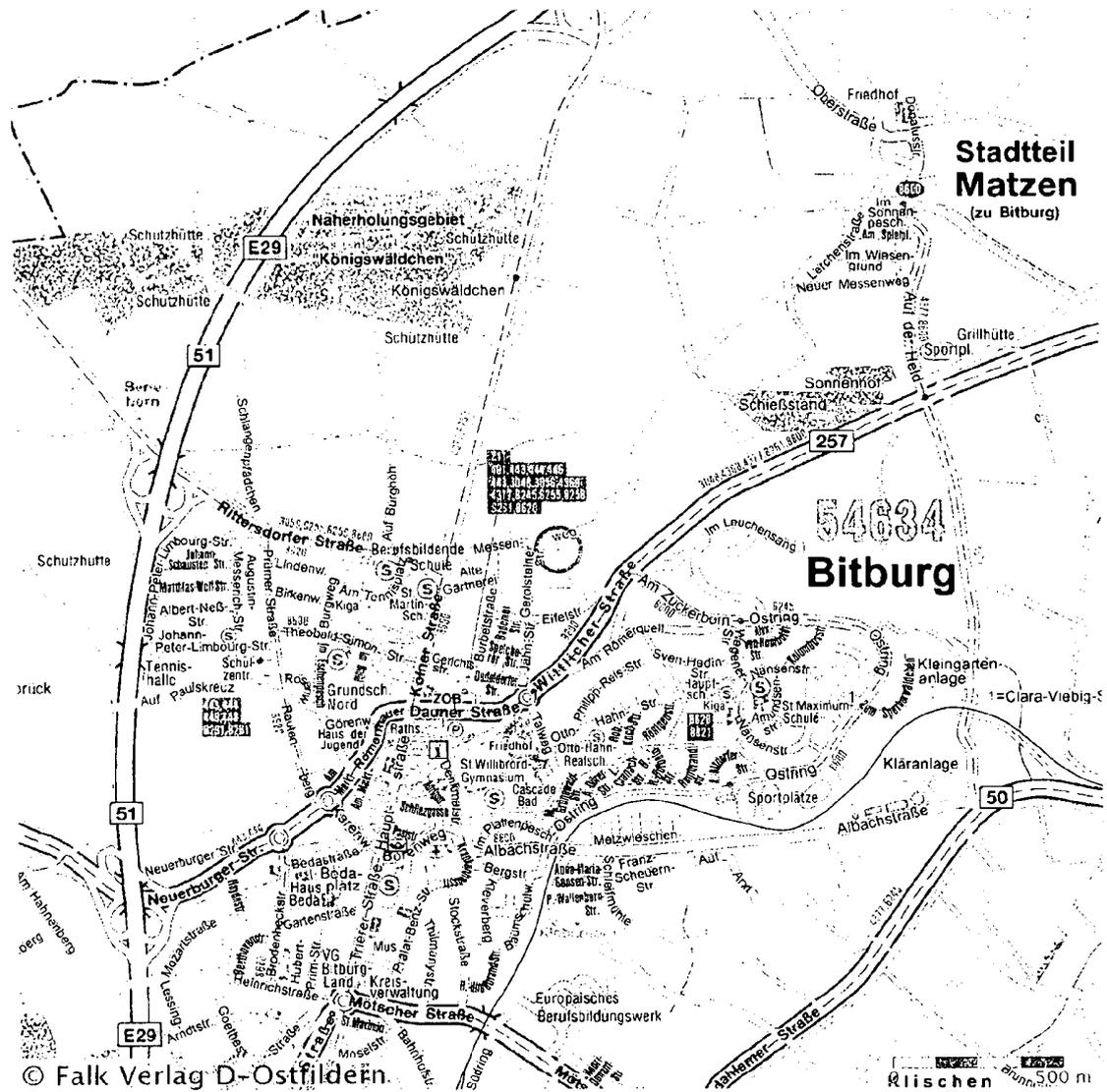


Bild 1: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes

Seite 1 von 1

Handwritten mark

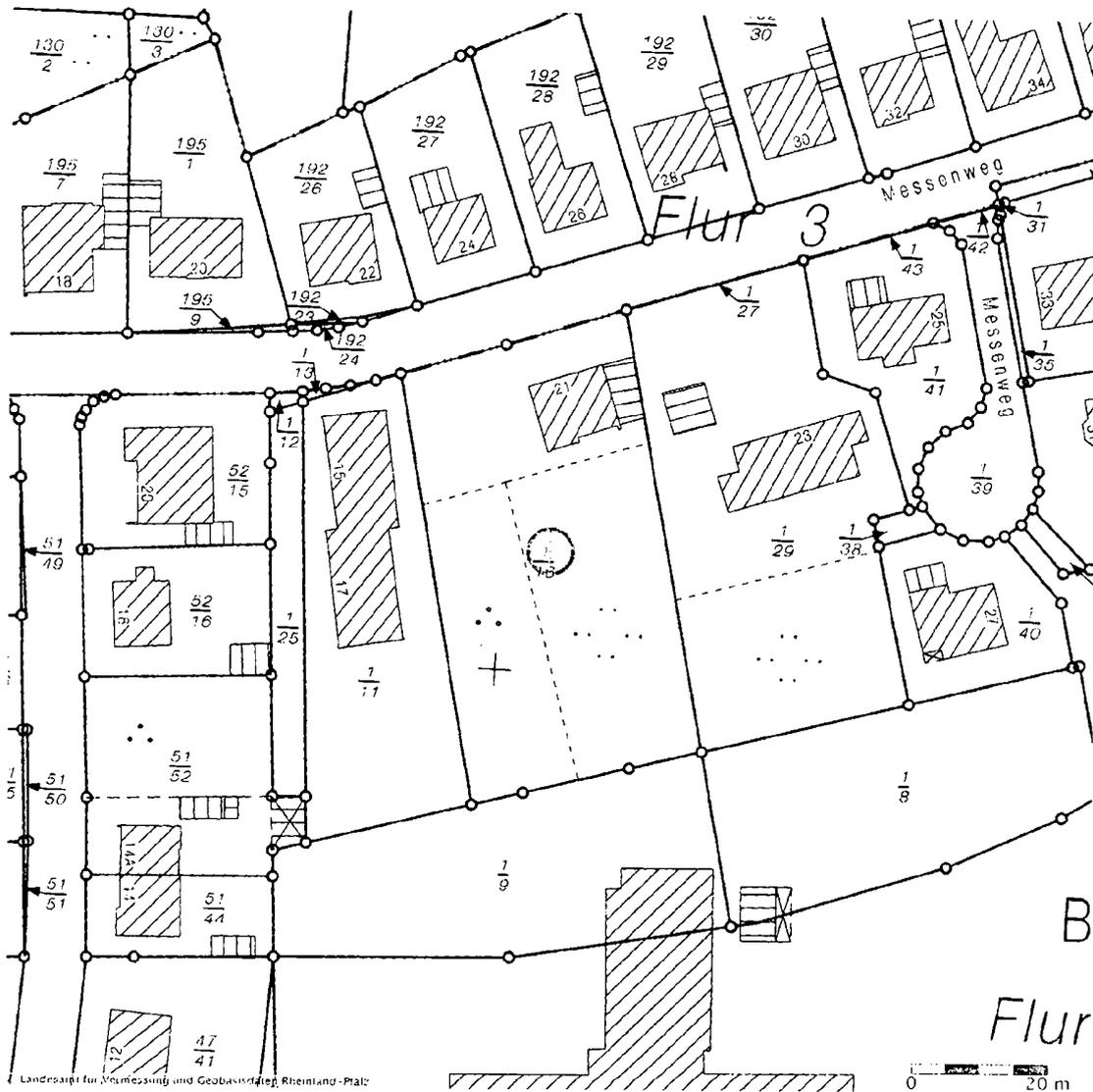


Bild 1: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes

Seite 1 von 1

Handwritten initials

Markierte Bodenrichtwertzone:
Zone 0144: 80,00 EUR/m² B W 35 700 (Gmkg.: Bitburg)



Bild 1: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes

Anlage 5: Grundbuchauszug
Seite 1 von 15

Amtsgericht

Bitburg

Grundbuch

von

Bitburg

Blatt 1856

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben am 9.4.2002, Reinsbach-Werner

Bitburg Bitburg 1856 · Letzte Änderung 09.04.2008 · Ausdruck vom 09.10.2008 · Seite 1/15

Bild 1: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug
Seite 2 von 15

104

Amtsgericht Bitburg		Grundbuch von Bitburg		Blatt 1856		Bestandsverzeichnis		Bogen 1	
Laufende Nummer des Grundstücks	Bisherige laufende Nummer des Grundstücks	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe	
		Grundstück (Demarkationsbezirk)	Klasse	Steuernummer		Wirtschaftsart und Lage		ha	qm
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1		Bitburg	M. Bl. 4	Parz. 1/1	Größe: 100 m ²	Gebh. R. 600	Offen, auf Grund	10	49
2				1/1				9	86
3				1/1				7	58
4	1, 2, 3	Bitburg	M. Bl. 4	Parz. 1/10	Gebäude- u. Grundbesitz		Grundbesitz, Messung 2 A	2	86

Vorstehender Eintragsraum im Hinblick auf nachfolgende Eintragung gesperrt

Bitburg Bitburg 1856 · Letzte Änderung 09.04.2008 · Ausdruck vom 09.10.2008 · Seite 2/15

