

# Argetra Versteigerungskalender

für Immobilien in der Zwangsversteigerung-VIZ®

✓ **Objektsuche:**

alle Termine aktuell  
und detailliert

✓ **Bietstrategie:**

So bewerten und  
ersteigern Sie besser

✓ **Finanzierung:**

aktuelle Konditionen  
von über 70 Kredit-  
instituten



  
Argetra

Verlag für Wirtschaftsinformation

Argetra-Hotline

02102 711711

Fax-Nummer

02102 711719

[www.argetra.de](http://www.argetra.de)

[kundenservice@argetra.de](mailto:kundenservice@argetra.de)

**NRW**  
**Nordrhein**

**Februar 2012**

Jahrgang 30



**Impressum**

**Argetra-Versteigerungskalender**  
erhalten Sie nur im Abonnement

Regionalausgaben:  
Jahres-Abonnement: 240 €  
Halbjahres-Abonnement: 132 €

Sonderlisten:  
Jahres-Abonnement: 530 €  
Halbjahres-Abonnement: 285 €

Unsere Allgemeinen  
Geschäftsbedingungen (AGB)  
finden Sie im Serviceteil  
jeder Ausgabe.  
Vielen Dank, dass Sie mit der Lektüre  
dieser Ausgabe die Bedingungen  
anerkennen.

Unseren Abonnenten-Service  
erreichen Sie persönlich  
Mo-Fr von 9-18 Uhr

Tel. 02102 - 711 714  
Fax 02102 - 711 719

kundenservice@argetra.de

**Herausgebender Verlag**  
Argetra GmbH  
Verlag für Wirtschaftsinformation  
Philippstrasse 45  
40878 Ratingen

Liebe Leserin, lieber Leser,

auch das Jahr 2012 wird vielen Abonnenten gute Chancen bieten, ihre Wunschimmobilie zu ersteigern.

2011 hat Argetra die Verbraucherschutzempfehlung für Seriosität und Kundenfreundlichkeit erhalten. Dies hat uns sehr gefreut.

Die weitere Unsicherheit an den Finanzmärkten und die Schuldenkrise der Länder werden zu einer weiterhin hohen Nachfrage nach Immobilien führen. Über den Zwangsversteigerungsmarkt lassen sich aufgrund der niedrigen Einstandspreise und des niedrigen Zinsniveaus noch gute Renditen erzielen.

Auch in diesem Jahr werden wir sämtliche Termine in Deutschland für Sie zuverlässig erfassen.

In dieser Ausgabe haben wir für Sie

**1147 Termine insgesamt, davon  
717 Termine in diesem Monat und  
195 Zweittermine** aufbereitet.



Zum 1. zum 2. zum 3.  
Ich wünsche Ihnen viel Erfolg

**Axel Mohr**  
Geschäftsleitung

## Check-Liste: 7 wichtige Punkte

- ✓ **Nutzen Sie alle Informationen des Argetra-Versteigerungskalenders.** Auch die im Service-Teil.
- ✓ **Nehmen Sie sich genügend Zeit.** Ihr Traumobjekt könnte schon im nächsten Heft stehen.
- ✓ **Fragen Sie beim Amtsgericht nach dem Gutachten.** Aktenzeichen und Telefonnummer finden Sie in der Terminzeile bzw. in der Überschriftszeile.
- ✓ **Fragen Sie nach der betreibenden Gläubigerbank.** Diese schickt Ihnen ggf. das Wertgutachten zu und verhilft häufig zu einem Besichtigungstermin.
- ✓ **Schauen Sie das Objekt an.** Kein Foto kann Ihnen das Umfeld eines Objektes vermitteln.
- ✓ **Lassen Sie sich vom Amtsgericht am Vortag Termin und Ort der Versteigerung bestätigen.**
- ✓ **Und noch einmal: Nehmen Sie sich Zeit.** Ihre Geduld wird sich auszahlen.

## Leitfaden für den Versteigerungskalender

Die in dieser Ausgabe publizierten Daten über Zwangsversteigerungen haben wir für Sie mit der **größtmöglichen Sorgfalt** recherchiert und aufbereitet. Quellen unserer Informationen sind die gerichtlichen Veröffentlichungen.

Das im Kalender benannte Amtsgericht führt die Akte des Verfahrens. In den meisten Fällen findet auch dort die Versteigerung statt.

Den Redaktionsschluss haben wir möglichst spät angesetzt, damit Sie auch noch **letzte Meldungen** der Amtsgerichte erfahren.

Um Ihnen **mehr Vorlaufzeit** für Ihre persönlichen Recherchen zu geben, finden Sie in dieser Ausgabe nicht nur die bei Redaktionsschluss bekannten Termine des aktuellen Monats, sondern die der kommenden **6 Wochen**.

Bitte beachten Sie, dass dennoch die kurzfristige **Aufhebung und Änderung** einiger bereits bei uns veröffentlichter Termine unter Umständen von den Amtsgerichten nicht gesondert bekannt gegeben werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher keine rechtliche Gewähr übernehmen.

Auch Versteigerungstermine oder -orte werden manchmal verschoben. Wir empfehlen Ihnen daher **dringend**, sich beides vom zuständigen Amtsgericht bestätigen zu lassen.

Wichtig: Aktenzeichen und Telefon-Nummer finden Sie in der Überschrifts- bzw. Terminzeile.

### **Der Argetra-Versteigerungskalender besteht aus zwei Teilen:**

Im **Kalender** finden Sie anhand der **Postleitzahlen** Ihrer Wunschregion die Objekte, die aktuell zur Versteigerung anstehen. Sämtliche Informationen dazu haben wir in einer Terminzeile zusammengefasst. Deren Lesart finden Sie auf der gegenüberliegenden Seite genau beschrieben.

**Achtung:** Postleitzahl-Grenzen sind nicht mit Gemarkungsgrenzen identisch! Daher unbedingt auch die Objekte der umliegenden Postleitzahlen beobachten!

Der **Service-Teil** hält für Sie wertvolle Tipps bereit: wie Sie eine Immobilie besser bewerten und wie Sie sich in der Bietstunde geschickt verhalten.

Neben nützlichen Kontakten und Nachrichten aus der Immobilienwirtschaft liefern Ihnen die topaktuellen **Zinskonditionen** von weit über 70 führenden Kreditgebern als Verhandlungsgrundlage mit den Finanzierern.

Sollten Sie sich darüber hinaus in das Fachwissen über Versteigerungen vertiefen wollen, empfehlen wir Ihnen unsere ausführliche **Bücherliste**.

# Nützliches zu Beginn

## So lesen Sie die Terminzeile

### Objekt / Lage

Immer wieder unterschätzt: die vollständige Angabe der Adresse ist eine wertvolle Information. Nehmen Sie die in Frage kommende Immobilie sofort in Augenschein. Lage und Umfeld sind entscheidende Kriterien für die Höhe Ihres Gebotes.

### Grösse in m<sup>2</sup>

Bei dieser Angabe handelt es sich meist um die Größe des Grundstücks, auf dem sich das beschriebene Ein- oder Mehrfamilienhaus oder das Gewerbegebäude mit dem benannten Teileigentum befindet.

### Anteils- und Aufteilungsplan

In unserem Beispiel:  $29/1.000 = 2,90\%$ . Dieser Bruch beschreibt Ihnen den Anteil des von Ihnen zu ersteigernden Teileigentums am Gesamtobjekt einschl. des Grundstücks. In unserem Beispiel befindet sich vermutlich die aufgeführte Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit ca. 30 Wohnungen ( $2,90\% \times 33 \text{ Wohnungen} = 100\%$ ).

### Teilung

Der Grund für die Zwangsversteigerung ist in einem solchen Fall nicht Überschuldung des

Eigentümers, sondern die Auseinandersetzung z.B. einer Lebens- oder Erbengemeinschaft. Da man sich über das gemeinsame Eigentum nicht einigen konnte, wird die Immobilie zwangsversteigert und der Erlös aufgeteilt.

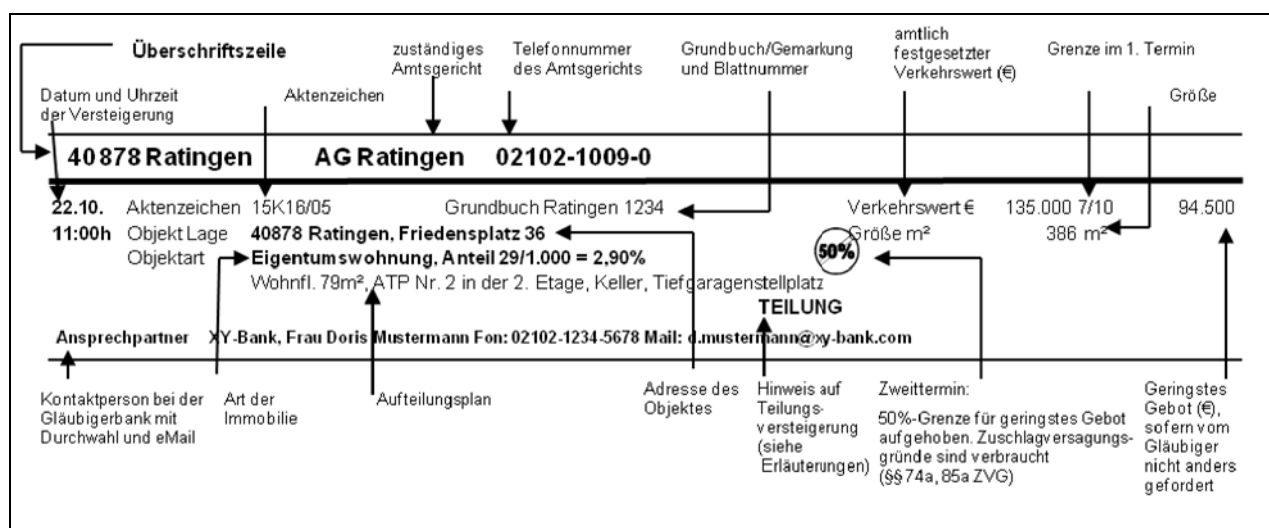
Passen Sie Ihre Bietstrategie an: Höchstwahrscheinlich bietet einer der Eigentümer mit!

50%

Hier handelt es sich um einen **Zweittermin**, da bei der ersten Versteigerung aus verschiedenen Gründen das erforderliche Mindestgebot nicht erreicht worden war und der Zuschlag entsprechend versagt blieb.

Im Zweittermin ist die Mindestgrenze (5/10 Grenze) nach §74a und §85a ZVG aufgehoben. Für Sie die reizvolle Möglichkeit, die Immobilie unter 50% des Verkehrswertes zu erwerben!

Übrigens: Diese besonderen Chancen fassen wir in der **bundesweiten Sonderausgabe Zweittermine** zusammen. Verlangen Sie bei unserem Kundenservice die Konditionen!



Die Daten der Musterzeile sind frei erfunden

# Verzeichnis der Amtsgerichte

Die Anschriften der Amtsgerichte geben den Sitz der Geschäftsstelle für Versteigerungssachen an.  
Die Durchführung des Versteigerungstermins erfolgt häufig an einem anderen Ort, z.B. einer Nebenstelle des Gerichtes.  
Wir empfehlen, kurz vor dem Termin bei Gericht zu erfragen, ob und wo die Versteigerung durchgeführt wird.  
Für Hinweise auf Änderungen, insbesondere von Telefon- und Telefaxnummern sind wir dankbar.

