

Amtsgericht Velbert
Abteilung 014

Nedderstrasse 40
42549 Velbert

Velbert, 14.05.2012

Aktenzeichen 014 K 014/11

Wertanhörung zum Zwangsversteigerungsverfahren auf Antrag der Sparkasse Hilden Ratingen Velbert (Gläubigerin)
Geschädigte / Betroffene: Eva Ockl (Eigentümer), Albin Ockl
Schreiben vom 27.04.2012 / 07.05.2012 (eingegangen am 09.05.2012)

Kopie der Stellungnahme an Credit- und Volksbank eG Wuppertal (Gläubigerin)

Gemäß dem vorliegenden Wertgutachten des Sachverständigen Rolf G. Lahmeyer beabsichtigt das Gericht, den

Verkehrswert auf 642.000,00 €

festzusetzen. Der Eigentümer wurde mit obigen Schreiben zur **Stellungnahme** aufgefordert, die hiermit gegeben wird:

- 01. Rechtsposition der Eigentümer und Geschädigten**
- 02. Massive Kritik an der Staatsgewalt wegen mehrfachen Verstoßes gegen Europäische Menschenrechtskonvention**
- 03. Wertgutachten kontraproduktiv zum Denkmalschutz, Mängel der Fotodokumentation müssen eliminiert werden**
- 04. Wert steigernde Elemente der Gründerzeit-Villa ohne Erwähnung**
- 05. Auch der Villenhof ist völlig unterbewertet**
- 06. Immobilien-Grundstück ist völlig unterbewertet**
- 07. Fazit: Realistischer Verkehrswert von 770.000,- € mehr als angemessen**

Zu 01. Rechtsposition der Eigentümer und Geschädigten

Die Stellungnahme kann nur unter Beachtung der Rechtsposition der Betroffenen abgegeben werden. Das Versteigerungsobjekt war seit 1982 Geschäftssitz eines äußerst erfolgreichen Familienunternehmens der Betroffenen, dem aufgrund der verheerenden Folgewirkungen der UMTS-Auktion 2000 (UMTS-GAU), eines katastrophalen Markteingriffes der damaligen Bundesregierung mit verheerenden Folgewirkungen, die Existenz-Grundlage entzogen wurde. Verantwortlich für den UMTS-GAU ist daher die Bundesrepublik Deutschland.

Aus diesem Grund haben die Geschädigten **Klage auf Schadenersatz und Rehabilitation einschließlich der Forderung auf Vollstreckungsschutz** bis zur Erreichung der Klagezielsetzung erhoben.

Die Klage der Geschädigten gegen die Bundesrepublik Deutschland ist heute beim Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte (EGMR) in Strassburg unter der Nummer 12092/12 anhängig. Der Bundesrepublik Deutschland wird beschuldigt, die Menschenrechte der Europäischen Menschenrechtskonvention in mehreren Fällen massiv verletzt zu haben, nämlich:

Recht auf ein faires Verfahren gemäß Artikel 6 der Europäischen Menschenrechtskonvention,

Diskriminierungsverbot gemäß Artikel 14 der Europäischen Menschenrechtskonvention,

Schutz des Eigentums gemäß Artikel 1 im Zusatzprotokoll vom 4. Nov. 1950 zur Konvention zum Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten): Enteignung (Nationale IT-Gipfel), Entzug der Existenz-Grundlage, katastrophale Vermögensschäden durch verheerende Folgewirkungen.

Die Klage beim EGMR liegt in deutscher und englischer Sprache vor und ist mit Mausclick auf Internet-PDF nachlesbar

> > > <http://planning.euro-online.de/ftp/EGMR-0E.pdf>

Zu 02. Massive Kritik an der Staatsgewalt wegen mehrfachen Verstoßes gegen Europäische Menschenrechtskonvention