Bild 2: Auszug aus dem Grundbuch

Architekt Dipl.-Ing.
Hans-Joachim Heck

Sachverständiger (WF),
Reg.-Nr. S 00403-09

Prümzurlayerstr. 11
54666 Irrel

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 3 von 15

Amtsgericht Bitburg		Grundbuch von Bitburg			Blatt 1856		Bestandsverzeichnis		Bogen 2
1 Laufende Nummer der Grund- stücke	2 Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Wirtschaftsart und Lage		Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Flurstück	a	b	c	nr	4

Bitburg Bitburg 1856 - Letzte Änderung 09.04.2008 - Ausdruck vom 09.10.2008 - Seite 3/15

Bild 3: Auszug aus dem Grundbuch

Architekt Dipl.-Ing.
Hans-Joachim Heck

Sachverständiger (WF),
Reg.-Nr. S 00403-09

Prümzurlayerstr. 11
54666 Irrel

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 4 von 15

106

Amtsgericht Bitburg		Grundbuch von Bitburg		Blatt 1856	Bestandsverzeichnis	Bogen 1
Beitrag und Aufzeichnungen				Bildbelegungen		
Zur laufenden Nummer der Grundstücke		Zur laufenden Nummer der Grundstücke		AG Bitburg 68 v. Bitburg	Bestandsverzeichnis Nr. 1856	
5		7				
1, 2, 3	aus Blatt 1513 am 2. November 1994 <i>[Signature]</i>					
1, 2, 3	fortgeschriebene in Lfd. Nr. 4 ge- mäss Veränderungsvertrag 1961 Nr. 18. Eintragungen vom 14. April 1961. <i>[Signature]</i>					
4	In Spalte 3e berichtigt infolge Rückführung auf das Liegenschaftskataster Eingetragen am 9. AUG. 1993 <i>[Signature]</i>					

7. & VIII Nr. 1
Vorstehender Eintragungsraum im Hinblick auf nachfolgende Eintragung gesperrt