PLZ	Amtsgericht	Anschrift	Telefon	Telefax
52070	Aachen	Adalbertsteinweg 90	0241 9425-0	0241 94258001
50126	Bergheim	Kennedystr. 2	02271 809-0	02271 809-200
51429	Bergisch Gladbach-Bensberg	Schloßstr. 21	02204 9529-0	02204 9529-180
53111	Bonn	Wilhelmstr. 23	0228 702-0	0228 702-708
50321	Brühl	Balthasar-Neumann-Platz 3	02232 709-0	02232 46907
46535	Dinslaken	Schillerstr. 76	02064 6008-0	02064 6008-70
47051	Duisburg	Kardinal-Galen-Str. 132	0203 9928-0	0203 9928-441
52349	Düren	August-Klotz-Str. 14	02421 493-0	02421 43834
40227	Düsseldorf	Werdener Str. 1	0211 8306-0	0211 8306-161
41812	Erkelenz	Kölner Str. 61	02431 9602-0	02431 9602-222
52249	Eschweiler	Kaiserstr. 6	02403 7007-0	02403 28441
45130	Essen	Zweigertstr. 52	0201 803-0	0201 803-2910
53879	Euskirchen	Kölner Str. 40-42	02251 951-0	02251 951-102
52511	Geilenkirchen	Konrad-Adenauer-Str. 225	02451 991-0	02451 991-270
47608	Geldern	Nordwall 51	02831 123-0	02831 123-45
41515	Grevenbroich	Lindenstr. 33-37	02181 6503-0	02181 6503-55
51643	Gummersbach	Moltkestr. 6+9	02261 811-0	02261 811-241
52525	Heinsberg	Schafhausener Str. 47	02452 109-0	02452 109-299
52428	Jülich	Wilhelmstr. 15	02461 681-0	02461 4980
47906	Kempen	Hessenring 43	02152 1490-0	02152 1490-59
50171	Kerpen	Nordring 2-8	02237 508-0	02237 52474
47533	Kleve	Schloßberg 1	02821 87-0	02821 87-100
50670	Köln	Reichenspergerplatz 1	0221 7711-0	0221 7711-312
53639	Königswinter	Drachenfelsstr. 39	02223 9006-0	9006-11
47798	Krefeld	Preußenring 49	02151 847-0	02151 847-535
40764	Langenfeld	Hauptstr. 13-19	02173 902-0	02173 902-110
51379	Leverkusen	Gerichtsstr. 9	02171 491-0	02171 491-222
40822	Mettmann	Gartenstr. 5-7	02104 774-0	02104 774-170
47441	Moers	Haagstr. 7	02841 1806-0	02841 1806-77
52156	Monschau	Laufenstr. 38	02472 9907-0	02472 2523
41061	Mönchengladbach	Hohenzollernstr. 157	02161 276-0	02161 276-488
41236	Mönchengladbach Rheydt	Brucknerallee 115	02166 972-0	02166 972-100
45468	Mülheim	Georgstr. 13	0208 4509-0	0208 4509-100
41334	Nettetal	Steegerstr. 61	02153 9151-0	02153 9151-11
41460	Neuss	Breite Str. 48	02131 289-0	02131 289-181
46045	Oberhausen	Friedensplatz 1	0208 8586-1	0208 8586-218
40878	Ratingen	Düsseldorfer Str. 54	02102 1009-0	02102 1009-22
42853	Remscheid	Alleestr. 119	02191 796-0	02191 796-150
47495	Rheinberg	Rheinstr. 57	02843 173-0	02843 173-78
53937	Schleiden-Gemünd Eifel	Marienplatz 10	02444 9507-0	02444 552
53721	Siegburg	Neue Poststr. 16	02241 305-0	02241 305-300
42651	Solingen	Geordelerstr. 10	0212 2200-0	0212 2200-222
42549	Velbert	Nedderstr. 40	02051 945-0	02051 945-199
41747	Viersen	Dülkener Str. 5	02162 373-6	02162 373-888
51545	Waldbröl	Gerichtsstr. 1	02291 795-0	02291 795-200
46483	Wesel	Herzogenring 33	0281 144-0	0281 144-48
51688	Wipperfürth	Gaulstr. 22	02267 88370	02267 82061
42103	Wuppertal	Eiland2,4	0202 498-7134	0202 498-3604

**40211 Düsseldorf AG Düsseldorf 0211 8306-0**

**08.02.** Aktenzeichen 084K103/11 Grundbuch Pempelfort 11513 Verkehrswert € **50.000** 7/10 **35.000**  
**10:00h** Objekt Lage **40211 Düsseldorf , Leopoldstr. 49** Größe m<sup>2</sup> 260 m<sup>2</sup>  
Objektart **Eigentumswohnung, Anteil: 1.030/10.000 = 10,30%**  
ATP Nr. 4, in der 1. Etage, rechts, 38 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Zimmer, Kochnische, Diele, Bad, Loggia, Keller, Baujahr 1955  
Ansprechpartner Gläubiger: Tel.: 089/37825131

**40215 Düsseldorf AG Düsseldorf 0211 8306-0**

**08.02.** Aktenzeichen 080K072/10 Grundbuch Oberbilk 11616 Verkehrswert € **75.000** 7/10 **52.500**  
**10:00h** Objekt Lage **40215 Düsseldorf , Hüttenstr. 86** Größe m<sup>2</sup> 446 m<sup>2</sup>  
Objektart **Eigentumswohnung, Anteil: 561/10.000 = 5,61%**  
ATP Nr. 12, in der 4. Etage, rechts, 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon, Keller, Abstellraum, Baujahr 1955  
Ansprechpartner Gläubiger: Tel.: 0211/2395900

**17.02.** Aktenzeichen 084K083/10B Grundbuch Oberbilk 11644 Verkehrswert € **48.000** 7/10 **33.600**  
**10:00h** Objekt Lage **40215 Düsseldorf , Bilker Allee 208** Größe m<sup>2</sup> 264 m<sup>2</sup>  
Objektart **Eigentumswohnung, Anteil: 480/10.000 = 4,80%**  
ATP Nr. 11, in der 3. Etage, rechts, 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 1 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Keller, Baujahr 1883, Wiederaufbau 1954  
Ansprechpartner Gläubiger: Tel.: 0611/9884335

**17.02.** Aktenzeichen 084K083/10C Grundbuch Oberbilk 11647 Verkehrswert € **54.000** 7/10 **37.800**  
**10:00h** Objekt Lage **40215 Düsseldorf , Bilker Allee 208** Größe m<sup>2</sup> 264 m<sup>2</sup>  
Objektart **Eigentumswohnung, Anteil: 480/10.000 = 4,80%**  
ATP Nr. 14, in der 4. Etage, rechts, 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 1 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Keller, Baujahr 1883, Wiederaufbau 1954  
Ansprechpartner Gläubiger: Tel.: 0611/9884335

**17.02.** Aktenzeichen 084K083/10 Grundbuch Oberbilk 11643 Verkehrswert € **169.000** 7/10 **118.300**  
**10:00h** Objekt Lage **40215 Düsseldorf , Bilker Allee 208** Größe m<sup>2</sup> 264 m<sup>2</sup>  
Objektart **Mehrere Eigentumswohnungen, Anteil: 1.096/10.000 = 10,96%**  
3 Einheiten, Keller, Baujahr 1883, Wiederaufbau 1954, auch Blätter Nr. 11644, 11647  
Ansprechpartner Gläubiger: Tel.: 0611/9884335

**17.02.** Aktenzeichen 084K083/10A Grundbuch Oberbilk 11643 Verkehrswert € **67.000** 7/10 **46.900**  
**10:00h** Objekt Lage **40215 Düsseldorf , Bilker Allee 208** Größe m<sup>2</sup> 264 m<sup>2</sup>  
Objektart **Eigentumswohnung, Anteil: 568/10.000 = 5,68%**  
ATP Nr. 10, in der 3. Etage, mitte, 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Keller, Baujahr 1883, Wiederaufbau 1954  
Ansprechpartner Gläubiger: Tel.: 0611/9884335

**40227 Düsseldorf AG Düsseldorf 0211 8306-0**

**01.02.** Aktenzeichen 084K021/11 Grundbuch Oberbilk 15142 Verkehrswert € **67.000** 7/10 **46.900**  
**10:00h** Objekt Lage **40227 Düsseldorf , Kölner Str. 338** Größe m<sup>2</sup> 532 m<sup>2</sup>  
Objektart **Eigentumswohnung, Anteil: 597/10.000 = 5,97%**  
ATP Nr. 6, in der 2. Etage, rechts, 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, 2 Balkone, Keller, Baujahr 1959, spätere Teilmodernisierungen  
Ansprechpartner Gläubiger: Tel.: 0371/69500

**01.02.** Aktenzeichen 084K108/11 Grundbuch Oberbilk 15145 Verkehrswert € **92.000** 7/10 **64.400**  
**11:00h** Objekt Lage **40227 Düsseldorf , Kölner Str. 338** Größe m<sup>2</sup> 532 m<sup>2</sup>  
Objektart **Mehrere Eigentumswohnungen, Anteil: 770/10.000 = 7,70%**  
ATP Nr. 9+10, 2 Stellplätze, Baujahr 1959, zwei 2-Zimmer-Wohnungen mit Küche/Diele/Bad, je knapp 54 m<sup>2</sup> Wfl.; auch Blatt Nr. 15146  
Ansprechpartner Gläubiger: Tel.: 069/2722269887

**22.02.** Aktenzeichen 082K110/11 Grundbuch Oberbilk 14549 Verkehrswert € **114.500** 7/10 **80.150**  
**10:00h** Objekt Lage **40227 Düsseldorf , Kölner Str. 127** Größe m<sup>2</sup> keine Angaben  
Objektart **Eigentumsgebäude, Anteil: 706/10.000 = 7,06%**  
ATP Nr. 1, im Erdgeschoß, 2 Zimmer, Diele, WC, Stellplatz, Keller, Baujahr 2003, Teeküche; als Bistro genutzt  
Ansprechpartner Gläubiger: Tel.: 0201/8222643

**07.03.** Aktenzeichen 082K029/11 Grundbuch Oberbilk 13143 Verkehrswert € **80.000** 7/10 **56.000**  
**10:00h** Objekt Lage **40227 Düsseldorf , Kölner Str. 125** Größe m<sup>2</sup> 439 m<sup>2</sup>  
Objektart **Laden, Anteil: 684/10.000 = 6,84%**  
ATP Nr. 2, im Erdgeschoß, Diele, WC, Keller, 102 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, Baujahr 1928, Bewertungsbaujahr 1966  
Ansprechpartner Gläubiger: Tel.: 02131/929665

**40229 Düsseldorf AG Düsseldorf 0211 8306-0**

**27.02.** Aktenzeichen 084K093/11 Grundbuch Eller 7798 Verkehrswert € **68.000** 7/10 **47.600**  
**09:30h** Objekt Lage **40229 Düsseldorf , Ludwigshafener Str. 20** Größe m<sup>2</sup> 923 m<sup>2</sup>  
Objektart **Eigentumswohnung, Anteil: 318/10.000 = 3,18%**  
ATP Nr. 4, im Erdgeschoß, mitte hinten, 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Terrasse, Keller, Baujahr 1987

<b>12.03.</b>	Aktenzeichen 001K018/10	Grundbuch Rohr 0119	Verkehrswert €	<b>64.450</b> 5/10	<b>32.225</b>
<b>14:00h</b>	Objekt Lage <b>53945 Blankenheim , Tondorfer Str. 3</b>		Größe m <sup>2</sup>	748 m <sup>2</sup>	
	Objektart <b>Doppelhaushälfte</b>				
	Garage, Denkmalschutz				



**53947 Nettersheim AG Schleiden-Gemünd Eifel 02444 9507-0**

<b>23.02.</b>	Aktenzeichen 001K013/10	Grundbuch Zingsheim 0534	Verkehrswert €	<b>58.700</b> 7/10	<b>41.090</b>
<b>09:00h</b>	Objekt Lage <b>53947 Nettersheim , Auf der Heide 10</b>		Größe m <sup>2</sup>	2.186 m <sup>2</sup>	
	Objektart <b>Mehrfamilienhaus</b>				
	9 Einheiten, 2 Geschosse, Baujahr 1960, Anbau 1980, teilweise im Rohbauzustand; ehemaliges Gaststättengebäude, für die Nutzungsänderung zu Wohnzwecken liegt keine Baugenehmigung vor				

*Dies ist nur ein Auszug aus dem Versteigerungskalender, diese Original-Ausgabe enthält insgesamt 94 Seiten mit Versteigerungsterminen.*

## Nutzen Sie unser Fachwissen!

- ✓ **Aktuelle Zinskonditionen**  
von mehr als 70 deutschen Kreditinstituten
- ✓ **Kleine Versteigerungsschule**  
in sechs Folgen
- ✓ **Immobilien-Bewertungsschule**  
in sechs Folgen
- ✓ **Aktuelle Branchenmeldungen**
- ✓ **Fachanwälte empfehlen sich**
- ✓ **Allgemeine Geschäftsbedingungen**  
insbesondere Abonnement-Bestimmungen
- ✓ **Fachliteratur**
- ✓ **Bestellschein**  
für Fachbücher





## Wir über uns

Die FMH-Finanzberatung hat als erstes Unternehmen in Deutschland die Erstellung von Zinstabellen als Geschäftszweig erkannt und zählt seit 25 Jahren zu den Marktführern auf diesem Gebiet. Die FMH-Finanzberatung ist sich ihrer Stellung bewusst und will sich auch in Zukunft von anderen Vergleichsanbietern unterscheiden. Die wichtigsten Unterschiede sind:

### **Nur mit Erlaubnis der Bank**

Alle Banken und Vermittler, die in den Zinsvergleichen der Finanzberatung Max Herbst (FMH) aufgelistet sind, haben dazu ihr Einverständnis gegeben. Gleichzeitig erhalten alle Institute für einen geringen Obolus jede Woche diese Ergebnisse zur eigenen Marktbeobachtung. Damit erfolgt wiederum die Kontrolle der veröffentlichten Zinsen durch die Banken.

### **Daten werden täglich aktualisiert**

Je umkämpfter der Zinsmarkt, desto schneller reagieren Banken und Vermittler auf Veränderungen. Deshalb werden alle Zinsmeldungen sofort in die Datenbank eingearbeitet – damit Sie immer möglichst aktuelle Daten vorfinden.

### **Unabhängige Beratung der FMH spart viel Geld**

Die FMH-Finanzberatung hat schon vor langem entschieden, im Sinne der Kunden zu handeln und ausschließlich unabhängige Beratung anzubieten. Das geht selbstverständlich nicht ohne Honorar. Doch es wird sich für Sie lohnen, denn selbst der kleinste Tipp zur Optimierung Ihrer Finanzierung spart Ihnen garantiert mehr, als Sie unsere unabhängige und professionelle Beratung kostet.

Bei der Beratung werden auch ganz klare Aussagen zu passenden Geldgebern gemacht. Und wenn ein vorhandenes Angebot gut ist, wird es auch so bezeichnet. Eine Darlehensvermittlung erfolgt nicht.

Sie können sich auf mehrere Arten beraten lassen - entweder bei einem persönlichen Gespräch in Frankfurt oder auf dem telefonisch beziehungsweise dem schriftlichen Weg. Eine Beratungsstunde kostet 150 Euro zzgl. MwSt. (178,50 Euro inkl. MwSt.)

