

Anlage AG 9

Derra, Meyer & Partner · Schumannstraße 2 · D-10117 Berlin

Rechtsanwalt und Notar
Dr. D. Ri
D
28195 Bremen

PricewaterhouseCoopers Legal
Aktiengesellschaft
Rechtsanwalts-gesellschaft

Eing. 22 Juni 2016

Vorab per Telefax: 069 /

Berlin, 16.06.2016

Korrespondenzanschrift

Referat: F
Sekretariat: F
Telefon:
Akten-Nr.:

R D ./ R., R.
Teilungsversteigerung

Sehr geehrter Herr Kollege Dr. R

in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass uns Frau
Berlin mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Korrespondenz in dieser Sache wollen Sie bitte zukünftig mit uns führen.

Wir teilen insbesondere mit, dass die bislang als Prozessbevollmächtigte tätigen Rechtsanwälte nach wie vor beauftragt sind, jedoch nicht mehr für die Regelung einer Einigung über das gemeinsame Hausgrundstück der Mandanten.

Unsere Mandantin hat uns den bisherigen Schriftverkehr vorgelegt.

Vor dem Hintergrund, dass in Kürze die Zinsbindungsfristen der Finanzierung für das gemeinsame Hausgrundstück auslaufen, ist in dieser Sache Eile geboten. Aus diesem Grunde haben wir unserer Mandantin nunmehr geraten, die Teilungsversteigerung zu beantragen.

**Somit ist die Behauptung unwahr das ein anderer Dies
Zwnagsversteigerung beantragt waseien Strafbare Handlung ebenso
wie der Spendenaufruf bei Facebook unter unwahre Angaben
erfolgte..**

Nach wie vor steht unsere Mandantin natürlich für eine außergerichtliche Einigung ohne die letztendliche Durchführung des Teilungsversteigerungsverfahrens zur Verfügung.

Mit freundlichen kollegialen Grüßen

/

Rechtsanwalt

/

DR. D R

Rechtsanwalt & Notar

Rechtsanwalt und Notar Dr. Dr. iur. R. 28195 Bremen

28195 Bremen
Tel. +49 (0)421
Fax +49 (0)421 9
Mobil
email:

Amtsgericht Lichtenberg
Abt. 30
Roedeliusplatz 1

10365 Berlin

Unser Zeichen (bitte stets angeben):
Re. R. / R. D.
Sekretariat
Tel.:
Fax: 3
ema de.pwc.com

Vorb per Telefax-Nr. 1

22. August 2016

Geschäftsnummer

In der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft

[Redacted]

Antragstellerin

Verfahrensbevollmächtigte

gegen

[Redacted] Schweinfurt

Antragsgegner

Verfahrensbevollmächtigter

Rechtsanwalt Dr. L. R. 28195 Bremen

lege ich hiermit namens und in Vollmacht des Antragsgegners gegen den Beschluss des Amtsgerichts Berlin-Lichtenberg vom 01.08.2016, zugestellt zu Händen des Prozessbevollmächtigten des Antragsgegners am 08.08.2016, fristgerecht

sofortige Beschwerde

ein.

Zur Begründung bezieht sich der Antragsgegner zunächst vollinhaltlich auf den Vortrag in der Antragschrift vom 30.06.2016 und wiederholt diesen hiermit ausdrücklich.

Die Begründung des angefochtenen Beschlusses trägt diesen nicht. Die Tatsache, dass noch Uneinigkeit über Fragen der Bewertung und über die Wahl eines mit der Bewertung zu beauftragenden Gut-

achters bestehen, schließen es weder aus, dass eine außergerichtliche Einigung möglich ist, noch begründen sie eine Vermutung dahin, dass eine einvernehmliche Einigung ausgeschlossen ist. Derartige Uneinigheiten sind bei der gegebenen Sachlage, nämlich der Auseinandersetzung einer Bruchteilsgemeinschaft im Rahmen einer Ehescheidung, der Regelfall. Gerade die Auswahl des von beiden Parteien akzeptierten Sachverständigen fördert die Akzeptanz des Gutachtenergebnisses. Ebenso ist es erforderlich, vor oder im Rahmen der außergerichtlichen Begutachtung den Bewertungsmaßstab zu klären.

Insoweit trägt die Antragstellerin in dem Schriftsatz vom 25.07.2016 auch unvollständig vor und versucht den falschen Eindruck zu vermitteln, der Antragsgegner stelle überzogen Forderungen für eine Einigung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens auf oder verzögere die Einigung über Gebühr. So ist es nicht zutreffend, dass in der Anlage AG 3 der Antragsgegnervertreter ausgeführt habe, eine „Einigung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens deshalb fraglich (sei), weil der Antragsgegner diese Einigung mit anderen, noch anhängigen Streitigkeiten verknüpfen will“. Eine derartige Forderung ergibt sich aus der genannte Anlage nicht einmal ansatzweise. Sie enthält lediglich die begleitende Anregung, die anderen Streitigkeiten vorläufig ruhend zu stellen.