Die Betroffenen haben zu keinem Zeitpunkt nicht einmal den Anschein zugelassen, auf ihr Recht auf Schadenersatz und Rehabilitation zu verzichten. Dazu gehört die Fortsetzung ihrer langjährigen, äußerst erfolgreichen Geschäftstätigkeit in ihrem Geschäftshaus. Die Versteigerung ist unter katastrophalen Vermögensschäden durch verheerende Folgewirkungen der UMTS-Auktion 2000 einzuordnen. Die Europäische Menschenrechtskonvention hat Bindewirkung für alle deutsche Gerichte. **Im zivilgerichtlichen Versteigerungsverfahren** wurde der beantragte Vollstreckungsschutz bis zur Beendigung des Klageverfahrens gegen die Bundesrepublik Deutschland verweigert und ist daher auch Gegenstand der Klage beim Europäischen Gerichtshof.

Festzuhalten ist die Mitwirkung der Geschädigten bei der gerichtlichen Anordnung auf Erstellung eines Wertgutachtens, um zusätzliche Schäden zu vermeiden. Alle Fragen des beauftragten Sachverständigen wurden nach besten Wissen und Gewissen beantwortet und angeforderte Unterlagen übergeben. Auch die Stellungnahme ist entsprechend zu bewerten.

Zu 03. Wertgutachten kontraproduktiv zum Denkmalschutz, Mängel der Fotodokumentation müssen eliminiert werden

Die Immobilie steht unter Denkmalschutz. Denkmalschutz verfolgt das Ziel, **Denkmale dauerhaft zu erhalten**. Das kulturelle Erbe einer Gesellschaft soll anhand historischer Zeugnisse über die Geschichte der Gesellschaft informieren und somit ein lebendiges Bild der Baukunst und Lebensweise vergangener Zeiten erhalten. Denkmalschutz kann auch als Bestandteil der **Erhaltung von Lebensqualität** betrachtet werden. Gerade aus diesem Grund muss das Wertgutachten einer kritischen Betrachtung unterzogen werden.

Punkt 5.6 (Restnutzungsdauer) des vorliegenden Wertgutachtens mag für Standard-Wertgutachten von gewöhnlichen Immobilien sinnvoll sein, ist jedoch konträr zur Zielsetzung, Denkmale dauerhaft zu erhalten. Diese Ausführungen über Restnutzungsdauer generieren einen negativen Einfluss auf das Interesse an Denkmalschutzobjekten. Daher ist dieser Punkt **ersatzlos zu entfernen**.

Wenn mit Denkmalschutz Lebensqualität erhalten werden kann und soll, dann ist dieser Aspekt **völlig unterbewertet**, sowohl in den verbalen Ausführungen als auch in der finanziellen Bewertung des Wertgutachtens. **Charakteristische Eigenschaften der denkmalgeschützten Immobilie zur Erhöhung der Lebensqualität sind:**

Architektur und Jugendstil-Unikate der spätklassizistischen Gründerzeit-Villa, **großvolumiger Innenraum** (nahezu 2.700 m³) der Gründerzeit-Villa durch ungewöhnlich hohe Decken (Deckenhöhe bis 4 m), durch ungewöhnlich großzügige Innen- und Treppenhaus-Halle vom Entree des Haupteingangs bis zur Empfangshalle im 1.OG, gleichmäßige Temperierung durch **ungewöhnlich dicke Mauern** (bis zu 1m dicke Mauern sind Temperaturspeicher: sie speichern die Kühle im Sommer und die Wärme im Winter), Umgebung des Villengrundstücks mit **Grüngürtel in Stadtnähe**, dessen Bewuchs mit wertvollen Bäumen (z.B. dunkelrot-blättrige Blutbuchen, Akazien, Linden, Ahorn, Kastanien u.a.m., Nutzungsart mit Denkmalschutz festgeschrieben) an heißen Sommertagen besonders angenehme Lebensqualität sicherstellt.