FMH-Finanzberatung  
Zeil 13  
60313 Frankfurt

Telefon: 069 951898-0  
Fax: 069 951898-18  
E-Mail: [info@fmh.de](mailto:info@fmh.de)  
Internet: [www.fmh.de](http://www.fmh.de)

# Geldgeber mit freier Tilgungsvereinbarung

Stand: 14.02.2012	Zinsfestschreibung						Zins gilt bis .% des Beleihungswertes	Zinsverteuerung bis ca. 80% des Beleihungswertes	Zins gilt seit / (Tages-)zins	Zins gilt ab Darl. v. ...Euro	für Kunden erreichbar	NEBENBEDINGUNGEN im Effektivzins enthalten			NEBENBEDINGUNGEN - im Eff.zins nach PAngV nicht enthalten				
	5 J.		10 J.		15 J.							Raten- zahlung	Tilgungs- verrechnung	Bearb. Gebühr	Bereitstell- zinsen p.a. ab wann	Schätzkosten ( Gutachten ab .... Darl.-Betrag)	Teilauszah- lungsgebühr	Angaben für Neubauten	Auszahl- modus
	Soll- zins	Eff- zins	Soll- zins	Eff- zins	Soll- zins	Eff- zins													
ABK Bank	4,50	4,58	4,81	4,90	-	-	60	individuell	07.04.09	50000	030/285350	keine	keine	keine	keine	Baufortschritt			
Augsburger Aktienbank AG	2,60	2,63	3,00	3,04	3,65	3,71	60	bis 0,15% für Gesamtdarl.	17.01.12	100000	0821/50150	keine	keine	keine	keine	Baufortschritt			
BBBank eG**	2,30	2,32	2,85	2,89	3,40	3,45	60	0,10% auf Gesamtdarl.	09.02.12	50000	0180/4060105	keine	keine	keine	keine	BauträgerVO			
BW-Bank	2,43	2,46	3,29	3,34	3,86	3,93	60	0,30% f. Gesamtdarl.	08.02.12	100000	0711/12445002	keine	keine	keine	25,- ab 11.R.	BauträgerVO			
Commerzbank, Frankfurt	2,47	2,50	3,00	3,04	3,48	3,54	60	0,12-0,30% f. Gesamtdarl.	13.02.12	100000	01802/627280	keine	keine	keine	keine	BauträgerVO			
Deutsche Bank, Frankfurt	2,39	2,42	3,09	3,13	3,36	3,41	60	0,12-0,24% f. Gesamtdarl.	14.02.12	100000	01818/1000	keine	keine	keine	keine	Baufortschritt			
Degussa Bank	2,55	2,58	2,90	2,94	3,75	3,82	50	bis 0,30% f. Gesamtdarl.	13.02.12	50000	069/36003880	keine	keine	keine	keine	Baufortschritt			
Gladbacher Bank/Baufinyp	2,31	2,34	2,96	3,00	3,38	3,43	60	bis 0,25% f. Gesamtdarl.	14.02.12	100000	02161/249325	keine	keine	keine	keine	BauträgerVO			
HKB Bank	2,70	2,73	3,09	3,13	-	-	60	bis 0,20% f. Gesamtdarl.	14.12.11	100000	0800/3477347	keine	keine	keine	keine	1 Auszahlung			
ING-DiBa	2,65	2,68	3,10	3,14	3,50	3,56	60	bis 0,20% f. Gesamtdarl.	25.01.12	100000	069/50500109	keine	keine	keine	keine	BauträgerVO			
Münchener Hypo eG	2,61	2,65	3,12	3,17	3,54	3,61	60	0,25% f. Gesamtdarl.	14.02.12	40000	089/5387800	keine	keine	keine	keine	Baufortschritt			
Postbank	2,52	2,55	3,11	3,15	3,52	3,58	60	bis 0,30% f. Gesamtdarl.	13.02.12	100000	01803/040700	keine	keine	keine	keine	BauträgerVO			
Santander Bank	2,61	2,64	3,39	3,44	4,26	4,34	60	0,30% f. Gesamtdarlehen	27.01.12	75000	0180/5556207	keine	keine	keine	keine	Baufortschritt			
SKG Bank	2,48	2,52	3,04	3,10	3,31	3,38	60	0,12% f. Gesamtdarl.	14.02.12	100000	0681/8571105	keine	keine	keine	keine	BauträgerVO			
Wüstenrot Bank	2,55	2,58	3,10	3,14	3,30	3,35	60	0,15-0,30% f. Gesamtdarl.	25.01.12	100000	0180/3114410	keine	keine	keine	keine	bis zu 10 R.			
1822direkt	2,51	2,54	2,99	3,04	3,37	3,42	60	0,05-0,15% f. Gesamtdarl.	14.02.12	50000	069/941700	keine	keine	keine	keine	BauträgerVO			
CosmosDirekt	2,48	2,51	3,04	3,08	3,31	3,36	60	0,20% f. Gesamtdarl.	14.02.12	100000	0681/9666666	keine	keine	keine	keine	BauträgerVO			
HypoVereinsbank	2,49	2,52	2,92	2,97	3,33	3,38	60	ab 0,10% f. Gesamtdarl.	14.02.12	100000	01802/884455	keine	keine	keine	keine	BauträgerVO			
NordFinanz Bank AG	3,08	3,12	3,61	3,67	4,26	4,34	60	0,10% f. Gesamtdarl.	19.01.12	100000	0421/3075236	keine	keine	keine	keine	BauträgerVO			
Santander Direkt Bank	2,53	2,56	3,03	3,07	3,31	3,36	60	ab 0,10% f. Gesamtdarl.	14.02.12	100000	0800/1006182	keine	keine	keine	keine	BauträgerVO			
Berliner Sparkasse *	2,60	2,63	3,40	3,45	4,05	4,13	60	0,50% f. Differenzdarl.	13.02.12	50000	030/86986969	keine	keine	keine	keine	BauträgerVO			
Dortmunder Volksbank *	2,75	2,78	3,10	3,14	-	-	60	0,25% f. Gesamtdarl.	13.01.12	25000	0231/54020	keine	keine	keine	keine	BauträgerVO			
Frankfurter Sparkasse *	-	-	-	-	-	-	60	0,25% f. Gesamtdarl.	--	50000	069/24182224	keine	keine	keine	keine	BauträgerVO			
Hamburger Sparkasse *	2,35	2,38	3,13	3,18	3,51	3,57	50	0,18-0,27% f. Gesamtdarl.	14.02.12	100000	040/35790	keine	keine	keine	keine	BauträgerVO			
Ostächsische Spark. Dresden *	2,20	2,22	3,03	3,07	3,58	3,64	80	unterschiedlich	10.02.12	100000	0351/45577000	keine	keine	keine	keine	BauträgerVO			
PSD Bank Berlin-Brandenb. eG *	2,34	2,37	2,99	3,03	3,44	3,49	60	0,10-0,20% f. Gesamtdarl.	10.02.12	100000	030/85082550	keine	keine	keine	keine	Baufortschritt			
PSD Bank Braunschweig eG *	2,20	2,22	2,69	2,72	3,13	3,18	65	0,10-0,35% f. Gesamtdarl.	20.01.12	50000	0531/4712345	keine	keine	keine	keine	Baufortschritt			
PSD Bank Hannover eG *	2,65	2,68	2,80	2,84	3,55	3,61	60	0,25% f. Gesamtdarl.	10.01.12	30000	0511/9666369	keine	keine	keine	keine	Baufortschritt			
PSD Bank Hessen-Thüringen eG	2,59	2,62	2,97	3,01	3,57	3,63	60	0,10-0,20% f. Gesamtdarl.	06.01.12	50000	06196/938290	keine	keine	keine	keine	BauträgerVO			
PSD Bank Kiel eG *	2,49	2,52	3,04	3,08	3,69	3,75	50	0,30% f. Gesamtdarl.	19.01.12	50000	0431/9825225	keine	keine	keine	keine	BauträgerVO			
PSD Bank Koblenz eG *	2,40	2,43	2,77	2,81	3,60	3,66	60	0,10% f. Gesamtdarl.	10.02.12	100000	0261/1301320	keine	keine	keine	keine	Baufortschritt			
PSD Bank Köln eG *	2,45	2,48	2,89	2,93	3,49	3,55	60	0,10% f. Gesamtdarl.	06.01.12	25000	01802/772770	keine	keine	keine	keine	Baufortschritt			
PSD Bank München eG *	2,35	2,40	2,85	2,90	-	-	80	entfällt	10.02.12	50000	0821/5049333	keine	keine	keine	keine	Baufortschritt			
PSD Bank Nord eG *	2,49	2,52	2,94	2,98	3,59	3,65	50	0,20% f. Gesamtdarl.	13.02.12	200000	01801/7736673	keine	keine	keine	keine	BauträgerVO			