Auch die übrigen Argumente der Antragstellerin, denen sich das Gericht in dem angefochtenen Beschluss angeschlossen hat, sind nicht tragend. Dass im Vorfeld einer Begutachtung einer Immobilie Uneinigkeit über den Bewertungsmaßstab besteht, ist ganz normal. Insbesondere wenn, wie vorliegend, die Antragstellerin im Vorfeld ein „Wertgutachten“ vorlegt, das sie privat und ohne Kenntnis oder Mitwirkung des Antragsgegners in Auftrag gegeben hat und hat durchführen lassen, welches methodisch fragwürdig ist und von falschen Voraussetzungen ausgeht. Wir überreichen das dem Antragsgegner mit Schreiben vom 18.03.2016 unvollständig zugegangene Wertgutachten vom 07.10.2015 als

Anlage AG 6

Diese Wertgutachten, das bereits am 07.10.2015 erstellt wurde, wurde dem Antragsgegner erstmals mit Schreiben vom 18.03.2016, das wir als

Anlage AG 7

Beifügen, zur Kenntnis gebracht, wobei „versehentlich“ nur die erste Seite des Gutachtens dem Schreiben beigelegt war. Verbunden damit waren Forderungen, die in dieser Form weder berechtigt noch akzeptabel sind, sondern allenfalls als Diskussionsgrundlage für Einigungsverhandlungen taugen. Das „Wertgutachten“ kommt zu einem „Marktwert“ des streitgegenständlichen Grundstückes von € 194.000,00 allein auf der Grundlage des „Sachwertes“. Dabei geht das Grundstück von einer Wohn- und Nutzfläche von 100,83 qm aus. Insoweit handelt es sich jedoch lediglich um die Wohn-/Nutzflächen des Erdgeschosses und des Obergeschosses. Tatsächlich hat das Grundstück aber ein zu Wohnzwecken ausgebautes und genutztes Kellergeschoss von ca. 40 qm, so dass bei der Wertermittlung von einer Wohn-/Nutzfläche von rd. 140 qm auszugehen ist. Wir überreichen als

Anlagenkonvolut AG 8

Kopien von Schreiben des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von Berlin aus denen sich ergibt, dass die Nutzung der Kellerräume zu Wohnzwecken genehmigungsfrei möglich ist und dass die Nutzung der Kellerräume als Aufenthaltsräume für Pflegekinder zugelassen wird. Diese Kellerräume wurden und werden aber als Aufenthalts- und Wohnräume genutzt.

Zudem enthält das „Wertgutachten“ keine Anhaltspunkte dazu, auf welcher Grundlage der Sachwert und die Zu- und Abschläge sowie der „Sachwertfaktor (Marktanpassung) ermittelt wurde. Schließlich ermittelt das „Wertgutachten“ den Wert auf der Grundlage eines von der Antragstellerin willkürlich festgelegten Stichtages.

Insgesamt vermittelt das „Wertgutachten“ den Eindruck eines Gefälligkeitsattestes. Angesichts dieses „Wertgutachtens“ und der Umstände unter denen es zustande kam ist es verständlich, dass der Antragsgegner auf die Begutachtung von durch eine neutrale Stelle vorgeschlagenen Sachverständigen besteht. Dieser Wunsch ist damit kein Anzeichen dafür, dass eine Einigung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens ausgeschlossen ist, es sei denn, die Antragsgegnerin hält diese für ausgeschlossen, weil sie die von ihr vorgegebenen Bewertungsmaßstäbe, den Bewertungsstichtag und die Abrechnungsbedingungen für nicht verhandelbar erklären will. Das aber hat sie bislang nicht vorgebracht. Es wäre auch nicht glaubhaft, denn im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens ist der Verkehrswert auf den Tag der Begutachtung zu ermitteln, es sind die zu ermittelnden tatsächlichen Grundstücks- und Gebäudeverhältnisse zu Grunde zu legen und ist der tatsächliche Verkehrswert durch einen von dritter Seite, nämlich dem Gericht zu bestimmenden Gutachter zu ermitteln. Auch die Verteilung eines etwaigen Übererlöses würde nach den anzuwendenden zutreffenden rechtlichen Maßstäben erfolgen. Es würde also genau das eintreten, was der Antragsgegner im Rahmen der von ihm angeregten Einigung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens wünscht. Wenn die Antragstellerin aber dieselben Bedingungen, die im Zwangsversteigerungsverfahren gelten, außerhalb der Zwangsversteigerung ablehnt, dann zeigt sie damit, dass die Beantragung der Teilungsversteigerung nur dem Zweck dient, Druck auf den Antragsgegner auszuüben, also zur Unzeit erfolgt.

Auch im Hinblick auf die anstehenden Zinsausläufe der Finanzierung wäre den Parteien mit einer freihändigen Verwertung auf der Grundlage einer außergerichtlichen Einigung besser gedient.

Derzeit kann auf der Grundlage der vorgetragenen Umstände keineswegs davon ausgegangen werden, dass eine Einigung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens ohne Aussicht auf Erfolg ist. Vielmehr sprechen die Umstände dafür, dass die vorläufige Aussetzung des Zwangsversteigerungsverfahrens die Aussichten auf eine außergerichtliche Einigung erhöht. Dies gilt insbesondere auch deshalb weil die Antragstellerin bisher nicht ihrerseits das Scheitern der Verhandlungen erklärt hat. Ganz im Gegenteil haben die Verfahrensbevollmächtigten der Antragstellerin noch im Schreiben vom 16.06.2016 ausgeführt:

„Nach wie vor steht unsere Mandantin natürlich für eine außergerichtliche Einigung ohne die letztendliche Durchführung des Teilungsversteigerungsverfahrens zur Verfügung.“

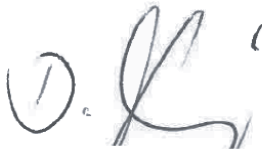
Eine Kopie dieses Schreibens fügen wir als

Anlage AG 9

bei.

Nach alledem erweisen sich die tragenden Erwägungen des angefochtenen Beschlusses als nicht tragfähig. Der angefochtene Beschluss ist daher aufzuheben und die beantragte Vorläufige Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens ist anzuordnen.

Weiterer Vortrag bleibt vorbehalten.

Handwritten signature in black ink, consisting of a circular initial 'D' followed by a stylized 'R' and 'e'.

Dr. Re
Rechtsanwalt

***Danke lieber Bruder für deine Hilfe und Kampf für Gerechtigkeit.
Ruhe in Frieden.***