Ein Bild sagt mehr als 1000 Worte! Die **Mängel der Fotodokumentation** sind nicht akzeptabel, weil sie die Schönheit der Architektur und der Jugendstil-Unikate nicht annähernd wiedergeben. Der Grüngürtel in Stadtnähe hat entscheidungserhebliche Bedeutung für Wertbetrachtungen des Wertgutachtens. Wie kann diese Bedeutung des Grüngürtels mit einer Fotodokumentation, die mit tristen Bildern aus dem Monat Januar (nicht einmal mit Schnee) eine kontraproduktive Wirkung dokumentiert, unterlegt werden? Die Fotodokumentation muss unbedingt mit Bildern aus dem Monat Mai, in dem der Grüngürtel seine volle Wirkung entfaltet, korrigiert werden. Die Fotodokumentation sollte nicht ein **Entwertungsgutachten**, sondern ein Wertgutachten unterstützen. Siehe Fotodokumentation in der Anlage **Repräsentative Gründerzeit-Villa**.

Zu 04. Wert steigernde Elemente der Gründerzeit-Villa ohne Erwähnung

Der Zugang zur 1. Außenterrasse im 1.OG ist nicht nur mit einer **isolierverglasten Hebetür und separatem Oberlicht, sondern zusätzlich mit einer elektrisch betriebenen Rollade** über mehr als 3m Höhe ausgestattet.

Warum im Wertgutachten nur eine Außenterrasse im 1.OG aufgeführt wird, ist nicht erklärbar. Tatsächlich ist eine **2. Außenterrasse** unter dem großen Jugendstilfenster **mit einem doppelten Zugang** vorhanden: Zugang über separatem Windfang zum Untergeschoss und zur Hochparterre sowie über eine Außentreppe. Unter dieser Terrasse befindet sich eine massive Unterstellremise, die ohne Genehmigungspflicht mit geringem Kostenaufwand (ca. 10 TEUR) in eine PKW-Garage mit Zugang zum Untergeschoss umgewandelt werden kann.

Ohne Erwähnung sind außerdem die **beidseitigen marmorierten Wandverkleidungen** des Treppenaufgangs (edler weißgrauer Marmor).

Ohne separate Bewertung ist das Highlight des Treppenaufgangs: das übergroße, aufwändig sanierte, schutzverglaste Jugendstilfenster. **Ein qualifiziertes Gutachten zeigt auf, das hier eine Kunstwert-Abschätzung angemessen ist.**

Zu 05. Auch der Villenhof ist völlig unterbewertet

Beispielsweise ist nicht dokumentiert, dass vier 5-flammige, stilgerechte Beleuchtungskandelaber um die Jahrtausendwende gründlich mit hohem Aufwand saniert wurden (abgebaut, in einer Bochumer Werkstatt sandgestrahlt und feuerverzinkt, neu verglast und neu verkabelt, passendes Reserve-Glas eingelagert, mit Sensorsteuerung und Halogen-Scheinwerfer-Unterstützung für alle Kandelaber).

Ein mit Verbund-Pflastersteinen befestigtes Hofgelände hat **einen höheren Wert und eine höhere Festigkeit**, die auch eine Überfahrt mit Lieferanten-LKW aushält. Die 16 PKW-Stellplätze sind so großzügig bemessen, sodass auch bei einer vollen Belegung mit 16 PKWs noch eine Rundumfahrt möglich ist.

Auch das zweiflügelige, schmiedeeiserne Hoftor mit makelloser Symmetrie hat eine ungewöhnliche Größe: 6m breit, 2,70m hoch, mit separater integrierter Zugangstür, Tor und Tür mit leichtgängigen Sicherheitsschlössern ausgestattet.

Zu 06. Immobilien-Grundstück ist völlig unterbewertet

Die Insellage des Immobilien-Grundstücks ist begründet durch den wirklich einzigartigen Grüngürtel, der aufgrund der Nähe zum Denkmalschutzobjekt nicht bebaubar ist, und durch die hinter der Baumbegrenzung vorbeiführenden Strasse, über die ein naher Autobahn-Anschluss sowie Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe erreichbar sind, begrenzt wird. Wenn durch die absolute und geschützte Insellage keine Verbindung zu weiter entfernten oder jenseits der Strasse hinter Bäumen liegenden Gewerbegebieten und Wohngebieten besteht, so ist **für das Grundstück eine angemessene eigene Preisgestaltung** anzusetzen.