# Geldgeber mit freier Tilgungsvereinbarung

Stand: 14.02.2012	Zinsfestschreibung						Zins gilt bis % des Beleihungswertes	Zinsverteuerung bis ca. 80% des Beleihungswertes	Zins gilt seit / (Tages-)zins	Zins gilt ab Darl. v. ...Euro	für Kunden erreichbar	NEBENBEDINGUNGEN im Effektivzins enthalten			NEBENBEDINGUNGEN - im Eff.zins nach PAngV nicht enthalten				
	5 J.		10 J.		15 J.							Raten- zahlung	Tilgungs- verrechnung	Bearb. Gebühr	Bereitstell- zinsen p.a. ab wann	Schätzkosten ( Gutachten ab .... Darl.-Betrag)	Angaben für Neubauten	Teilauszah- lungsgebühr	Auszahl- modus
	Soll- zins	Eff.- zins	Soll- zins	Eff.- zins	Soll- zins	Eff.- zins													
PSD Bank Nürnberg eG*	2,10	2,12	2,65	2,68	3,15	3,20	60	0,10% f. Gesamtdarl.	01.02.12	100000	0800/2385544	Monatsende	sofort	keine	keine (ab 300T)	keine	BauträgerVO		
PSD Bank RheinNeckarSaar eG	1,99	2,01	2,75	2,78	3,33	3,38	60	0,25% f. Differenzdarl.	08.02.12	30000	0800/0011231	Monatsende	sofort	keine	100,- (ab. 306T)	keine	BauträgerVO		
PSD Bank Rhein-Ruhr eG*	2,39	2,42	2,89	2,93	3,44	3,49	60	0,20% f. Gesamtdarl.	02.02.12	50000	0800/3344410	Monatsende	sofort	keine	keine (ab 306T)	keine	BauträgerVO		
PSD Bank Westfalen-Lippe eG*	2,69	2,72	3,04	3,08	3,54	3,60	70	0,25% f. Gesamtdarl.	13.02.12	50000	01801/351333	Monatsende	sofort	keine	keine (ab 300T)	25,- ab 8.R.	Baufortschritt		
SparDa-Bank Berlin* eG**	2,30	2,32	2,85	2,89	3,25	3,30	60	b. 0,20% f. Gesamtdarl.	13.02.12	100000	sparDa-b.de	Monatsende	sofort	keine	250,- (ab 306T)	keine	BauträgerVO		
SparDa-Bank Hamburg eG*	3,03	3,07	3,03	3,07	3,33	3,38	60	0,12-0,40% f. Gesamtdarl.	13.02.12	50000	0180/5380150	Monatsende	sofort	keine	keine	keine	BauträgerVO		
SparDa-Bank Hannover* eG**	2,42	2,45	2,90	2,94	3,42	3,47	60	0,25% f. Gesamtdarl.	14.02.12	50000	01805/25090500	Monatsende	sofort	keine	keine (ab 25T)	keine	Baufortschritt		
SparDa-Bank Hessen* eG**	2,59	2,62	2,77	2,81	-	-	50	b. 0,32% f. Gesamtdarl.	08.02.12	25000	069/75370	Monatsende	sofort	keine	keine	keine	BauträgerVO		
SparDa-Bank München* eG**	2,31	2,33	2,79	2,83	3,50	3,56	60	0,40% f. Differenzdarl.	13.02.12	50000	089/55142400	Monatsende	sofort	keine	keine	keine	BauträgerVO		
SparDa-Bank Münster* eG**	2,39	2,42	2,89	2,93	3,24	3,29	60	0,45% f. Differenzdarl.	24.01.12	25000	025/15040	Monatsende	sofort	keine	keine (ab 306T)	keine	BauträgerVO		
SparDa-Bank Südwest* eG**	2,69	2,72	3,09	3,13	-	-	60	0,25% f. Differenzdarl.	23.12.11	50000	0800/55090500	Monatsende	sofort	keine	keine	keine	Baufortschritt		
SparDa-Bank West* eG**	2,48	2,51	3,08	3,12	3,58	3,63	60	unterschiedlich	13.02.12	50000	0800/37060590	Monatsende	sofort	keine	keine (ab 300T)	keine	Baufortschritt		
Sparkasse Elmshorn*	2,46	2,49	3,32	3,37	-	-	60	0,05% f. Gesamtdarl.	14.02.12	50000	04121/292371	Monatsende	sofort	keine	keine	keine	BauträgerVO		
Spark. Fürstentfeldbruck*	2,29	2,32	2,98	3,02	3,62	3,67	60	0,10%-0,30% f. Gesamtd.	10.02.12	100000	08141/4070	Monatsende	sofort	keine	keine	25,- ab 11.R.	BauträgerVO		
Sparkasse Leipzig*	2,25	2,27	2,90	2,94	3,15	3,20	60	0,20% f. Gesamtdarl.	13.02.12	100000	0341/9860	Monatsende	sofort	keine	mind 100,- (ab 250T)	keine	Baufortschritt		
Stadtsparkasse Augsburg*	2,17	2,19	2,97	3,01	3,51	3,57	60	ca. 0,10% f. Gesamtdarl.	14.02.12	100000	0821/32550	Monatsende	sofort	keine	keine	keine	BauträgerVO		
Stadtsparkasse Düsseldorf*	2,55	2,58	2,99	3,03	3,45	3,51	60	0,14-0,20% f. Gesamtdarl.	13.01.12	50000	0211/8782111	Monatsende	sofort	keine	keine	20,- ab 8.R.	BauträgerVO		
Stadtsparkasse Wuppertal*	2,35	2,38	3,15	3,20	3,55	3,61	80	entfällt	08.02.12	100000	0202/4885800	Monatsende	sofort	keine	keine	keine	BauträgerVO		
Volksbank Dreieich	2,70	2,82	3,20	3,30	3,40	3,49	60	0,10% f. Gesamtdarl.	14.02.12	50000	06103/953000	Monatsende	sofort	350,-	keine	keine	BauträgerVO		
Allianz	2,47	2,50	2,96	3,01	3,36	3,42	50	b. 0,30% f. Gesamtdarl.	07.02.12	100000	0711/29264630	Monatsbeginn	sofort	keine	keine	keine	BauträgerVO		
BHW Bausparkasse	2,29	2,32	2,78	2,82	3,14	3,20	60	0,15% f. Gesamtdarl.	14.02.12	100000	01803/040970	Monatsende	sofort	keine	keine	30,- ab 5.R.	BauträgerVO		
Debeka Bausparkasse	-	-	3,09	3,13	3,38	3,43	60	separates Darlehen	26.01.12	25000	0261/9434876	Monatsende	sofort	keine	keine (ab 400T)	keine	Baufortschritt		
Hannoversche	2,53	2,56	3,08	3,12	3,35	3,40	60	0,10% f. Gesamtdarl.	14.02.12	60000	0511/9565628	Monatsende	sofort	keine	(ab 400T)	50,- ab 5.R.	Baufortschritt		
Generali Versicherungen	2,65	2,68	2,89	2,93	3,59	3,65	60	0,40% f. Gesamtdarl.	14.02.12	100000	generali.de	Monatsende	sofort	keine	keine (ab 300T)	keine	Baufortschritt		
HUK-COBURG-Bausparkasse	2,50	2,53	3,00	3,04	3,40	3,45	60	kein Angebot	07.02.12	50000	09561/96-0	Monatsende	sofort	keine	keine (ab 200T)	keine	Baufortschritt		
Provinzial Rheinland*	3,10	3,14	3,35	3,40	3,60	3,66	45	0,25% f. Differenzdarl.	12.01.12	25000	0211/9780	Monatsende	sofort	keine	individuell	keine	BauträgerVO		
Signal Iduna	-	-	3,31	3,36	3,53	3,59	60	0,20% f. Gesamtdarl.	27.01.12	50000	01803/331337	Monatsende	sofort	keine	keine	keine	BauträgerVO		
VPV Versicherungen	2,50	2,53	3,10	3,15	3,35	3,40	60	0,50% f. Differenzdarl.	09.01.12	50000	0711/13914010	Monatsende	sofort	keine	keine (ab 400T)	50,- ab 7.R.	BauträgerVO		
ACCEDO AG	2,30	2,32	2,79	2,83	3,15	3,20	60	ab 0,10% f. Gesamtdarl.	14.02.12	100000	0800/2288500	Monatsende	sofort	keine	keine	keine	BauträgerVO		
BF direkt AG	2,49	2,52	2,99	3,03	3,32	3,37	60	ab 0,10% f. Gesamtdarl.	14.02.12	100000	0711/225544160	Monatsende	sofort	keine	keine	keine	BauträgerVO		
comdirect	2,48	2,51	3,00	3,04	3,31	3,36	60	ab 0,10% f. Gesamtdarl.	14.02.12	100000	04106/7082525	Monatsende	sofort	keine	keine	keine	BauträgerVO		
Creditweb Deutschland GmbH	2,47	2,50	2,96	3,01	3,31	3,36	60	ab 0,10% f. Gesamtdarl.	14.02.12	100000	0800/2220550	Monatsende	sofort	keine	keine	keine	BauträgerVO		
die hypotheke	2,65	2,68	3,10	3,14	3,50	3,56	60	ab 0,10% f. Gesamtdarl.	14.02.12	100000	06181/402828	Monatsende	sofort	keine	keine	keine	BauträgerVO		

# Geldgeber mit freier Tilgungsvereinbarung

Stand: 14.02.2012	Zinsfestschreibung						Zins gilt bis .% des Beleihungswertes	Zinsvertierung bis ca. 80% des Beleihungswertes	Zins gilt seit / (Tages-)zins	Zins gilt ab Darl. v. ..Euro	für Kunden erreichbar	NEBENBEDINGUNGEN im Effektivzins enthalten			NEBENBEDINGUNGEN - im Eff.zins nach PAngV nicht enthalten				
	5 J. fest		10 J. fest		15 J. fest							Raten- zahlung	Tilgungs- verrechnung	Bearb. Gebühr	Bereitstell- zinsen p.a. ab wann	Schätzkosten ( Gutachten ab .... Darl.-Betrag)	Teilauszah- lungsg Gebühr	Angaben für Neubauten	Auszahl- modus
	Soll- zins	Eff.- zins	Soll- zins	Eff.- zins	Soll- zins	Eff.- zins													
Dr. Klein & Co. AG	2,47	2,50	2,92	2,97	3,26	3,31	60	ab 0,10% f. Gesamtdarl.	14.02.12	100000	0800/8833880	Monatsende	sofort	keine	3% ab 4./7.Mon.	keine	keine	BauträgerVO	
DTW - Immobilienfinanzierung	2,30	2,32	2,79	2,83	3,15	3,20	60	ab 0,10% f. Gesamtdarl.	14.02.12	100000	0900/1155600	Monatsende	sofort	keine	3% ab 4./7.Mon.	keine	keine	BauträgerVO	
Enderlein & Co. GmbH	2,30	2,32	2,85	2,89	3,28	3,33	60	ab 0,10% f. Gesamtdarl.	14.02.12	100000	0521/580040	Monatsende	sofort	keine	3% ab 4./7.Mon.	keine	keine	BauträgerVO	
FIBA ImmoHyp GmbH	2,36	2,39	2,85	2,89	3,31	3,36	60	ab 0,10% f. Gesamtdarl.	14.02.12	100000	0721/6276710	Monatsende	sofort	keine	3% ab 4./7.Mon.	keine	keine	BauträgerVO	
Hypothesen-Discourt	2,30	2,32	2,85	2,89	3,29	3,34	60	ab 0,10% f. Gesamtdarl.	14.02.12	100000	0800/6008060	Monatsende	sofort	keine	3% ab 4./7.Mon.	keine	keine	BauträgerVO	
Interhyp AG	2,30	2,32	2,85	2,89	3,26	3,30	60	ab 0,10% f. Gesamtdarl.	14.02.12	100000	0800/200151515	Monatsende	sofort	keine	3% ab 3./7.Mon.	keine	keine	BauträgerVO	
Mittelwert		2,53		3,07		3,51													
Zinsspanne Effektivzins	2,01	4,58	2,68	4,90	3,18	4,34													

Bei Darlehen unter den genannten Beträgen, muß eventuell mit Zinsaufschlägen gerechnet werden.

\* = finanziert nur in Umgebung des Standortes. \*\* = Kontoführung und Mitgliedschaft sind Pflicht

Copyright u. Quelle: FMH-Finanzberatung, Frankfurt (www.fmh.de)

"Zins gilt bis % des Beleihungswertes" bezieht sich auf den Beleihungswert, welcher in der Regel 10-15% unter dem Kaufpreis/angemessenen Herstellungskosten liegt.

**KLEINE VERSTEIGERUNGSSCHULE**

Dritte von sechs Folgen

Mit freundlicher Genehmigung von Fachautor Werner Siepe

1. Suche und Auswahl von Versteigerungsobjekten und Auswertung des Gerichtsgutachtens
2. Auswertung des Grundbuchauszugs und Informationen von Ämtern
3. Besichtigung, bautechnische Prüfung und Beurteilung des Objektes
4. Sicherstellung der Finanzierung und Erarbeitung einer Bietstrategie

**Der Versteigerungstermin:**

5. Bekanntmachungen und Bietstunde
6. Zuschlag und anschließender Verteilungstermin

Je eine Folge der Versteigerungsschule erscheint monatlich im Versteigerungskalender VIZ.

**Dritte Folge: Besichtigung, bautechnische Prüfung und Beurteilung des Objekts****3 a) Besichtigung des Objekts**

Natürlich wollen Sie das Objekt, das Sie von der Papierform (Gerichtsgutachten, Grundbuchauszug, Gemeindeakten) her schon so gut kennen, auch von innen besichtigen, denn wer will schon eine Katze im Sack kaufen?

Grundsätzlich hat ein Bietinteressent keinen Rechtsanspruch auf eine Innenbesichtigung, denn es gilt auch im Falle der Zwangsversteigerung der verfassungsmäßig garantierte Grundsatz der Unverletzlichkeit der Wohnung. Dies bedeutet im Klartext, dass der Eigentümer niemanden in sein Objekt hereinzulassen braucht, selbst den vom Gericht bestellten Gutachter nicht. Als Bietinteressent können Sie also nur um eine Innenbesichtigung bitten, erzwingen können Sie diese auf keinen Fall.

Es liegt mir fern, Sie mit illegalen Tricks (Schlüsseldienst bestellen, ohne eine Berechtigung zum Betreten der Wohnung zu haben) im Einzelnen vertraut zu machen. Gehen Sie lieber mit detektivischem Spürsinn und mit allen legitimen Mitteln der Diplomatie vor!

Wenn Sie systematisch vorgehen, müssen Sie drei mögliche Fälle unterscheiden:

- (1) Objekt ist nicht bewohnt**
- (2) Objekt ist vom Mieter bewohnt**
- (3) Objekt ist vom Eigentümer bewohnt.**

**(1) unbewohntes Objekt:**

Vielleicht haben Sie durch die Lektüre des Gerichtsgutachtens oder bei der ersten Außenbesichtigung des Objekts erfahren, dass weder Mieter noch Eigentümer das Haus, bzw. die Wohnung bewohnen. Schreiben Sie in diesem Falle alle in der Versteigerungsakte auftauchenden Namen und Anschriften (z.B. Eigentümer, Gläubigerbanken, evtl. Mieter, Haus-, Konkurs- oder Zwangsverwalter) auf.

Nehmen Sie Kontakt mit den betreffenden Stellen und Personen auf und forschen Sie so lange, bis Sie den Schlüsselinhaber gefunden haben. Ist Ihnen dies gelungen, fragen Sie höf-

lich nach einer Möglichkeit zur Innenbesichtigung.

### **(2) vom Mieter bewohntes Objekt:**

Wenn Sie wissen, dass das Objekt vermietet ist, rufen Sie den Mieter an und teilen Sie ihm mit, dass Sie am Erwerb des Objekts interessiert sind. Es kann sehr gut sein, dass der Mieter erst von Ihnen erfährt, dass das Objekt versteigert werden soll, denn die Gerichte sind nur auf Antrag der Beteiligten (z.B. der Gläubigerbank) verpflichtet, die Zwangsversteigerung dem Mieter mitzuteilen.

Der Mieter wird eine Besichtigung in aller Regel gestatten, insbesondere dann, wenn Sie ihm zu verstehen geben, dass Sie gern mit ihm über alles sprechen wollen, was an möglichen Problemen (z.B. Kündigung) auf ihn zukommt. Häufig sind Mieter von zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekten verunsichert, da sie ihre Rechte in diesem Fall nicht kennen. Der Mieter wird eine Innenbesichtigung wohl

nur grundsätzlich ablehnen, wenn er das Objekt selbst ersteigern will, dem Bieterkonkurrenten möchte er ja nicht noch in "sein" Objekt locken.

### **(3) vom Eigentümer bewohntes Objekt:**

Wohnt der Eigentümer selbst noch in dem zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekt (meist handelt es sich dann um ein- oder Zweifamilienhaus), wird er Sie kaum mit offenen Armen empfangen. Häufig kämpft er noch, um eine Versteigerung überhaupt zu verhindern. Es kann daher ratsam sein, dem Eigentümer gegenüber auch die Möglichkeit eines Rettungserwerbes anzudeuten.

Möglicherweise hilft Ihnen auch die Gläubigerbank oder ein evtl. eingesetzter Zwangsverwalter bei Ihrem Bemühen um eine Innenbesichtigung.

## **3 b) Bautechnische Prüfung und Beurteilung des Objekts**

Haben Sie mit Diplomatie oder detektivischem Spürsinn eine Möglichkeit zur Innenbesichtigung des Hauses oder der Wohnung gefunden, sollten Sie sich nun gewissenhaft auf den vereinbarten Besichtigungstermin vorbereiten.