Bild 4: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 5 von 15

107

Amtsgericht Bitburg		Grundbuch von Bitburg		Blatt 1856 Bestandsverzeichnis		Bogen 2	
Zur Id. Nr. der Grundstücke	5	Bestand und Zuschreibungen	6	Zur Id. Grundstücke	7	Abschreibungen	8

Bitburg Bitburg 1856 Letzte Änderung 09.04.2008 - Ausdruck vom 09.10.2008 Seite 5/15

Bild 5: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 6 von 15

198

Amtsgericht Bitburg		Grundbuch von Bitburg		Blatt 1056	Erste Abteilung	Bogen 1
Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung			
1	2	3	4			
	<i>1. Michael Hubo, Ehemann von Rosa geb. Weber, geb. am 11. 1. 1901, Kriegsmilitär in Bitburg</i>	<i>1, 2, 3</i>	<i>Grundstück von 4. Februar 1954, bezogen vom 26. Juni 1954, Eintragung vom 2. November 1954 Hubo</i>			
Vorstehender Eintragungsraum im Hinblick auf nachfolgende Eintragung gesperrt						

Bitburg Bitburg 1856 · Letzte Änderung 09.04.2008 · Ausdruck vom 09.10.2008 · Seite 6/15

Bild 6: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 7 von 15

Handwritten signature

Amtsgericht Bitburg		Grundbuch von Bitburg		Blatt 1856	Erste Abteilung Bogen 2
Laufende Nummer der Eintragung	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung		
1	2	3	4		
2.1	Franz-Josef Hubo, geb. 28.09.1951,	4	Erbschein vom 05.12.2007 (Amtsgericht Bitburg, 7 VI 416/2006); eingetragen am 25.03.2008. Schemainda		
2.2	Inge H. McDermaid geb. Hubo, geb. 08.05.1954,				
2.3	Angelika Hubo, geb. 27.05.1964, zu 2.1-2.3: - in Erbengemeinschaft -				

Bitburg Bitburg 1856 Letzte Änderung 09.04.2008 Ausdruck vom 08.10.2008 Seite 7/15

Bild 7: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 8 von 15

mo

Amtsgericht Bitburg		Grundbuch von Bitburg	Blatt 1856	Zweite Abteilung	Bogen 1
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Sachen und Befreiungen			
1	2	3			
1	3	<p>Die dingliche Kaufkraft zu Gunsten der Flurstücknummer 4 Bitburg. Neben Begünstigten sind den Beteiligten vom 4. Februar 1934 eingetragen mit 2. November 1934. <i>Bitburg</i></p>			
2	4	<p>Die Weiterveräußerung und Belastung des Grundstücks ist bis zum 30. Juni 1972 ausschließlich mit Genehmigung des Landesversorgungsausschusses Rheinland-Pfalz in Koblenz zulässig. Gemäß § 75 BRG - eingetragen für die Bundesrepublik Deutschland - Kriegsopferversorgung - am 10. Oktober 1967. <i>Bitburg</i></p>			
3	4	<p>Verfügungsverbot nach § 75 Bundesversorgungsgesetz, befristet bis 31. Juni 1975; eingetragen am 2. Juli 1960. <i>Bitburg</i></p>			

Vorstehender Eintragungsraum im Hinblick auf nachfolgende Eintragung gesperrt

Bild 8: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 9 von 15

Amtsgericht Bitburg		Grundbuch von Bitburg	Blatt 1856	Zweite Abteilung	Bogen 2
Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der künftigen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
4	4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (, 10 K 52/08); eingetragen am 09.04.2008. Schuh			

Bitburg Bitburg 1856 Letzte Änderung 09.04.2008 - Ausdruck vom 09.10.2008 - Seite 9/15

Bild 9: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 10 von 15

Mu

Amtsgericht Bitburg		Grundbuch von Bitburg		Blatt 1856		Zweite Abteilung		Bogen 1	
Veränderungen					Löschungen				
Laufende Nummer der Spalte 1	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		Die Poststellen Lfd. Nr. 1, 2, 3 sind fortgeschrieben in Lfd. Nr. 4 gemäss Verordnungswechsel vom 14. April 1961. <i>Müller</i> <i>Heidgen</i>	2	gelöscht am 31. März 1980. <i>Müller</i> <i>Bosel</i>					
A		Der Post. Abt. III Nr. 1 ist der Vorrang eingeräumt. Eingetragen am 26. September 1967. <i>Müller</i> <i>Kemper</i>	1	gelöscht am 16. Juni 1980. <i>Müller</i> <i>Witz</i>					
A		Der Post. Abt. III Nr. 2 ist der Vorrang eingeräumt. Eingetragen am 26. September 1967. <i>Müller</i> <i>Kemper</i>							
A		Der Post. Abt. III Nr. 3 ist der Vorrang eingeräumt. Eingetragen am 26. September 1967. <i>Müller</i> <i>Kemper</i>							
A		Der Post. Abt. III Nr. 4 ist der Vorrang eingeräumt. Eingetragen am 26. September 1967. <i>Müller</i> <i>Kemper</i>							
A		Der Post. Abt. III Nr. 5 ist der Vorrang eingeräumt. Eingetragen am 26. September 1967. <i>Müller</i> <i>Kemper</i>							

Vorstehender Eintragungsraum im Hinblick auf nachfolgende Eintragung gesperrt

Bild 10: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 11 von 15

MS

Amtsgericht Bitburg		Grundbuch von Bitburg		Blatt 1856		Zweite Abteilung		Bogen 2	
Veränderungen		Veränderungen		Löschungen		Löschungen			
Laufende Nummer d. Spalte 1	4	Laufende Nummer d. Spalte 1	5	Laufende Nummer d. Spalte 1	6	Laufende Nummer d. Spalte 1	7		

Bitburg Bitburg 1856 - Letzte Änderung 09.04.2008 - Ausdruck vom 09.10.2008 - Seite 11/15