Entgegen der Bodenwert-Ermittlung des Wert-Gutachtens ist ein Abschlag von 10% inakzeptabel und ein Grüngürtel-Zuschlag in Stadtnähe mit 50% angemessen:

Bodenrichtwert 180,- €/m² + 50% >>> 270,- €/m².

Bei einer Grundstücksgröße von 1.153 m² ergeben sich 311.310,- € als Bodenwert.

07. Fazit: Realistischer Verkehrswert von 770.000,- € mehr als angemessen

Wenn die im vorliegenden Wertgutachten unterbewerteten Elemente berücksichtigt werden, so ist eine Korrektur des Verkehrswertes auf über 770.000,- € offensichtlich:

Korrektur des unterbewerteten Bodenwerts auf 311.310,- € (+ 72.639,-)
Korrektur des unterbewerteten Villenhofs inkl. wertvoller Ausstattung (wertvolle historische Originale, keine Billig-Imitate) und Befestigung für anspruchsvollen Kundenverkehr inkl. Parkanlagen sowie 2. Außenterrasse
auf mindestens 60.000,- € (+ 10.490,-)
Korrektur der unterbewerteten Gründerzeit-Villa inkl. Berücksichtigung wertsteigernder Elemente inkl. eines kunsthandwerklichen Meisterstücks (übergroßes Jugendstilfenster mit Glasmalerei eines kühn geschwungenen Pflanzenumrankung auf 400.000,- € (+ 46.359,-)

Ein realistischer Verkehrswert von über 770.000,- € (hier 771.310,-) ist mehr als angemessen. Es ist im Interesse des Denkmalschutzes, dass ein finanzkräftiger Erwerber dem Denkmal eine Zukunftsperspektive ermöglicht.

Wir haben beim Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte (EGMR) in Strassburg Vollstreckungsschutz eingeklagt und bestehen auf Beachtung unserer Rechtsansprüche.

Velbert, 14.05.2012



Albin L. Ockl

Anlage

Repräsentative Gründerzeit-Villa mit realistischer Fotodokumentation, auch im Internet einsehbar
in deutscher Sprache > > > <http://planning.euro-online.de/ftp/villa.pdf>
in englischer Sprache > > > <http://planning.euro-online.de/ftp/villa-e.pdf>

**Amtsgericht Velbert
Abteilung 014**

**Nedderstrasse 40
42549 Velbert**

Velbert, 25.08.2012

Aktenzeichen 014 K 014/11

Wertanhörung zum Zwangsversteigerungsverfahren auf Antrag der
Sparkasse Hilden Ratingen Velbert (Gläubigerin)
Geschädigte / Betroffene: Eva Ockl (Eigentümer), Albin Ockl

Schreiben vom 10.08.2012 (eingegangen am 15.08.2012)

Stellungnahme zum Schriftsatz des Sachverständigen vom 16.07.2012

Mit Schriftsatz vom 14.05.2012 haben die Betroffenen Stellung genommen zum
Wert-Gutachten des Sachverständigen Rolf G. Lahmeyer mit folgenden Kapiteln:

01. Rechtsposition der Eigentümer und Geschädigten
02. Massive Kritik an der Staatsgewalt wegen mehrfachen Verstoßes gegen
Europäische Menschenrechtskonvention
03. Wertgutachten kontraproduktiv zum Denkmalschutz, Mängel der
Fotodokumentation müssen eliminiert werden
04. Wert steigernde Elemente der Gründerzeit-Villa ohne Erwähnung
05. Auch der Villenhof ist völlig unterbewertet
06. Immobilien-Grundstück ist völlig unterbewertet
07. Fazit: Realistischer Verkehrswert von 770.000,- € mehr als angemessen

Mit Schriftsatz vom 16.07.2012 hat der Sachverständige Kritikpunkte der
Stellungnahme zurückgewiesen. Die Zurückweisung ist gemäß folgenden
Ausführungen nicht nachvollziehbar:

- 08. Konstruktive Kritik soll die Qualität des Gutachten nicht mindern,
verdient aber bessere Beachtung**
- 09. Nicht die Zielsetzung des Denkmalschutzes, sondern Verkehrswert-
relevante Eigenschaften des Denkmalschutzes sind von Bedeutung und
daher zu beachten**
- 10. Bewertung des Denkmalschutzes und Villenhofbewertung aus der Sicht
des Gutachters sind nicht akzeptabel**
- 11. Insellage mit direkter Grüngürtel-Umgebung ist unbestreitbar und
wertsteigernd**
- 12. Verkaufen ja, aber nicht verramschen, und alternative Anstrengungen:
Alle Beteiligten der Versteigerung sollten im eigenen Interesse ein
konstruktives Verhalten zeigen**

Zu 08. Konstruktive Kritik soll die Qualität des Gutachten nicht mindern, verdient aber bessere Beachtung

Die Betroffenen haben ihre Rechtsposition deswegen dargestellt, nicht weil sie eine Stellungnahme des Gutachters erwarten, sondern um verständlich zu machen, dass eine konstruktive Kritik auch Beachtung finden muss. In der Stellungnahme des Gutachters sind auch nicht alle Kritikpunkte der Betroffenen behandelt worden, sodass die **konstruktive Kritik der Kapitel 01-07 weiter zu beachten ist**. In den weiteren Ausführungen soll daher nur auf die Einwendungen des Gutachters im Schriftsatz vom 16.07.2012 eingegangen werden.

§ 194 BauGB gibt die Orientierung: "Der **Verkehrswert (Marktwert)** wird 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Mit dieser Legaldefinition werden die bestimmenden Einflussfaktoren des Verkehrswertes genannt. Die spätklassizistische Gründerzeit-Architektur mit attraktiven Jugendstil-Unikaten liefert solche wertsteigernde Einflussfaktoren.

Zu 09. Nicht die Zielsetzung des Denkmalschutzes, sondern Verkehrswert-relevante Eigenschaften des Denkmalschutzes sind von Bedeutung und daher zu beachten

Lebensqualität ist nicht das Ziel des Denkmalschutzes, wie in der Gutachter-Stellungnahme auf Seite 1 (vorletzter Absatz) abwertend festgestellt wird, sondern die Erhaltung der Lebensqualität. Lebensqualität ist eine **Verkehrswert-relevante Eigenschaft der Immobilie, die mit Denkmalschutz erhalten werden soll**.

Charakteristische Eigenschaften der denkmalgeschützten Immobilie zur Erhöhung der Lebensqualität sind:

Architektur und Jugendstil-Unikate der spätklassizistischen Gründerzeit-Villa, **großvolumiger Innenraum** (nahezu 2.700 m³) der Gründerzeit-Villa durch ungewöhnlich hohe Decken (Deckenhöhe bis 4 m), durch ungewöhnlich großzügige Innen- und Treppenhaus-Halle vom Entree des Haupteingangs bis zur Empfangshalle im 1.OG, gleichmäßige Temperierung durch **ungewöhnlich dicke Mauern** (bis zu 1m dicke Mauern sind Temperaturspeicher: sie speichern die Kühle im Sommer und die Wärme im Winter), Umgebung des Villengrundstücks mit **Grüngürtel in Stadtnähe**, dessen Bewuchs mit wertvollen Bäumen (z.B. dunkelrot-blättrige Blutbuchen, Akazien, Linden, Ahorn, Kastanien u.a.m., Nutzungsart mit Denkmalschutz festgeschrieben) an heißen Sommertagen besonders angenehme Lebensqualität sicherstellt.

Der Denkmalschutz ist das Bindeglied zwischen Grüngürtel und Villengrundstück, weil der Denkmalschutz auch die Nutzungsart der Umgebung und damit des Grüngürtel festlegt. Die Nutzungsart kann nicht nach Belieben verändert werden. Ein festgeschriebener Grüngürtel in Stadtnähe ist mit Sicherheit eine **Verkehrswert-relevante Eigenschaft**, die den Verkehrswert mehr steigert als ein Grüngürtel auf dem Land.