Wenn Sie selbst nicht genug technische Erfahrung haben, um die Schwachstellen eines Baus zu erkennen, sollten Sie unbedingt einen Baufachmann (befreundeter Architekt oder Bauingenieur, evtl. Privatgutachter) aufsuchen und ihn bitten, das Objekt bei der Besichtigung auf Herz und Nieren zu prüfen. Ihr Baufachmann sollte insbesondere auf solche verdeckter oder versteckter Art achten, die vielleicht nicht einmal der Gerichtsgutachter gesehen hat.

Warum diese große Vorsicht, werden Sie vielleicht fragen. Nun, in § 56 des Zwangsversteigerungsgesetzes steht ohne wenn und aber: "Ein Anspruch auf Gewährleistung findet nicht statt". Dies bedeutet im Klartext, dass der Ersteher auf eigenes Risiko das Objekt erwirbt, eine Mängelhaftung gibt es nicht. Der

Ersteher auf eigenes Risiko das Objekt erwirbt, eine Mängelhaftung gibt es nicht. Der Ersteher hat also keinerlei Schadensersatzansprüche bei Vorliegen von Bauschäden oder Baumängeln, weder gegen den Bauträger, Bauunternehmer, Architekten oder Handwerker noch gegen den Eigentümer bzw. Schuldner selbst.

Auch wenn der Schuldner das Gebäude oder die Wohnung noch mutwillig kurz vor dem Versteigerungstermin beschädigt, entfällt aller Schadensersatzanspruch, da der Schuldner zu diesem Zeitpunkt noch Eigentümer war. Umso wichtiger erscheint es also, dem Schuldner höflich und rücksichtsvoll zu begegnen, damit er sich nicht zu solchen unsinnigen Racheakten hinreißen lässt.

Ihr Baufachmann und Sie sollten alle wesentlichen Beobachtungen notieren und wie folgt zusammenfassen:

- |  |  |
|--|--|
| <p>1. <b>Bausubstanz:</b> Baujahr, An- oder Umbau, Modernisierung, Mauerwerk, Keller, Dach, Schallschutz, Wärmedämmung</p> <p>2. <b>Haustechnik:</b> Heizungsanlage, Warmwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Elektroanlagen, Sanitärinstallation, Fernsprechanschluss, Rundfunk- und Fernsehantenne</p> | <p>3. <b>Bauschäden und -mängel:</b> z.B. Feuchtigkeitsschäden, Putz- oder Setzrisse</p> <p>4. <b>Ausstattung:</b> Fenster, Türen, Decken, Fußbodenbelag, Innenwände, Extras</p> <p>5. <b>Grundriss:</b> Grundrisslösung, Größe und Himmelsrichtung der Wohn- und Schlaf Räume; Zugang zu Küche, Essecke, Bad, WC, Diele, Flur</p> |
|--|--|

Nicht selten liegt bei Objekten, die unter den Hammer kommen, ein erheblicher Renovierungsbedarf vor, da notwendige Reparaturen aus finanziellen Gründen unterlassen wurden. Die Kosten für die Instandsetzung und Instandhaltung sollten nicht unterschätzt oder gar ganz vergessen werden.

Bei älteren Objekten ist vielleicht eine grundlegende Modernisierung nötig (z.B. neue Heizungsanlage, Einbau neuer Fenster und Türen, Neuausstattung von Bad und WC). Schätzen Sie auf Grund von Kostenvorschlägen den erforderlichen Modernisierungsbedarf.

Bei der Prüfung und Beurteilung von Eigentumswohnungen sollten Sie Hausmeister, Hausverwalter und Miteigentümer eingehend befragen. Besorgen Sie sich vom Hausverwalter die letzte Verwaltungsabrechnung und den Wirtschaftsplan. Auch Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, Aufteilungsplan und die Protokolle der Wohnungseigentümerversammlungen sollten Sie gewissenhaft durchsehen. Vielleicht finden Sie beispielsweise in den Versammlungsprotokollen Hinweise auf erforderliche Großreparaturen, die in naher Zukunft vorgenommen werden müssen.

**Sommer/Kröll: KLEINE BEWERTUNGSSCHULE in 6 Folgen**  
**Sachverständigensocietät DR. SOMMER + PARTNER**

**1. Grundlagen**  
**2. Bodenwert**  
**3. Ertragswert**

**4. Sachwert**  
**5. Vergleichswert und Verkehrswert**  
**6. Ausbildung und Praxis**

## 3 Ertragswert

### 3.1 Grundprinzip

Grundlage jeder rationalen Wertermittlung ist der Ertragswert. Dieser orientiert sich ausschließlich an den Renditeerwartungen, die mit dem Objekt verbunden werden. Man ermittelt einen stichtagsbezogenen Wert, der eine Aussage über die zukünftige Ertragskraft des zu begutachtenden Objekts zulässt.

Der Ertragswert lässt sich vergleichsweise einfach ermitteln. Es wird eine finanzmathematische Methode zugrunde gelegt, die zunächst schwierig zu sein scheint. Steht man mit mathematischer Denkweise in Konflikt, so braucht man den Hintergrund nicht unbedingt zu beherrschen, es genügt, wenn man die Vorgehensweise einmal prinzipiell verstanden und akzeptiert hat und dann so verfährt, wie es im folgenden beschrieben ist. Der Ertragswert ist nichts anderes als die Antwort auf die Frage: "Für welchen Preis lohnt sich vor dem Hintergrund zukünftiger Überschüsse der Erwerb der Immobilie?" Die vergangenheitsorientierten Herstellungskosten sind demnach für den Ertragswert nicht interessant!

Die ImmoWertV kennt zwei Standardverfahren, die diesen Wert ermitteln lassen, nämlich *das Allgemeine Ertragswertverfahren* und *das Vereinfachte Ertragswertverfahren*.

Nach diesem Symbol  erfolgt jeweils eine Illustration an einem Fall aus der Praxis.

### 3.2 Das Allgemeine Ertragswertverfahren

**1. Schritt: Rohertrag:** Der Rohertrag umfasst alle Einnahmen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielt werden. Dies sind in erster Linie Mieten und Pachten, aber auch sonstige Leistungen des Mieters bzw. Pächters wie Ausgaben für Um- und Anbauten, die vom Vermieter nicht erstattet werden, oder für Instandhaltungsleistungen, die über die vertraglichen Leistungen des Vermieters bzw. Verpächters hinausgehen.

Dieser Rohertrag ist aber nicht mit der ortsüblichen Vergleichsmiete identisch! Er wird unter dem *Vorbehalt der Marktüblichkeit und Zulässigkeit* zum Beispiel im Rahmen der Prüfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten abgeleitet, was bei der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht der Fall ist. Die Prüfung auf Marktüblichkeit ist ein Prognoseproblem aus unsicheren Erwartungen der Zukunft, während die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete lediglich ein Ableitungsproblem aus meistens unstrittigen Daten aus der Vergangenheit ist.

Der Verkehrswertermittler muss jedoch auch das Regelwerk zur Mietwertermittlung als Grundlage für eine fundierte Ableitung des Rohertrags kennen, denn nur aus der Erkenntnis über die Gegenwart kann man nachvollziehbare Prognosen ableiten; alles andere wäre reine Spekulation.



**2. Schritt: Bewirtschaftungskosten:** Man braucht anschließend die Verwaltungskosten, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis, um den Rohertrag davon in Abzug zu bringen. Hinweise dazu finden Sie in den aktuellen Wertermittlungsrichtlinien. Grobe Anhaltspunkte könnten sein:

*mögliche Verwaltungskosten-Pauschsätze*

- bis 2,5 Prozent des Rohertrags bei Ein- und Zweifamilienhäusern
- 2,5 bis 3,5 Prozent des Rohertrags bei Häusern mit mehr als zwei Parteien oder bei gewerblicher Nutzung des Objekts

Diese Prozentsätze erhöhen sich um 0,5 bis 1 Prozentpunkte bei Objekten in Orten über 50.000 Einwohner.

*mögliche Betriebskosten-Pauschsätze*

- 5 bis 7 Prozent des Rohertrags in Orten bis 5.000 Einwohner
- 7 bis 9 Prozent des Rohertrags in Orten bis 50.000 Einwohner
- 8 bis 12 Prozent des Rohertrags in Orten über 50.000 Einwohner

Bei Häusern mit mehr als 3 Mietparteien orientieren Sie sich an der oberen Grenze, bei Geschäftsgrundstücken an der unteren Grenze und bei Ein- und Zweifamilienhäusern etwa an der Mitte. Oftmals ist Null anzusetzen, wenn alle Betriebskosten umgelegt werden.

*mögliche Instandhaltungskosten-Pauschsätze*

- 14 bis 19 Prozent des Rohertrags bei Baujahren älter als 1924
- 9 bis 16 Prozent des Rohertrags bei Baujahren zwischen 1924 und 1948
- 6 bis 10 Prozent des Rohertrags bei Baujahren jünger als 1948

Orientieren Sie sich im Rahmen dieser Bandbreiten daran, dass Wohnhäuser einen höheren Instandhaltungsaufwand haben als Häuser in gewerblicher Nutzung.

*mögliches Mietausfallwagnis*

- 1 bis 2 Prozent des Rohertrags bei Wohnräumen
- 2 bis 4 Prozent des Rohertrags bei gewerblicher Nutzung

**3. Schritt: Grundstücksreinertrag:** Es wird nun der Überschuss des Rohertrags über die Bewirtschaftungskosten ermittelt:

$$\text{Rohertrag} - \text{Bewirtschaftungskosten} = \text{Grundstücksreinertrag}$$

Dieser Grundstücksreinertrag ist demnach eine Größe in €/Jahr und kennzeichnet den jährlichen Erlösüberschuss in der Bewirtschaftung des Objekts. Es ist darauf zu achten, dass diese Erlöse und Kosten marktüblich zu erwarten sind! Eine kurzfristig günstige Vermietung sagt nichts über die Marktüblichkeit aus; ebenso zeitlich begrenzte erhöhte Kosten!




*In einem Fall wurde ein Rohertrag von 10.200 €/Jahr mit Bewirtschaftungskosten von 25 Prozent festgestellt. Dies führt zu einem Grundstücksreinertrag von 7.650 €/Jahr.*

**4. Schritt: Verzinsung des Bodenwerts:** Durch die Verzinsung des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz erhält man den sogenannten Bodenanteil:

$$\text{Bodenwert} \times \text{Liegenschaftszinssatz} = \text{Bodenanteil}$$

**5. Schritt: Gebäudereintrag (Gebäudeanteil):** Es wird nun der Überschuss des gesamten Grundstücksreinertrags über den Bodenanteil ermittelt, um den Gebäudeanteil zu erhalten:

Grundstücksreinertrag – Bodenanteil = Gebäudeanteil
---

 Mit einem Bodenwert von 50.000 € und einem Liegenschaftszinssatz von 5 Prozent erhält man einen Bodenanteil von  $50.000 \times 0,05 = 2.500$  €/Jahr. Der Gebäudereintrag ist damit:  $7.650 - 2.500 = 5.150$  €/Jahr.


**6. Schritt: Gebäudeertragswert:** Der Gebäudeertragswert ist der Gegenwartswert (Barwert) der zeitlich begrenzten zukünftigen Zahlungsreihe der Gebäudeanteile. Um diesen Wert zu berechnen, braucht man noch die *Restnutzungsdauer* des Gebäudes und wiederum den *Liegenschaftszinssatz* (siehe dazu die nachfolgenden Abschnitte 3.4 und 3.5).

Durch die Multiplikation des regelmäßigen Überschusses mit dem entsprechenden Ertragsvervielfältiger erhalten Sie den heutigen Wert aller dieser zukünftigen Überschüsse. In der Finanzmathematik wird dieser *Ertragsvervielfältiger* auch *Rentenbarwertfaktor* (einer nachschüssigen Rente) oder *Kapitalisator* genannt. Es gilt also:

Gebäudeanteil × Vervielfältiger = Gebäudeertragswert
--

Diese Vervielfältiger liegen als Tabellenwerte (auch in der Anlage zur ImmoWertV) vor. Nachstehend zur Veranschaulichung ein Auszug davon:


RND Jahre	Liegenschaftszinssätze											
	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0	6,5	7,0	7,5
40	27,36	25,10	23,11	21,36	19,79	18,40	17,16	16,05	15,05	14,15	13,33	12,59
41	27,80	25,47	23,41	21,60	19,99	18,57	17,29	16,16	15,14	14,22	13,39	12,65
42	28,23	25,82	23,70	21,83	20,19	18,72	17,42	16,26	15,22	14,29	13,45	12,69
43	28,66	26,17	23,98	22,06	20,37	18,87	17,55	16,36	15,31	14,36	13,51	12,74
44	29,08	26,50	24,25	22,28	20,55	19,02	17,66	16,46	15,38	14,42	13,56	12,78
45	29,49	26,83	24,52	22,50	20,72	19,16	17,77	16,55	15,46	14,48	13,61	12,82
46	29,89	27,15	24,78	22,70	20,88	19,29	17,88	16,63	15,52	14,54	13,65	12,85
47	30,29	27,47	25,02	22,90	21,04	19,41	17,98	16,71	15,59	14,59	13,69	12,89
48	30,67	27,77	25,27	23,09	21,20	19,54	18,08	16,79	15,65	14,64	13,73	12,92
49	31,05	28,07	25,50	23,28	21,34	19,65	18,17	16,86	15,71	14,68	13,77	12,95
50	31,42	28,36	25,73	23,46	21,48	19,76	18,26	16,93	15,76	14,72	13,80	12,97

 Bei einer Restnutzungsdauer von 45 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 5 Prozent ergibt sich 17,77 als Vervielfältiger und somit ein Gebäudeertragswert von:  $17,77 \times 5.150 = 91.536$  €. (Der Vervielfältiger von 17,77 ist aus 17,77407... gerundet.)