Bild 11: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 12 von 15

mit

Amtsgericht Bitburg		Grundbuch von Bitburg		Blatt 1856	Dritte Abteilung	Bogen 1
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden			
1	2	3	4			
1	4	20.000,-DM	Zwanzigtausend Deutsche Mark Grundschuld nebst zwölf vom Hundert Jahreszinsen für die Kreissparkasse Bitburg in Bitburg. Der jeweilige Eigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Die Erteilung eines Briefes ist ausgeschlossen. Mit Bezug auf die Eintragungsbewilligung vom 19. September 1967 eingetragen mit Rang vor der Post Abt. III Nr. 1 am 26. September 1967. <i>Abteil</i>			
2	4	17.000,-DM	Siebzehntausend Deutsche Mark Grundschuld nebst fünfzehn vom Hundert Jahreszinsen seit dem Tage der Eintragung für die Rheinische Giro- und Provinzialbank (Bauparlasse der Rheinprovinz) in Düsseldorf. Der jeweilige Eigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Die Erteilung eines Briefes ist ausgeschlossen. Mit Bezug auf die Eintragungsbewilligung vom 29. September 1967 eingetragen mit Rang vor dem Recht Abt. III Nr. 1 am 26. September 1967. <i>Abteil</i>			
3	4	16.000,-DM	Sechzehntausend Deutsche Mark Tilgungsdarlehens-Hypothek nebst acht vom Hundert Jahreszinsen und einhalb vom Hundert jährlicher Verwaltungskostenbeitrag aus dem Ursprungsbeitrag seit dem Tage der Eintragung für das Land Rheinland-Pfalz - Landestreuhandstelle in Mainz. Der jeweilige Eigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Die Erteilung eines Briefes ist ausgeschlossen. Mit Bezug auf die Eintragungsbewilligung vom 19. September 1967 eingetragen - ranggleich mit der Post Abt. III Nr. 4 und mit Rang vor dem Recht Abt. II Nr. 1 am 26. September 1967. <i>Abteil</i>			
4	4	7.000,-DM	Siebentausend Deutsche Mark Tilgungsdarlehens-Hypothek nebst acht vom Hundert Jahreszinsen und einhalb vom Hundert jährlicher Verwaltungskostenbeitrag aus dem Ursprungsbeitrag seit dem Tage der Eintragung für das Land Rheinland-Pfalz - Landestreuhandstelle in Mainz. Der jeweilige Eigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Die Erteilung eines Briefes ist ausgeschlossen. Mit Bezug auf die Eintragungsbewilligung vom 19. September 1967 eingetragen - ranggleich mit der Post Abt. III Nr. 3 und mit Rang vor dem Recht Abt. II Nr. 1 am 26. September 1967. <i>Abteil</i>			
5	4	29.160,-DM	Neunundzwanzigttausend einhundertsechzig Deutsche Mark Sicherungshypothek für eine Kapitalbindung in gleicher Höhe für die Bundesrepublik Deutschland (Kriegsopferversorgung). Mit Bezug auf die Eintragungsbewilligung vom 19. September 1967 eingetragen mit Rang vor dem Recht Abt. II Nr. 1 am 26. September 1967. <i>Abteil</i>			
6	4	66.960,-DM	Sicherungshypothek für sechsunddreißigtausend Deutsche Mark für Bundesrepublik Deutschland (Kriegsopferversorgung), gemäß Bewilligung vom 2. Juni 1980 eingetragen am 16. Juni 1980. <i>Abteil</i>			

Bitburg Bitburg 1856 - Letzte Änderung 09.04.2008 - Ausdruck vom 09.10.2008 Seite 12/15

Bild 12: Auszug aus dem Grundbuch

Architekt Dipl.-Ing.
Hans-Joachim Heck

Sachverständiger (WF),
Reg.-Nr. S 00403-09

Prümzurlayerstr. 11
54666 Irrel

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 13 von 15

ms

Amtsgericht Bitburg		Grundbuch von Bitburg		Blatt 1856	Dritte Abteilung	Bogen 2
Laufende Nummer der Eintra- gen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Beitrag		Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden		
1	2	3	4			

Bitburg Bitburg 1856 : Letzte Änderung 09.04.2008 - Ausdruck vom 09.10.2008 - Seite 13/15

Bild 13: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 14 von 15

106

Amtsgericht Bitburg		Grundbuch von Bitburg		Blatt 1856		Dritte Abteilung		Bogen 1	
Veränderungen				Löschungen					
Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag			Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag				
5	6	7		8	9	10			
1	20.000,-DM	Löschungsvormerkung gemäss § 1179 BGB zu Gunsten der jeweiligen Gläubigerin der Post Abt. III Nr. 2 eingetragen am 26. September 1967.		1	20.000,-DM	gültig am			
		<i>Abt. III</i>		2	17.000,-DM	31. März 1980			
		<i>Abt. III</i>		5	20.000,-DM	<i>Abt. III</i> Post			
1	20.000,-DM	Löschungsvormerkung gemäss § 1179 BGB zu Gunsten des jeweiligen Gläubigers der Post							
2	17.000,-DM	III Abt. Nr. 3 eingetragen am 26. September 1967.							
		<i>Abt. III</i>							
3	16.000,-DM	Löschungsvormerkung gemäss §§ 1179, 1163 Abs. 1 Satz 1 BGB zu Gunsten des jeweiligen Gläubigers der Post Abt. III Nr. 3 eingetragen am 26. September 1967.							
4	7.000,-DM								
		<i>Abt. III</i>							
1	20.000,-DM	Löschungsvormerkung gemäss § 1179 BGB zu Gunsten des jeweiligen Gläubigers der Post							
2	17.000,-DM	Abt. III Nr. 4 eingetragen am 26. September 1967.							
		<i>Abt. III</i>							
3	16.000,-DM	Löschungsvormerkung gemäss §§ 1179, 1163 Abs. 1 Satz 1 BGB zu Gunsten des jeweiligen Gläubigers der Post III Abt. Nr. 4 eingetragen am 26. September 1967.							
4	7.000,-DM								
		<i>Abt. III</i>							
1	20.000,-DM	Löschungsvormerkung gemäss § 1179 BGB zu Gunsten des jeweiligen Gläubigers der Post							
2	17.000,-DM	III Abt. Nr. 5 eingetragen am 26. September 1967.							
		<i>Abt. III</i>							
3	16.000,-DM	Löschungsvormerkung gemäss §§ 1179, 1163 Abs. 1 BGB zu Gunsten des jeweiligen Gläubigers der Post III Abt. Nr. 5 eingetragen am 26. September 1967.							
4	7.000,-DM								
		<i>Abt. III</i>							