Denkmalschutz ist nicht nur ein Gütesiegel für die Qualität der Architektur, Denkmalschutz ermöglicht zudem **beträchtliche Steuervorteile**. Wer in Deutschland Steuern sparen möchte, hat dazu nur noch wenige Möglichkeiten. Eine der attraktivsten ist die Investition in eine denkmalgeschützte Immobilie. Das gilt nicht nur für Sanierungsmaßnahmen. So sind Veräußerungsgewinne 10 Jahre nach Erwerb eines Denkmalschutzobjektes steuerfrei. **Steuervorteile sind mit Sicherheit eine Verkehrswert-relevante Eigenschaft, die vom Denkmalschutz unterstützt wird.**

Das übergroße, aufwändig sanierte, schutzverglaste Jugendstilfenster ist nicht das einzige Highlight in einer herrlichen Treppenhaushalle, die sich vom Eingang bis über 2 Etagen erstreckt. Ein noch **größeres Highlight ist die Beletage der gründerzeitlichen Villa**, in der die Räume der Vorderfront mit sehenswerten Stuckverzierungen ohne Aufwand zu einem Großraum umgestaltet werden können. Was die Glasmalerei im Jugendstilfenster bedeutet, ist die Gründerzeit-typische Wandverkleidung und Erker-Verschönerung aus niederbergischer Eiche im ehemaligen Herrenzimmer. Mit Sicherheit ist das Jugendstilfenster nicht die einzige Attraktivität, um eine erhöhte Aufmerksamkeit des Marktes zu erreichen, wie in der Stellungnahme zu Punkt 04 kritisiert ("Der Markt wird allerdings kaum bereit sein, dem Objekt wegen des Jugendstilfensters eine erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken...").

Zu 10. Bewertung des Denkmalschutzes und Villenhofbewertung aus der Sicht des Gutachters sind nicht akzeptabel

Eine gemischte Nutzung der Immobilie ist nicht nur zugelassen, sondern wurde auch immer wieder praktiziert. Leitende Mitarbeiter der Betroffenen haben in den oberen Etagen gewohnt, ein Praktikant aus Finnland hat obenauf gewohnt. Die Betroffenen haben die oberen Räume immer wieder selbst als private Rückzugsräume und Gästeräume benutzt. Es ist daher ein **falscher Eindruck**, wenn festgestellt wird, dass nur noch die Nutzung als Gewerbeobjekt stattgefunden hat. Ein angeblicher Widerspruch für die Werteermittlung ist nicht erkennbar, wie in der Stellungnahme zu Punkt 05 nachlesbar.

Eine Bodenbefestigung des Villenhofes mit Verbundpflasterscheinen ist keine LKW-typische Befestigung, dafür wäre diese viel zu teuer. Es ist eine stilgerechte Befestigung des Villenhofes mit verbesserter Festigkeit und mit einer Oberflächenwasser-Ableitungsanlage, die man sich bei LKW-Benutzung einsparen würde. Grünstreifen rundum das Haus mit Rasenbegrenzungssteinen unterstreichen den anspruchsvollen Villenhofcharakter, die bei einem gewöhnlichen Gewerbeobjekt nur ein Kostenfaktor wären. Das repräsentative Büro einer Konsulatsvertretung wäre vorstellbar. Solche **anspruchsvolle Gewerbeobjekte** sind aber auch anders zu bewerten als ein Versicherungsbüro.

Es ist ein Grundsatz des Denkmalschutzes, dass Denkmalschutzobjekte auch in der Zukunft eine Perspektive haben müssen. Es ist **falsch, den Denkmalschutz derart einzuengen, dass PKW-Stellplätze im Villenhof und die Rundumfahrt-Möglichkeit als wertmindernd anzusehen** sind. Früher waren es Stellplätze und Rundumfahrt-Einrichtung für Pferdekutschen. Die benachbarte Villa, getrennt durch den Grüngürtel, war die Kutschervilla, die zu dieser herrschaftlichen Villa gehörte. Die repräsentative Villa war das herrschaftliche Stammhaus eines bekannten Velberter Firmengründers aus der kaiserlichen Blütezeit (1898) Deutschlands, zu der weitere Villen gehörten und die eine angemessene Bewertung verdient. Wo ist hier das Bewertungsproblem?