**7. Schritt: Wertkorrekturen:** Es können noch abschließend sogenannte Wertkorrekturen gem. § 8, Abs. 3 der ImmoWertV angesetzt werden, zum Beispiel unmittelbar anstehende Reparaturen oder Verpflichtungen aus bestehenden Rechten am Grundstück.

**8. Schritt: Abschließender Ertragswert:** Der abschließende Ertragswert errechnet sich dann einfach wie folgt:

Gebäudeertragswert +/- Wertkorrekturen + Bodenwert = Ertragswert
--

 Mit einem Bodenwert von 50.000 € und einem Reparaturstau von 20.000 € ergibt sich als abschließender Ertragswert:  $91.536 - 20.000 + 50.000 = 121.536$  €.


### 3.3 Das Vereinfachte Ertragswertverfahren

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird auf den Abzug der Bodenwertverzinsung vom Grundstücksreinertrag verzichtet. Dafür geht der Bodenwert nur abgezinst in den resultierenden Ertragswert ein. Die mathematischen Modelle beider Standardverfahren sind identisch; es handelt sich lediglich um unterschiedliche Blickwinkel bei der Betrachtung der Wertermittlungsaufgabe. Im vorliegenden Text können wir nicht näher darauf eingehen und verweisen insofern auf die einschlägigen Lehrbücher.

**1-3. Schritt: Grundstücksreinertrag:** wie beim Allgemeinen Ertragswertverfahren


**4. Schritt: Multiplikation mit dem Vervielfältiger:** Es entsteht der neue „Ertragswert über die Restnutzungsdauer (RND)“

$$\text{Grundstücksreinertrag} \times \text{Vervielfältiger} = \text{Ertragswert über RND}$$

 Mit dem Grundstücksreinertrag von 7.650 €/Jahr entsteht der „Ertragswert über RND“ von  $7.650 \times 17,774.. = 135.971 \text{ €}$ .


**5. Schritt: Abzinsung des Bodenwerts:** Da der Bodenwert erst am Ende der Restnutzungsdauer „rein“ ist, muss dieser abgezinst werden. Dazu gibt es „Abzinsungsfaktoren“, die ebenfalls einer Anlage zur ImmoWertV entnommen werden können.

$$\text{Bodenwert} \times \text{Abzinsungsfaktor} = \text{abgezinster Bodenwert}$$

 Mit dem Abzinsungsfaktor 0,1113.. (5 Prozent und 45 Jahre) ergibt sich:  $50.000 \times 0,1113.. = 5.565 \text{ €}$ .

**6. Schritt: Abschließender Ertragswert:** Der abschließende Ertragswert errechnet sich dann einfach wie folgt:

$$\text{Ertragswert über RND} \pm \text{Wertkorrekturen} + \text{abgezinster Bodenwert} = \text{Ertragswert}$$

 Mit einem abgezinsten Bodenwert von 5.565 € und einem Reparaturstau von 20.000 € ergibt sich als abschließender Ertragswert:  $135.971 - 20.000 + 5.565 = 121.536 \text{ €}$ .

### 3.4 Liegenschaftszinssatz

Bei Berechnungen zum Allgemeinen Ertragswert geht der Liegenschaftszinssatz zweifach in die Kalkulationen ein und beeinflusst ihn in entscheidender Weise: Zum einen bei der Berechnung des Bodenanteils und zum anderen bei der Berechnung des Barwerts der Überschüsse während ihrer Restnutzungsdauer. Beim Vereinfachten Ertragswert geht dieser ebenfalls zweifach ein. **Eine Variation des Zinssatzes um nur ½ Prozent verändert dabei den resultierenden Ertragswert um rund 10 Prozent!** Der Liegenschaftszinssatz ist demnach von entscheidendem Einfluss und muss mit größter Sorgfalt ermittelt werden.

Hinweise über den konkret anzusetzenden Liegenschaftszinssatz finden Sie in den Geschäftsberichten der Gutachterausschüsse und vereinzelt auch in der einschlägigen Literatur. Es gibt dazu aber auch folgendes hilfreiches Verfahren aus der Praxis, wenn keine verlässlichen örtlichen Liegenschaftszinssätze vorliegen:

**1. Schritt: Auswahl einer Bandbreite:** Aus nachstehender Tabelle wird eine erste grobe Bandbreite entnommen:

Nutzungsart	Min.	im Regelfall anzuwendende Bandbreite	Max.
Eigentumswohnung	0,50	3,24 – 4,13	7,70
Einfamilienhaus	0,70	2,26 – 3,85	4,60
Zweifamilien-, Reihen-, Doppelhaus	2,50	2,76 – 3,85	4,54
Dreifamilienhaus	2,00	3,03 – 4,22	5,00
Mehrfamilienhaus	2,50	4,71 – 5,65	8,30
Gemischt genutztes Haus	3,00	4,69 – 6,13	8,00
Geschäfts- und Bürogebäude	4,40	5,60 – 6,51	8,00
reines Gewerbegebäude	6,00	6,30 – 7,10	8,00

Innerhalb der Bandbreite ist der gesuchte Liegenschaftszinssatz zunächst mittels der folgenden vier Einflussfaktoren in nachfolgender Reihenfolge zu konkretisieren.

**2. Schritt: Schrittweise Einengung der Bandbreite:** Aus einer der nachstehenden Tabelle (1) bis (3) wird je nach Objekt die erste grobe Bandbreite eingengt. Danach wird mit Tabelle (4) eine weitere Enengung vorgenommen.

(1) Bei **Eigentumswohnungen** und **Mehrfamilienhäusern** spielen die Größe der Wohnungen und die Anzahl der Wohneinheiten in dem Haus eine dominierende Rolle.

bis zu etwa 60 m <sup>2</sup>	Orientierung in der unteren Hälfte der Bandbreite
ab etwa 60 m <sup>2</sup>	Orientierung in der oberen Hälfte der Bandbreite

*Spezieller Einfluss „Größe der Wohnungen“*

bis zu 3 Wohneinheiten	Orientierung in der unteren Hälfte der Bandbreite
mehr als 3 Wohneinheiten	Orientierung in der oberen Hälfte der Bandbreite

*Spezieller Einfluss „Anzahl der Wohneinheiten im Haus“*

(2) Bei **gemischt-genutzten Häusern** ist das Verhältnis vom Wohnanteil zum Gewerbeanteil von ausschlaggebender Bedeutung.

bei überwiegendem Wohnanteil	Orientierung in der unteren Hälfte der Bandbreite
bei überwiegendem gewerblichen Anteil	Orientierung in der oberen Hälfte der Bandbreite

*Spezieller Einfluss bei gemischt genutzten Häusern*

(3) Bei **Geschäfts- und Bürogebäuden** und **reinen Gewerbegebäuden** besteht eine Abhängigkeit von der Lage des Wertermittlungsobjekts.

mäßige Lage	Orientierung im oberen Drittel der Bandbreite
gute Lage	Orientierung im mittleren Drittel der Bandbreite
sehr gute Lage	Orientierung im unteren Drittel der Bandbreite

*Spezieller Einfluss bei Geschäfts- und Bürogebäuden und reinen Gewerbegebäuden*

(4) Die **Restnutzungsdauer** spielt eine Rolle bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes.

bei kurzer Restnutzungsdauer (weniger als etwa 30 Jahre)	Orientierung in der unteren Hälfte der Bandbreite
bei langer Restnutzungsdauer	Orientierung in der oberen Hälfte der Bandbreite

*Genereller Einfluss hinsichtlich der Restnutzungsdauer*

**3. Schritt: Auswahl des Zinssatzes:** Nach schrittweiser Einengung der Bandbreite gemäß obiger Reihenfolge resultiert in aller Regel eine sehr enge abschließende Bandbreite des Liegenschaftszinssatzes. Mit Hilfe der nachstehenden Tabelle wird schließlich der endgültige Zinssatz ausgewählt:

überwiegend positive Zukunftserwartungen bzw. niedriges Investitionsrisiko	Orientierung an der unteren Grenze der letzten Bandbreite
überwiegend negative Zukunftserwartungen bzw. hohes Investitionsrisiko	Orientierung an der oberen Grenze der letzten Bandbreite

*Genereller Einfluss hinsichtlich Marktsituation*

Durch die Angabe von Bandbreiten für die Liegenschaftszinssätze werden etwa 95 Prozent der bundesweit ausgewerteten Liegenschaftszinssätze erfasst. Es lässt sich jedoch nicht vermeiden, dass einige extrem hohe bzw. niedrige Liegenschaftszinssätze in den angegebenen Bandbreiten nicht erfasst sind. Es kann also in der Praxis durchaus vorkommen, dass es extreme Märkte bzw. Objekte gibt, für welche die in der Tabelle angegebenen durchschnittlichen Bandbreiten nicht zutreffen. In einem solchen Fall kann es notwendig sein, die angegebenen Bandbreiten bis zu en angegebenen Minima oder Maxima zu verlassen.


### 3.5 Restnutzungsdauer

Es gibt strenge Anforderungen an die Restnutzungsdauer, welche in der ImmoWertV im § 6 Abs. 6 exakt definiert ist. Danach muss für die Zukunft gewährleistet sein:

- ordnungsgemäße Unterhaltung und Bewirtschaftung
- voraussichtliche wirtschaftliche Nutzung


Trifft eine der genannten Bedingungen nicht zu, so ist die Restnutzungsdauer mit Null anzusetzen.

Oftmals wird in der Praxis von wirtschaftlicher Nutzungsdauer (bzw. wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer oder Restnutzungsdauer) gesprochen, was einer Tautologie gleich kommt. Man möchte damit vielleicht noch deutlicher machen, dass die Restnutzungsdauer eine rein ökonomische Größe ist. Auf jeden Fall ist der Begriff „technische Nutzungsdauer“ ein Widerspruch; gemeint ist in diesem Zusammenhang die „Lebensdauer“. Der in den Vorschriften zum Ertragswertverfahren definierte Begriff der Restnutzungsdauer gilt gleichermaßen auch bei Anwendung des Sachwertverfahrens; die rein technisch orientierte Lebensdauer als Zeitraum der Existenz des Objekts spielt in der Verkehrswertermittlung grundsätzlich keine Rolle.



Zur Vertiefung und Ergänzung werden Sie fündig in: Sommer/Kröll „Lehrbuch zur Immobilienbewertung (unter Berücksichtigung der ImmoWertV)“, Werner Verlag, 3. Auflage 2010, ISBN 978-3-8041-5202-1

Für die tägliche praktische Arbeit eignet sich das drei Mal im Jahr aktualisierte Handbuch: Sommer/Kröll/Piehler „Grundstücks- und Gebäudewertermittlung“, Haufe-Verlag, Freiburg, ISSN 0949-6467.



www.goetzsummer.de
post@goetzsummer.de

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, bleiben vorbehalten. Kein Teil darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Zustimmung des Autors reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden. Texte, Grafiken, Beispiele und Aufgaben dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Autors nicht zu Schulungszwecken verwendet werden. Alle Angaben beruhen auf sorgfältigen Recherchen. Diese unterliegen jedoch laufend Änderungen. Es kann daher keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden. Für Hinweise auf Unstimmigkeiten und Verbesserungen sind wir dankbar.