Vorstehender Eintragungsraum im Hinblick auf nachfolgende Eintragung gesperrt

Bitburg Bitburg 1856 Letzte Änderung 09.04.2008 - Ausdruck vom 09.10.2008 Seite 14/15

Bild 14: Auszug aus dem Grundbuch

Architekt Dipl.-Ing.
Hans-Joachim Heck

Sachverständiger (WF),
Reg.-Nr. S 00403-09

Prümzurlayerstr. 11
54666 Irrel

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 15 von 15

Amtsgericht Bitburg		Grundbuch von Bitburg		Blatt 1856		Dritte Abteilung	
		Veränderungen		Löschungen		Bogen 2	
Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag						
5	6	7		8	9	10	

Bitburg Bitburg 1856 Letzte Änderung 09.04.2008 - Ausdruck vom 09.10.2008 - Seite 15/15

Bild 15: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 6: Wohnmieten von ImmobilienScout24

Statistische Basisdaten (Quelle: Statistische Landesämter)

Bevölkerungskennzahlen	Gemeinde Bitburg Stadt	Landkreis LK Bitburg-Prüm	Bundesland Rheinland-Pfalz	Bund
Bevölkerung	12.942 2006	95.409 2006	4.052.860 2006	82.314.906 2006
- unter 18 Jahre (in %)	18,67 2006	19,31 2006	18,06 2006	17,30 2006
- ab 65 Jahre (in %)	19,86 2006	20,64 2006	20,11 2006	19,80 2006
- Verhältnis Gemeinde zu ... (in %)	100,00	13,56 2006	0,32 2006	0,02 2006
Wanderungsbewegung				
- Zuzüge über Gemeindegrenzen	838 2006	5.627 2006	248.365 2006	4.194.761 2006
- Zuzugsquote (in %)	6,48 2006	5,90 2006	6,13 2006	5,13 2006
- Fortzüge über Gemeindegrenzen	821 2006	5.902 2006	244.182 2006	4.187.827 2006
- Fortzugsquote (in %)	6,34 2006	6,19 2006	6,02 2006	5,10 2006
Arbeitslose				
- Anteil (in %)	-----	4,00 11.2007	6,50 11.2007	9,00 11.2007
Sozialhilfeempfänger				
- Anteil (in %)	-----	0,28 2006	0,22 2006	0,37 2006
Ausländer				
- Bevölkerungsanteil (in %)	-----	5,34 2006	7,72 2006	8,81 2006
- Zuzüge über Gemeindegrenzen	-----	1.212 2006	46.946 2006	948.807 2006
- Zuzugsquote (in %)	-----	1,27 2006	1,16 2006	1,15 2006
- Fortzüge über Gemeindegrenzen	-----	882 2006	40.686 2006	874.113 2006
- Fortzugsquote (in %)	-----	0,92 2006	1,00 2006	1,06 2006
Gesundheitswesen	Gemeinde Bitburg Stadt	Landkreis LK Bitburg-Prüm	Bundesland Rheinland-Pfalz	Bund
Krankenhäuser	-----	2 2003	102 2003	2.197 2003
- Betten	-----	481 2003	25.875 2003	541.901 2003
- Bettendichte (je 1.000 Bewohner)	-----	5,02 2003	6,38 2003	6,57 2003
- Ärzte	-----	65 2003	5.104 2003	118.486 2003
- Arztedichte (je 1.000 Bewohner)	-----	0,68 2003	1,26 2003	1,44 2003
- Pflegepersonal	-----	385 2003	20.653 2003	408.183 2003
- Pflegepersonaldichte (je 1.000 Bewohner)	-----	4,02 2003	5,09 2003	4,95 2003