Die 4 Beleuchtungskandelaber des Villenhofes sind keine Billig-Imitate, die man bei EBAY ersteigern kann, sondern historische Originale. Die 5-flammigen Kandelaber sind in einer Bochumer Werkstatt nicht nur sandgestrahlt, sondern auch feuerverzinkt worden, ebenso wie das Hoftor. Der Hinweis auf die Bochumer Werkstatt soll lediglich aufzeigen, dass eine professionelle und aufwändige Sanierung der genannten Objekte im Jahr 2000 stattgefunden hat.

Zu 11. Insellage mit direkter Grüngürtel-Umgebung ist unbestreitbar und wertsteigernd

Unabhängig von der Frage des Eigentümers ist die **wertsteigernde Eigenschaft der Grüngürtel-Umgebung**. Tatsächlich handelt es sich um die ehemalige Villenparkanlage mit hochgewachsenen, erlesenen Bäumen. Die wertsteigernde Eigenschaft der Grüngürtel-Umgebung kann mit Fotoaufnahmen im Wintermonat Januar nicht wirklich dokumentiert werden. Dies ist ein Faktum, auch wenn Fotos in der Regel einen Bezug zum Tag der Ortsbesichtigung haben sollten. Es gibt immer Ausnahmen.

Die Erbengemeinschaft des Firmengründers hat die Verantwortung, dass die Villenparkanlage vom Villengrundstück abgetrennt ist. Die Erbengemeinschaft hat großes Interesse, die Villenparkanlage zu verkaufen, weil der tatsächliche Nutznießer der Villenparkanlage als Grüngürtel der Villenbesitzer ist. Der Denkmalschutz garantiert den weiteren Bestand des Grüngürtels. Die **wertsteigernde Eigenschaft der Grüngürtel-Umgebung ist daher auch gegeben, ohne diesen besitzen zu müssen** (entgegen der Gutachter-Kritik).

Der Grüngürtel ist an 3 Seiten des rechteckigen Villengrundstücks bestimmend für den Inselcharakter. Eine Reihe verschiedener Nadelbäume und eine stattliche, hochgewachsene Linde mit einer großblättrigen Buschanlage begrenzen die 4. Seite mit der repräsentativen Gründerzeit-Fassade der Villa, die von einem Mittelrisalit mit Flachgiebel und Stuckornamenten geprägt ist. Eine solche Gründerzeit-Fassade ist zum Anschauen und Herzeigen geschaffen und darf nicht in einem Wohnviertel versteckt werden. Daran ist ein Besitzer interessiert. Die vorbeiführende Strasse ermöglicht die gewünschten Blickkontakte. Also ist die **vorbeiführende Strasse für die Gründerzeit-Fassade ein Glücksfall**, die den Verkehrswert steigert. Eine nicht einsehbare Lage wäre Verkehrswert-mindernd.

Baumreihe und dahinterliegende Strasse mit einer stilgerechten Toreinfahrt bilden die 4. Seite der Inselbegrenzung. Die Bewertung der Gutachterstellungnahme zu Punkt 06 ("Die Insellage ist für mich nicht zu erkennen") ist einfach tatsachenwidrig.