Mit freundlicher Genehmigung des „markt intern“ Verlages veröffentlichen wir in jeder Ausgabe des VIZ-Kalenders die neuesten Nachrichten, Informationen und Tipps aus dem Branchendienst „immobilien intern“. Natürlich kann hier nur ein kleiner Ausdruck abgedruckt werden. Nähere Informationen erhalten Sie beim markt intern Verlag. Tel. 0211 6698-111 Kennwort: VIZ-Kalender

# immobilien intern

• aktuell • kritisch • unabhängig  
• international • anzeigefrei

DÜSSELDORF - BERLIN - ZÜRICH - NEW YORK - VADUZ

## So legen Sie Mietnomaden das Handwerk

Einmietbetrüger sind der Alptraum für jeden Vermieter, liebe Leserinnen und Leser. Nicht umsonst hat der Gesetzgeber in diesem sensiblen Bereich gesetzliche Verbesserungen versprochen, die Mietnomaden das Leben schwer machen sollen. Alle warten daher auf die Verabschiedung des Mietrechtsänderungsgesetzes. Unterdessen spielen sich in der Mietrechtspraxis des Fachanwalts für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Michael Selk Fälle wie dieser ab: „Der Mieter fälschte einen früheren Arbeitsvertrag und Lohnbescheinigungen, mit denen er meinen Mandanten überzeugte, dass er ein monatliches Bruttoeinkommen von knapp 5.000 € habe. Tatsächlich war der Mieter jedoch seit längerem arbeitslos. Kaum in der Wohnung, zahlte der Mieter keinen Cent und blieb auch die Kautionschuldiger. Mein Mandant wollte kurzen Prozess machen. Der Mietvertrag wurde wegen arglistiger Täuschung angefochten. Ein halbes Jahr später hatte mein Mandant dann einen vollstreckbaren Räumungstitel, da der Mieter keine Rechtsmittel gegen die Räumungsklage eingelegt hatte. Freiwilliger Auszug? Fehlanzeige! Knapp zwei Wochen vor dem vom Gerichtsvollzieher anberaumten Räumungstermin beantragte der Mieter Räumungsschutz, mit der Behauptung, kurzfristig eine neue Wohnung angemietet zu haben. Dem Rechtspfleger legte er einen wenige Tage zuvor unterschriebenen Mietvertrag vor. Dieser wollte dem Räumungsschutzantrag stattgeben, was für meinen Mandanten einen weiteren Einnahmeverlust von einigen tausend Euro bedeutet hätte, da ein neuer Räumungstermin frühestens 2-3 Monate später anberaumt worden wäre. Merkwürdig an dem neuen Mietvertrag war nur, dass der Mieter für eine Vierzimmerwohnung in Darmstadt nur 500 € Miete zahlen sollte – und 50 € monatliche Nebenkosten. Auch wies die Handschrift im selbst gefertigten Mietvertrag (Namen, Adressen, pp) eine erstaunliche Ähnlichkeit mit der Schrift des Räumungsschuldners auf. Dem Rechtspfleger war das offenbar nicht aufgefallen. Tatsächlich war die angebliche Vermieterin des neuen Mietvertrages zum Zeitpunkt der Unterschriftsleistung Ende 2011 aber bereits fast drei Jahre tot. Erst als der Räumungsschuldner dem Rechtspfleger weitere 'Email-Korrespondenz' zwischen der toten Vermieterin und ihm präsentierte, in der die 'Vermieterin' dem Mieter angeblich ankündigte, einem Einzug zum 1.2. stände nichts im Wege, reichte dem Rechtspfleger die Lüge und der Räumungsschutzantrag wurde abgelehnt.“

**immo'-Fazit:** Auch in diesem Fall hätte das neue Gesetz den Vermieter nicht schützen können, denn eine Hinterlegungsanordnung wäre nicht zum Zuge gekommen. Allerdings eine aufmerksame und schnell reagierende Justiz ist in der Lage, Mietnomaden das Handwerk zu legen. Verlassen Sie sich daher bei neuen Mietern nicht nur auf Verdienstbescheinigungen, sondern erkundigen Sie sich bei Vormietern und holen Sie Schufa-Einkünfte ein.

## Weitreichende Entscheidung zur Neuwertentschädigung

Eine kleine Sensation: Der BGH hat mit Urteil vom 20. Juli 2011 (Az. IV ZR 148/10) entschieden, dass der Versicherungsnehmer (VN) einer Wohngebäudeversicherung zum gleitenden Neuwert die so genannte Neuwertspanne auch dann ersetzt verlangen kann, wenn die tatsächlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung des versicherten Gebäudes deutlich günstiger als der Neuwert waren. Im Streitfall war die Wohnimmobilie durch einen Brand vollständig zerstört worden. Ein von dem Versicherer beauftragter Sachverständiger veranschlagte den Zeitwertschaden mit ca. 230.000 €. Als Neuwertschaden ermittelte er einen Wert von über 360.000 €. Nachdem der Versicherungsnehmer (VN) das Gebäude teils in Eigenleistung wieder aufgebaut hatte, ermittelte der Gutachter die Baukosten einschließlich der Aufräum- und Abbruchkosten mit etwa 180.000 €. Daraufhin zahlte der Versicherer dem VN lediglich den Zeitwertschaden in Höhe von 230.000 €, womit dieser nicht einverstanden war. Die BGH-Richter gaben dem Geschädigten Recht. Anders als die Vorinstanz waren sie der Meinung, dass ein VN einer Wohngebäudeversicherung zum gleitenden Neuwert die Neuwertentschädigung unabhängig davon beanspruchen kann, ob der tatsächliche Wiederherstellungsaufwand den abstrakt berechneten Neuwertschaden zumindest annähernd erreicht. Das gilt zumindest in jenen Fällen, in denen ein zerstörtes Gebäude innerhalb von drei Jahren in gleicher Art und Zweckbestimmung an der bisherigen Stelle wiederhergestellt wird. Die Erbringung von Eigenleistungen, die die Baukosten reduzieren, rechtfertigt es nicht, einem Versicherten eine Neuwertentschädigung zu versagen.

**immo'-Hinweis:** Dem Urteil lagen die Allgemeinen Versicherungsbedingungen für private Gebäudeversicherungen aus dem Jahre 1998 zugrunde. Diese AVB haben für viele Bauobjekte auch heute noch Gültigkeit. Die sog. Neuwertspanne kann demnach nur dann nicht beansprucht werden, wenn das neu errichtete Gebäude nicht dem durch den Brand zerstörten Haus entspricht.

## **Haushaltsnahe Leistungen: Eine Revolution!**

Engagieren Sie einen Handwerker für Arbeiten in Ihrem privaten Haushalt, ermäßigt sich Ihre tariflichen Einkommensteuer auf Antrag um 20 % der Aufwendungen (begrenzt auf das Entgelt für die Arbeitsleistung, ohne Materialeinsatz), höchstens jedoch um 1.200 € (nach § 35 a Abs. 3 EStG). Begünstigt sind allerdings nur Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Das bedeutet nach bisheriger Lesart (vgl. 'steuertip'-Ratgeber unter der Best-Nr. st 401011): Es darf nichts geschaffen werden. Sobald Herstellungsaufwand vorliegt, ist Schluss mit der Steuerbegünstigung. Diese Interpretation geht aber viel zu weit, wie der BFH in einem Urteil (Az. VI R 61/10) hetzt sensationell deutlich macht:

„Dieses enge Verständnis der Vorschrift greift nach Auffassung des erkennenden Senats zu kurz“, führen die Richter aus. „Denn der Wortlaut der Regelung bezieht ausdrücklich Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten in die Steuerermäßigung ein, obgleich sich das Herstellungskosten begründende Merkmal der wesentlichen Verbesserung als Renovierung verstehen lässt und auch Modernisierungsmaßnahmen Herstellungsaufwand begründen können.“ Mit anderen Worten: Die 'Herstellung' ist nicht das entscheidende Kriterium. Doch worauf kommt es an? Auch das erläutert der BFH: „Die sachliche Begrenzung der begünstigten Maßnahmen ist aus dem Tatbestandsmerkmal 'im Haushalt' zu bestimmen. Handwerkerleistungen sind demnach nur begünstigt, wenn sie im räumlichen Bereich eines vorhandenen Haushalts erbracht werden. Damit können Handwerkerleistungen, die die Errichtung eines 'Haushalts', also einen Neubau, betreffen, die Steuerermäßigung nicht vermitteln; Maßnahmen eines Handwerkers im vorhandenen Haushalt sind hingegen stets nach § 35a Abs. 2 Satz 2 EStG begünstigt.“

Beachten Sie: Damit wird das bisherige System für den steuerlichen Abzug von Handwerkerleistungen quasi auf den Kopf gestellt. Es kommt nun nicht mehr darauf an, ob eine Leistung als Herstellung qualifiziert wird, sondern darauf, ob die Leistung innerhalb eines vorhandenen Haushalts erbracht wird (Abzug: ja!) oder ein neuer Haushalt errichtet wird (Abzug: nein!). Wir sind gespannt, wie die Finanzverwaltung darauf reagiert. Im konkreten Fall erkannte der BFH bei einem bewohnten Haus die Aufwendungen für die Neuanlage eines Gartens an. Und auch was z.B. den Ausbau eines Dachbodens zur Wohnung oder den Anbau einer Garage betrifft, dürften die Karten neu gemischt sein. Denn zum einen geht es hier um einen vorhandenen Haushalt und zum anderen beziehen sich die Richter in ihrem Urteil über das bisherige zu „enge Verständnis“ ausdrücklich auf diese Beispiele (Rz. 14). Entsprechendes dürfte für einen neu errichteten Wintergarten in einem vorhandenen Haushalt gelten, bei dem nun ebenfalls ein Abzug als haushaltsnahe Dienstleistung möglich sein muss.

## **Erbaueinandersetzung: Streit um Anschaffungsnebenkosten**

Auch wenn Sie Immobilien im Rahmen einer Erbaueinandersetzung unentgeltlich erhalten, entstehen Ihnen dennoch Kosten, z.B. für den eingeschalteten Rechtsanwalt und das Grundbuchamt. Anschließend stellt sich natürlich die Frage, wie Sie die Aufwendungen steuerlich geltend machen können, wenn Sie die Objekte ganz oder zumindest teilweise vermieten. Die Antwort hierauf ist aber nicht so einfach zu geben. Zwischen Experten ist nämlich strittig, ob bei einem unentgeltlichen Erwerb • die Aufwendungen überhaupt in der Steuererklärung anzusetzen sind • sofort abzugsfähige Betriebsausgaben bzw. Werbungskosten darstellen oder • im Wege der Abschreibung (AfA) zu berücksichtigen sind. Für die dritte Möglichkeit hat sich das Finanzgericht Münster in einem aktuell veröffentlichten Urteil ausgesprochen (Az. 13 K 1907/10). Allerdings stellt sich hier eine weitere Frage: Erhöhen die Anschaffungsnebenkosten die ursprünglichen Anschaffungs-/ Herstellungskosten des Rechtsvorgängers oder sind sie im Wege einer selbständigen AfA-Reihe neben den fortgeführten Abschreibungen zu berücksichtigen? Diese Frage lassen die Richter aus der Westfalenmetropole aber unbeantwortet und hoffen – durch Zulassung der Revision – auf ein klärendes Wort des BFH. Da die Revisionsfrist erst am 30.12.2011 abgelaufen ist, werden wir Ihnen das Aktenzeichen beim obersten Steuergericht später mitteilen

Wir werden immer wieder um den **Kontakt zu Zwangsversteigerungs-Fachleuten** gebeten.  
Dieser Bitte kommen wir hier gerne nach:

<b>Joachim Johänning</b> Dipl.-Ing. TU/FU (Arch.) Sachverständiger	
Spezialist für Immobilienbewertungen und Sachwerte-Optimierung Persönliche Beratung und Begleitung bei Versteigerungsterminen	
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ <b>Objektrecherche und -analyse mit Bietstrategie</b></li><li>✓ <b>Bestandsaufbau und Bestandsmanagement Immobilien</b></li><li>✓ <b>20 Jahre Versteigerungspraxis</b></li><li>✓ <b>Keine Rechtsberatung</b></li></ul>	§
Schwelmer Str. 8, 40235 Düsseldorf Zülpicher Straße 16-18, 52385 Nideggen www.johaenning.de	Telefon: 02427 / 901 909 Fax: 02427 / 901 911 info@johaenning.de

<b>Matthias Zielasko</b>	
Rechtsanwalt	
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ <b>Baurecht</b></li><li>✓ <b>Mietrecht / WEG-Recht</b></li><li>✓ <b>Zwangsversteigerungsrecht</b></li></ul>	§
Lohgerber Str. 29 18055 Rostock	Telefon: 0381 / 200 20 61 Fax: 0381 / 200 20 62

<b>Claudia Bode-Tamm</b>	
Rechtsanwältin	
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ <b>Zwangsversteigerungsrecht</b></li><li>✓ <b>Insolvenzanfechtungsrecht</b></li></ul>	§
Im Bödinger Garten 11, 53773 Hennef www.kanzlei-bode-tamm.de	Telefon: 02242 / 96 92 970 Fax: 02242 / 96 92 971 info@kanzlei-bode-tamm.de



## **A. Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)**

Die Argetra GmbH Verlag für Wirtschaftsinformation (Argetra) vertreibt verlagseigene und verlagsfremde Produkte. Soweit nichts Abweichendes schriftlich vereinbart wurde, gelten für den Geschäftsverkehr mit Argetra und ihren Kunden die nachfolgenden Bestimmungen:

### **1. Vertragsschluss**

Der Vertrag zwischen dem Kunden und der Argetra kommt durch schriftliche (z.B. Brief, Fax, Email) oder fernmündliche Bestellung des Kunden und durch den anschließenden Versand des bestellten Produktes durch Argetra an die von dem Kunden angegebene Empfängeradresse zustande.

### **2. Abonnementbestimmungen**

2.1. Die verlagseigene Zeitschrift, der „Versteigerungskalender für Immobilien in der Zwangsversteigerung“ (VIZ-Kalender) erscheint monatlich in Regionalausgaben und Sonderausgaben. Die Regionalausgaben und die Sonderausgaben können nur im Quartals-, Halbjahres- oder Jahresabonnement bezogen werden.

2.2. Argetra beginnt mit der Lieferung des Abonnements mit der ersten auf die Bestellung folgenden Ausgabe des abonnierten VIZ-Kalenders. Auf Wunsch des Kunden beginnt Argetra mit der Lieferung des Abonnements mit der zum Zeitpunkt der Bestellung aktuellen Ausgabe.

2.3. Das Abonnement wird im Voraus über den gesamten Bezugszeitraum mit der ersten Lieferung in Rechnung gestellt.

2.4. Kunden, die das Abonnement für ihre gewerblichen und/oder ihre selbstständigen beruflichen Tätigkeiten bestellt haben, können das Abonnement innerhalb von zwei Wochen nach der ersten Lieferung (maßgeblich ist das Datum des Versandes der ersten Lieferung) durch schriftliche Erklärung gegenüber Argetra widerrufen. Macht der Kunde von diesem Recht Gebrauch, hat er nur die gelieferte Ausgabe zu bezahlen (Regionalausgabe 29,90 EUR und Sonderausgabe 59,90 EUR jeweils inklusive Versandkosten und gesetzlicher Mehrwertsteuer).