Touristik	Gemeinde Bitburg, Stadt	Landkreis LK Bitburg-Prüm	Bundesland Rheinland-Pfalz	Bund
Beherbergungsbetriebe	11 2005	199 2005	3.696 2005	53.298 2005
- davon Hotels	-----	140 2004	2.987 2004	36.910 2004
- Gästebetten	1.837 2005	9.058 2005	156.709 2005	2.604.341 2005
- Bettenauslastung (in %)	21,39 2005	24,45 2005	31,51 2005	34,33 2005
- Gästeankünfte	63.705 2005	271.971 2005	6.600.103 2005	116.029.577 2005
- Gästeübernachtungen	143.395 2005	808.497 2005	18.022.094 2005	326.377.046 2005
- durchschnittliche Aufenthaltsdauer (in Tagen)	2,25 2005	2,97 2005	2,73 2005	2,81 2005
Flächenaufteilung (in %)	Gemeinde Bitburg, Stadt	Landkreis LK Bitburg-Prüm	Bundesland Rheinland-Pfalz	Bund
- Siedlungs- und Verkehrsfläche	27,20 2002	9,27 2004	13,80 2004	12,78 2004
- Landwirtschaft	51,16 2002	54,25 2004	42,64 2004	53,02 2004
- Wald	20,32 2002	35,63 2004	41,48 2004	29,82 2004
- Wasser	0,76 2002	0,59 2004	1,37 2004	2,32 2004
- sonstige Flächen	0,55 2002	0,26 2004	0,71 2004	2,05 2004
Aufteilung Siedlungs- und Verkehrsfläche (in %)	Gemeinde Bitburg, Stadt	Landkreis LK Bitburg-Prüm	Bundesland Rheinland-Pfalz	Bund
- Wohnen	17,09 2002	11,99 2004	20,51 2004	24,76 2004
- Gewerbe	13,15 2002	4,28 2004	6,97 2004	8,59 2004
- Erholung	5,96 2002	10,71 2004	11,29 2004	6,86 2004
- Verkehr	35,58 2002	57,74 2004	44,43 2004	38,24 2004
- sonstige Flächen	28,23 2002	15,27 2004	16,80 2004	21,55 2004
Baufertigstellungen	Gemeinde Bitburg, Stadt	Landkreis LK Bitburg-Prüm	Bundesland Rheinland-Pfalz	Bund
- 1-Familienhäuser	11 2005	278 2005	7633 2005	122245 2005
- 2-Familienhäuser	5 2005	42 2005	1378 2005	14286 2005
- 3- und Mehr-Familienhäuser	1 2005	5 2005	403 2005	8419 2005
- darin Anzahl Wohnungen	4 2005	17 2005	2384 2005	61829 2005
- Gewerbeobjekte	-----	128 2004	1.602 2004	28.029 2004
- Gewerbefläche in 1.000 qm	-----	65 2004	1.300 2004	26.821 2004

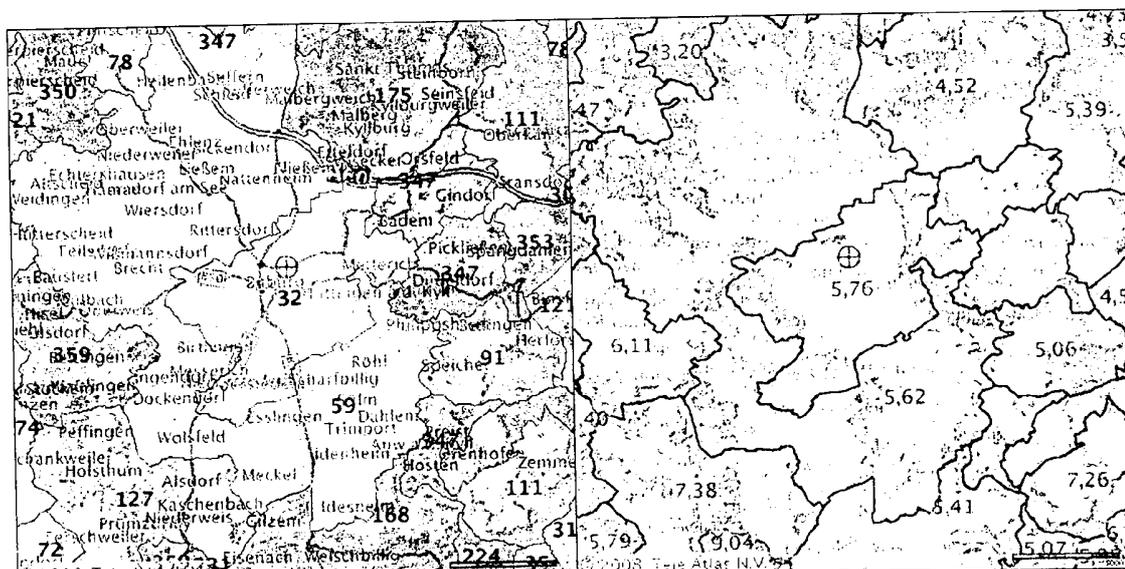
Wohnmieten von ImmobilienScout24

Auswertungszeitraum: April 2008 bis September 2008

Mo

	PLZ-Bezirk 54634	Kreis LK Bitburg-Prüm
Anzahl Angebote	14	110
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	38,0	28,0
Anzahl der Expose-Ansichten	569	17.989
Anzahl Gesuche	149	1.305
Index Verhältnis Gesuche / Angebote (BRD = 100)	32	412
Anzahl Expose-Ansichten je Laufzeittag	1	6

Marktübersicht:



Bezirke gefärbt und beschriftet gemäß Nachfrageindex (Bezug BRD = 100)

Durchschnittliche qm-Angebotsmiete je Bezirk

Legende für den Nachfrageindex:

<input type="checkbox"/>	Kaum Angebote, kaum Gesuche	(weniger als 3 Angebote und weniger als 10 Gesuche)
<input type="checkbox"/>	Stark unterdurchschnittliche Nachfrage	(Index: < 40)
<input type="checkbox"/>	Unterdurchschnittliche Nachfrage	(Index: 40 - 80)
<input type="checkbox"/>	Durchschnittliche Nachfrage-Situation	(Index: 80 - 120)
<input type="checkbox"/>	Überdurchschnittliche Nachfrage	(Index: 120 - 160)
<input type="checkbox"/>	Stark überdurchschnittliche Nachfrage	(Index: > 160)

(bezogen auf den Durchschnitt der BRD)

Wohnungsmieten im PLZ-Bezirk 54634:

Wohnung s- größe	Angebote (Basis: 10 Angebote)			Gesuche (Basis: 31 Gesuche)		
	Anzahl Angebote	Kaltmie- te je qm	Streuungs- intervall (90 %)	Anzahl Gesuche	Kaltmie- te je qm	Streuungs- intervall (90 %)
bis 30 qm	0 (0,0 %)			0 (0,0 %)		
31 – 60 qm	3 (30,0 %)	5,64 €	4,91 € - 7,10 €	8 (25,8 %)	4,93 €	3,57 € - 6,66 €
61 – 90 qm	4 (40,0 %)	6,11 €	4,82 € - 6,88 €	9 (29,0 %)	4,59 €	2,94 € - 5,59 €
91 – 120 qm	2 (20,0 %)	6,43 €	5,38 € - 7,48 €	11 (35,5 %)	4,63 €	3,02 € - 7,92 €
größer 120 qm	1 (10,0 %)	3,44 €	3,44 € - 3,44 €	3 (9,7 %)	3,35 €	2,43 € - 4,03 €

Wohnungsmieten im Kreis LK Bitburg-Prüm:

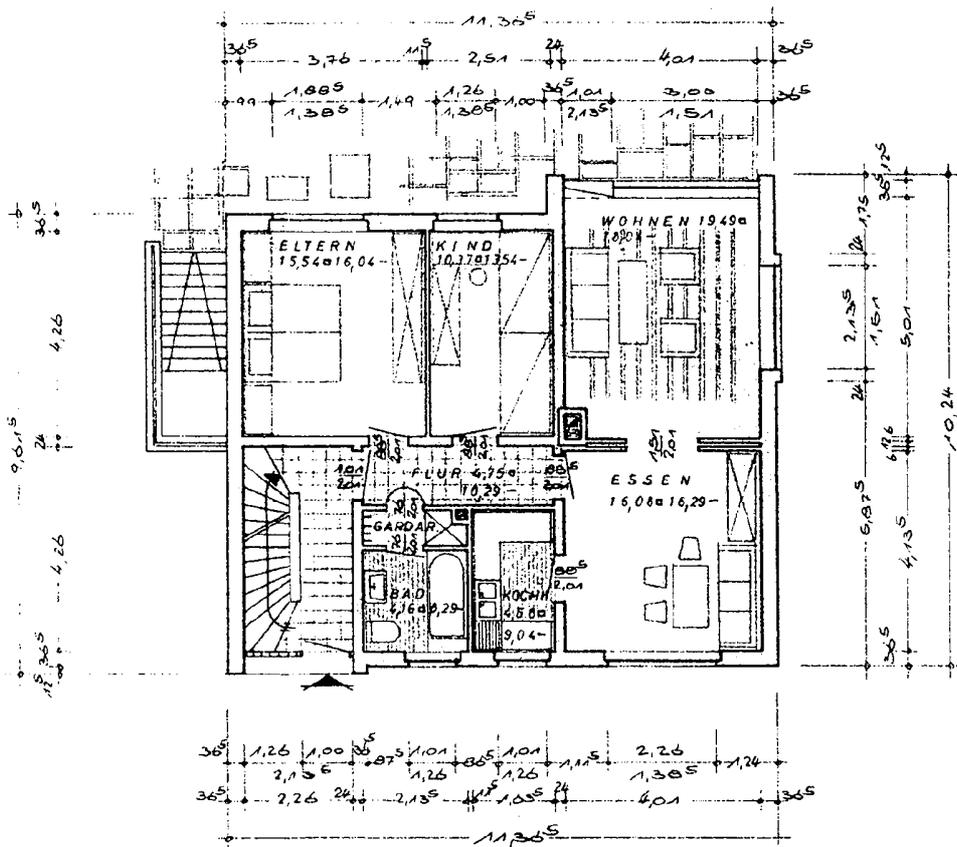
Wohnung s- größe	Angebote (Basis: 77 Angebote)			Gesuche (Basis: 400 Gesuche)		
	Anzahl Angebote	Kaltmie- te je qm	Streuungs- intervall (90 %)	Anzahl Gesuche	Kaltmie- te je qm	Streuungs- intervall (90 %)
bis 30 qm	0 (0,0 %)			16 (4,0 %)	8,76 €	5,00 € - 13,33 €
31 – 60 qm	7 (9,1 %)	5,38 €	3,40 € - 7,10 €	143 (35,8 %)	6,13 €	3,04 € - 8,42 €
61 – 90 qm	21 (27,3 %)	5,46 €	4,00 € - 6,60 €	127 (31,8 %)	5,47 €	2,94 € - 8,46 €
91 – 120 qm	24 (31,2 %)	4,84 €	3,16 € - 6,48 €	71 (17,8 %)	5,16 €	2,84 € - 7,58 €
größer 120 qm	25 (32,5 %)	5,57 €	3,47 € - 8,97 €	43 (10,8 %)	5,11 €	1,87 € - 8,64 €

Quelle: Wohnmieten von ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin
Aktualität: September 2008