Zu 12. Verkaufen ja, aber nicht verramschen, und alternative Anstrengungen: Alle Beteiligten der Versteigerung sollten im eigenen Interesse ein konstruktives Verhalten zeigen

Tatsache ist, dass wir zwar aus Kostengründen verkaufen wollen, aber nicht zu jedem Preis. Das letzte Niedrig-Angebot unserer Verkaufsanstrengungen liegt bei 690.000 € (zum Schluss von 790.000 € auf 690.000 € gesenkt) und nicht bei 650.000 €, wie vom Gutachter behauptet. Das Online-Exposé ist im Internet einsehbar:

> http://www.wirtschaftsfoerderung.velbert.de/grafiken/immobilien/pdf/villa_26-10-07.pdf

Alternativ zum Verkauf haben die Betroffenen die Rehabilitation Ihres Lebenswerkes betrieben und sie betreiben es immer noch:

"Für das Centrum für Innovationswachstum und Innovationseffizienz stellen wir unser Firmengebäude zur Verfügung, eine Gründerzeit-Villa aus der Blütezeit des deutschen Kaiserreiches (1898), die in der Aufbruchstimmung nicht nur damals enorme Kräfte freigesetzt hat, für Deutschlands Zukunft im 21. Jahrhundert."

Siehe Kapitel 35 des Schriftsatzes vom 01.09.2011 (Beschleunigung des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens im Interesse eines befristeten Vollstreckungsschutzes) im Rahmen des Versteigerungsverfahrens an das Landgericht Wuppertal:

> > > <http://planning.euro-online.de/ftp/LG-WUP.pdf>

sowie das **Schreiben vom 25.08.2011 an Bundesminister Dr. Philipp Rösler** (09. Professionelle Umsetzung: Centrum für Innovationswachstum und Innovationseffizienz)

> > > <http://planning.euro-online.de/ftp/Mittelst-6.pdf>

Alle, die an der Versteigerung beteiligt sind, sollten im eigenen Interesse darauf achten, dass ihnen später keine Vorwürfe zu machen sind; denn die Klage auf Schadenersatz und Rehabilitation wird am Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte fortgesetzt. Das gilt auch für das Verkehrswert-Gutachten. **Ein realistischer Verkehrswert von über 770.000,- € (hier 771.310,-) ist mehr als angemessen.** Es ist im Interesse des Denkmalschutzes, dass ein finanzkräftiger Erwerber dem Denkmal eine Zukunftsperspektive ermöglicht.

Velbert, 25.08.2012



Albin L. Ockl

Legende zu den Stellungnahmen der Betroffenen

Stellungnahme mit Schriftsatz vom 14.05.2012

01. Rechtsposition der Eigentümer und Geschädigten
02. Massive Kritik an der Staatsgewalt wegen mehrfachen Verstoßes gegen Europäische Menschenrechtskonvention
03. Wertgutachten kontraproduktiv zum Denkmalschutz, Mängel der Fotodokumentation müssen eliminiert werden
04. Wert steigernde Elemente der Gründerzeit-Villa ohne Erwähnung
05. Auch der Villenhof ist völlig unterbewertet
06. Immobilien-Grundstück ist völlig unterbewertet
07. Fazit: Realistischer Verkehrswert von 770.000,- € mehr als angemessen

Anlagen zum Schriftsatz vom 25.08.2012

Repräsentative Gründerzeit-Villa mit realistischer Fotodokumentation, auch im Internet einsehbar

in deutscher Sprache > > > <http://planning.euro-online.de/ftp/villa.pdf>

in englischer Sprache > > > <http://planning.euro-online.de/ftp/villa-e.pdf>

Stellungnahme der Betroffenen mit Schriftsatz vom 25.08.2012

08. Konstruktive Kritik soll die Qualität des Gutachten nicht mindern, verdient aber bessere Beachtung
09. Nicht die Zielsetzung des Denkmalschutzes, sondern Verkehrswert-relevante Eigenschaften des Denkmalschutzes sind von Bedeutung und daher zu beachten
10. Bewertung des Denkmalschutzes und Villenhofbewertung aus der Sicht des Gutachters sind nicht akzeptabel
11. Insellage mit direkter Grüngürtel-Umgebung ist unbestreitbar und wertsteigernd
12. Verkaufen ja, aber nicht verramschen, und alternative Anstrengungen: Alle Beteiligten der Versteigerung sollten im eigenen Interesse ein konstruktives Verhalten zeigen

Die Stellungnahmen sind mit Mausclick auf Internet-PDF nachlesbar

> > > <http://planning.euro-online.de/ftp/AGVE-Wert.pdf>