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 6

123



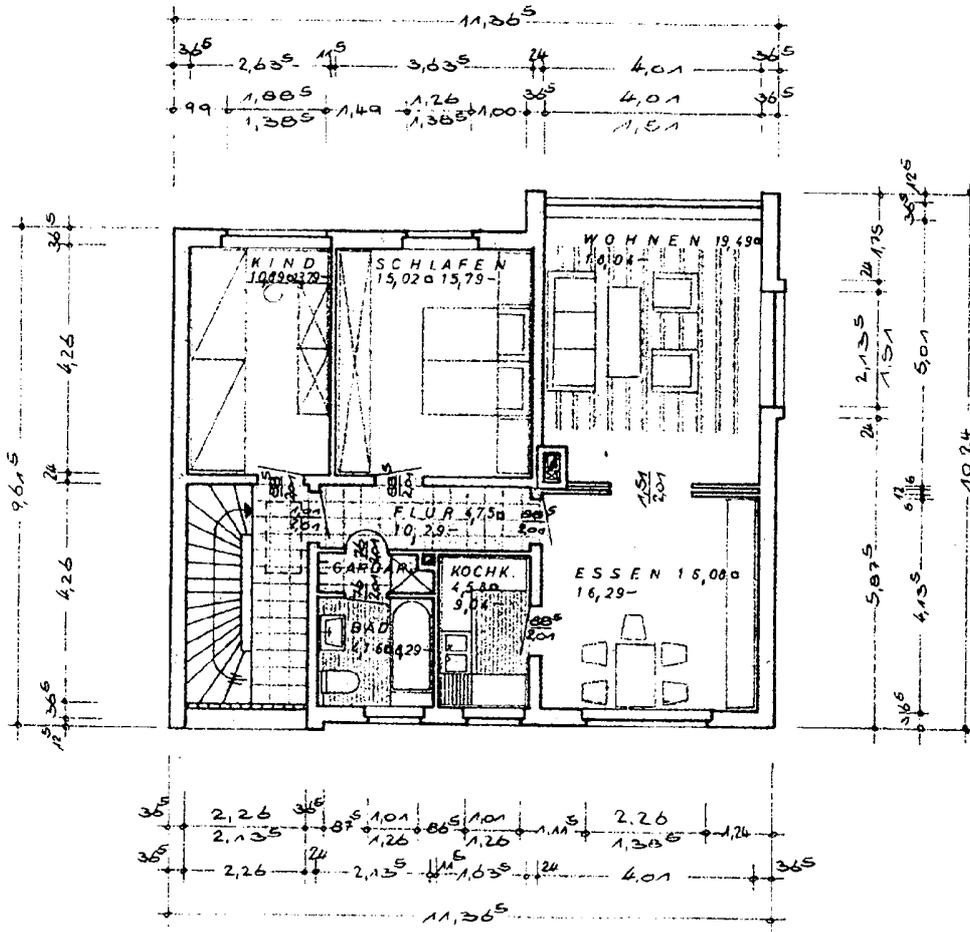
ERDGESCHOSS

Bild 2: Bauzeichnung-Grundriss Erdgeschoss

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 6

Handwritten signature



OBERGESCHOSS

Bild 3: Bauzeichnung-Grundriss Obergeschoss

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 6

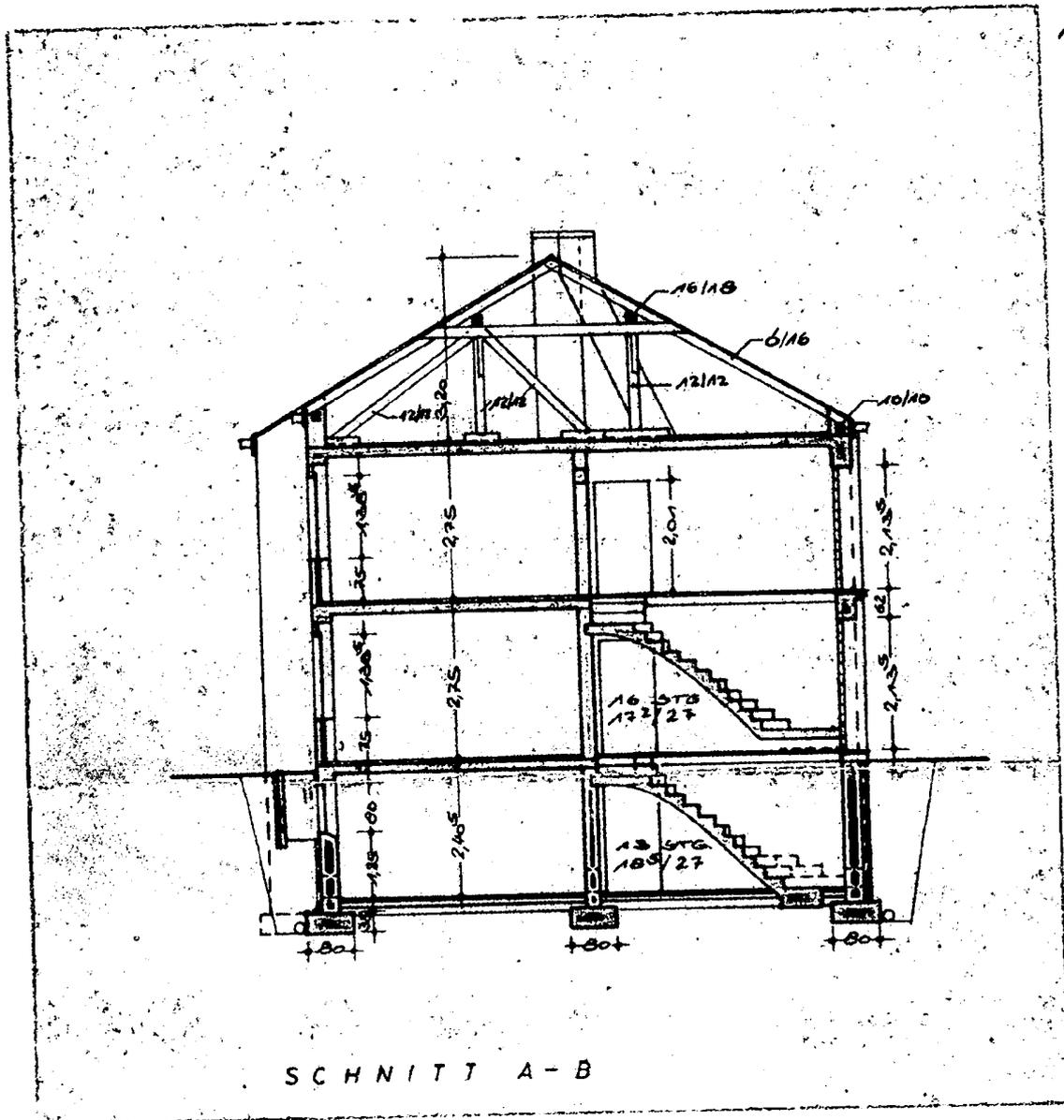


Bild 4: Bauzeichnung-Schnitt