2.5. Ein Abonnement kann bis vier Wochen vor Ende des Bezugszeitraums schriftlich bei Argetra gekündigt werden. Wird das Abonnement nicht rechtzeitig gekündigt, verlängert sich das Abonnement um die Dauer des abgelaufenen Bezugszeitraums.

2.6. Erhält ein Kunde der Argetra in einem Zwangsversteigerungstermin über eine Immobilie den Zuschlag, kann er das Abonnement mit sofortiger Wirkung durch schriftliche Erklärung gegenüber der Argetra kündigen. Im Voraus geleistete Zahlungen für noch nicht gelieferte Ausgaben des Abonnements erstattet Argetra in diesem Falle nur, wenn der Kündigungserklärung eine Kopie des Zuschlagsbeschlusses beigefügt war.

### **3. Lieferung**

Lieferungen erfolgen auf Rechnung und Gefahr des Kunden. Liefertermine gelten als vereinbart, wenn Argetra diese schriftlich bestätigt hat.

### **4. Preise/Fälligkeit**

4.1. Die von Argetra angegebenen Preise enthalten die gesetzliche Mehrwertsteuer sowie die Versandkosten.

4.2. Rechnungen von Argetra sind sofort und ohne Abzug fällig. Bücher und einzelne Druckwerke sind nur gegen Vorkasse lieferbar.

### **5. Gewährleistung und Haftungsbeschränkung**

5.1. Trotz sorgfältiger Recherche kann Argetra keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der in den verlagseigenen und verlagsfremden Produkten enthaltenen Daten übernehmen.

5.2. Argetra haftet nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

### **6. Eigentumsvorbehalt**

Lieferungen der Argetra bleiben bis zu deren vollständigen Bezahlung im Eigentum der Argetra.

### **7. Urheberrecht**

7.1. Durch Lieferungen der Argetra werden keine Nutzungsrechte an Urheberrechten oder sonstigen Leistungsschutzrechten eingeräumt. Die Einräumung entsprechender Rechte bedarf der ausdrücklichen Zustimmung von Argetra oder desjenigen, der Argetra entsprechende Rechte eingeräumt hat.

7.2 Die öffentliche Zugänglichmachung einer PDF-Datei verlagseigener Produkte darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung von Argetra erfolgen. Dies gilt auch für eine Speicherung im Intranet oder auf Netzwerkservern und die öffentliche Zugänglichmachung über Intranet oder andere Netzwerke.

### **8. Änderung der Kundenanschrift**

Der Kunde verpflichtet sich, Argetra alle Änderungen seiner Kunden- und Adressdaten mitzuteilen, sofern und soweit diese für die Durchführung seines Vertrages mit Argetra notwendig sind.

### **9. Benachrichtigung gemäß § 33 BDSG**

Argetra speichert elektronisch personenbezogene Daten des Kunden, insbesondere Name, Adresse und Daten aus der Vertragsdurchführung zu Zwecken der Vertragsverwaltung, -durchführung und -abwicklung, der Abrechnung, des Forderungsmanagements und der betriebsinternen statistischen Auswertung.

## **10. Teilunwirksamkeit**

Sind Teile dieser Bestimmungen unwirksam, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

## **B. Widerrufsrecht für Verbraucher**

### **Widerrufsrecht**

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von einem Monat ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) oder – wenn Ihnen die Sache vor Fristablauf überlassen wird – durch Rücksendung der Sache widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Eingang der Ware beim Empfänger (bei der wiederkehrenden Lieferung gleichartiger Waren nicht vor Eingang der ersten Teillieferung) und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312e Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs oder der Sache. Der Widerruf ist zu richten an:

Argetra GmbH Verlag für Wirtschaftsinformation  
Philipppstraße 45  
40878 Ratingen  
Fax: 02102 711719  
Email: [info@argetra.de](mailto:info@argetra.de)  
Internet: [www.argetra.de](http://www.argetra.de)

### **Widerrufsfolgen**

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten. Bei der Überlassung von Sachen gilt dies nicht, wenn die Verschlechterung der Sache ausschließlich auf deren Prüfung – wie sie Ihnen etwa im Ladengeschäft möglich gewesen wäre – zurückzuführen ist. Für eine durch die bestimmungsgemäße Ingebrauchnahme der Sache entstandene Verschlechterung müssen Sie keinen Wertersatz leisten. Paketversandfertige Sachen sind auf unsere Gefahr zurückzusenden. Sie haben die Kosten der Rücksendung zu tragen, wenn die gelieferte Ware der bestellten entspricht und wenn der Preis der zurückzusendenden Sache einen Betrag von 40 EUR nicht übersteigt oder wenn Sie bei einem höheren Preis der Sache zum Zeitpunkt des Widerrufs noch nicht die Gegenleistung oder eine vertraglich vereinbarte Teilzahlung erbracht haben. Andernfalls ist die Rücksendung der Sache für Sie kostenfrei. Nicht paketfähige Sachen werden bei Ihnen abgeholt. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung oder der Sache, für uns mit deren Empfang.

### **Ausnahmen von dem Widerrufsrecht**

Gemäß § 312d Abs. 4 Nr. 2 und Nr. 3 besteht das Widerrufsrecht nicht

bei Verträgen zur Lieferung von Audio- und Videoaufzeichnungen oder von Software, sofern die gelieferten Daten von dem Verbraucher entsiegelt worden sind,

und

nicht bei Verträgen zur Lieferung von Zeitungen, Zeitschriften und Illustrierten, es sei denn, dass der Verbraucher seine Vertragserklärung telefonisch abgegeben hat.

Ende der Widerrufsbelehrung

Stand 20.02.2012



Petra Claßen-Kövel und Thomas Keilhäuber  
**Alles zur Zwangsversteigerung**

A 01  
29,90 €

Wie funktioniert eine Zwangsversteigerung? Dieser Ratgeber weist Ihnen den Weg. Von Informationsquellen über Versteigerungsobjekte, den Ablauf des Termins über ausgefeilte Bietstrategien die wirklich zum Erfolg führen. Mit zahlreichen Insidertipps. Die Autoren sind seit vielen Jahren Spezialisten für Zwangsversteigerungen am Amtsgericht Düsseldorf.



ifs  
Institut für Städtebau  
**Altes Haus in neuer Hand**

A 02  
9,35 €

Der Erwerb eines Althauses ist eine interessante Alternative zum Neubau-Angebot. Das Erkennen von Baumängeln, die Wertermittlung und Umschuldung sowie alle wesentlichen Finanzierungsstrategien, einschließlich der staatlichen Fördermittel, werden in diesem Ratgeber ausführlich erläutert.



Dr. Goetz Sommer  
Ralf Kröll

Lehrbuch zur Immobilienbewertung (unter Berücksichtigung der ImmoWertV 2010)  
A 03  
89,00 €

Dieses Buch vermittelt im Grundlagenteil das Basiswissen zur Wertermittlung von Grundstücken. In einem identisch gegliederten Vertiefungsteil geht es dann an die . Ein Dritter Teil vermittelt Praxiswissen.



Werner Siepe  
**Kleine Versteigerungs-Schule**

A 04  
15,00 €

Sammelband aller sechs Folgen der "Kleinen Versteigerungs-Schule", die monatlich im Service-Teil des Argetra-Versteigerungskalenders erscheint. Die Versteigerungs-Schule möchte besonders den Abonnenten des Versteigerungskalenders den Weg zur eigenen Immobilie erleichtern. Kompakte Hilfe zur Vorbereitung auf den Versteigerungstermin und die Zeit danach.



Dr. Götz Sommer  
Ralf Kröll  
**Kleine Bewertungs-Schule**

A 05  
15,00 €

Sammelband aller sechs Folgen der "Kleinen Bewertungs-Schule", die monatlich im Service-Teil des VIZ Versteigerungskalenders erscheint. Die Bewertungs-Schule hat sich als ergänzende Lektüre zur Versteigerungs-Schule bewährt. Sie versteht sich als Kurz-Wegweiser für Einsteiger. Die Autoren sind Partner der Societät Dr. Sommer + Partner in Bonn.



Volker Bielefeld  
**Hausordnung für Wohnungseigentümer**

A 06  
16,50 €

Praktischer Ratgeber mit einer Darstellung der rechtlichen Vorgaben und individuellen Möglichkeiten, Formulierungsbeispielen und Muster-Hausordnung für Wohnungseigentümer, Verwalter und Juristen.



Werner Siepe  
**Leitfaden für Käufer von Häusern und Eigentumswohnungen**

A 07  
14,90 €

Eine praktische Entscheidungshilfe bei allem, woran man denken muss:  
- den besten Standort finden  
- Umweltgift in Haus und Boden aufspüren und bewerten  
- bei der Hausbesichtigung nichts Wichtiges vergessen  
- schlechte Grundrisse erkennen  
- Mängel rechtzeitig erkennen  
- Häuser und Wohnungen vergleichen  
- Kosten bei Finanzierung, Kauf und Renovierung kontrollieren



Harald Gerhards  
Helmut Keller  
**Die Zwangsversteigerung**

A 08  
18,00 €

Dieses Buch betrachtet die Thematik Zwangsversteigerung aus der Sicht des Gläubigers, des Schuldners und des Bietinteressenten. Die Experten geben ausführlich und leicht verständlich Antwort auf alle wesentlichen Fragen, die im Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung von Immobilien auftreten.



Erwin Sailer  
Henning J. Grabener  
**Immobilien-Fachwissen von A-Z**

A 09  
48,00 €

Dieses Lexikon erklärt die wichtigsten Fach- und Sachbegriffe der Immobilienwirtschaft. Es ist Ratgeber und Informant in einem. Nur wer die Fachbegriffe versteht, kann Fehler auf Grund von Wissenslücken oder auch Missverständnisse vermeiden. Gute Erklärungen, Hinweise und Ratschläge helfen, sich selbst in der Immobilienwelt, die viele bei der Zwangsversteigerung erstmals betreten, sicherer zu bewegen.



Harald Gerhards  
Helmut Keller

**Baufinanzierung leicht gemacht**

A 10  
19,00 €

Dieses Buch bietet Immobilien-Käufern von den ersten Schritten bis zum Abschluss der Verträge eine Hilfestellung, die richtige Finanzierung zu wählen. Es gewährt Einblick in die Denkweise der Banken, erklärt die Kreditentscheidung und die Regelung der Rückzahlungsphase.



Regina Koch

**Immobilien-Bewertung leicht gemacht**

A 11  
24,90 €

Eine angemessene Immobilie zu finden, ist der erste Schritt zum Ersteigerungs-Erfolg. Mit Hilfe dieses Ratgebers spüren Sie Mängel fachgerecht auf und bewerten die Immobilie realistisch. Auch für einen möglichen späteren Verkauf ihres ersteigerten Objekts möchten Sie den Wert Ihrer Immobilie kennen und die richtigen Investitionen tätigen, die den Wiederverkaufswert steigern.



Steffen Hase

**Der Verwaltungs-Beirat in der Praxis**

A 12  
22,50 €

Ein Ratgeber für Wohnungseigentümer und Verwalter. Jede Eigentümergemeinschaft sollte Verwaltungsbeiräte wählen, die die Verwalter beraten und unterstützen. Als „einfache Mit-eigentümer“ kommen die Beiräte oft überraschend an ihr Amt. Welche Aufgaben, Rechte und Pflichten haben Sie? Haften Sie für diese ehrenamtliche Arbeit?



Hagen Prühs

**Steuern sparen für Hausbesitzer**

A 13  
24,80 €

100 Steuertipps für den Erwerb, die Erri-chtung, Finanzierung, Selbstnutzung, Vermietung, Übertragung und Vererbung von Haus- und Grundbesitz. Dieser Ratgeber informiert nicht nur darüber, welche Einnahmen Vermieter versteuern müssen, sondern auch darüber, was sie steuerlich absetzen können. Er richtet sich an Hauskäufer, Bauherren, Vermieter und Eigennutzer einer Immobilie.



Christina Klein

**Lexikon der Immobilien-Zwangs-versteigerung**

A 14  
20,90 €

Ein wertvolles Nachschlagewerk mit praxisbewährten und erfolgserprobten Tipps für alle, die eine Immobilie ersteigern wollen sowie für alle sonstigen Beteiligten im Zwangs-versteigerungsverfahren.

Mit wertvollen Insider-Kniffen.



Gregor Basty  
H.-J. Beck  
Bernhard Haaf

**Rechtshandbuch Denkmalschutz und Sanierung**

A 15  
gebunden  
68,00 €

Ein praktischer Leitfaden für die denkmalgerechte Sanierung sowie den Erwerb und Verkauf denkmal-geschützter Immobilien. Informationen über erforderliche Genehmigungen, Fördermöglichkeiten und steuerliche Behandlung; über den Umgang mit Mietern während der Sanierung und über Gestaltungsmöglichkeiten von Architekten- und Werkverträgen; inklusive Zugriff auf die Online-Datenbank „Denkmalschutz“.



Petra Breitsameter  
Christian Grolik

**Immobilien richtig vermieten**

A 16  
20,90 €

Die Vermietung von Immobilien wird zusehends risikoreicher. Wie man die Risiken am Vermietungsmarkt realistisch einschätzt, mit welchen Fragen und Kriterien man seriöse und dauerhaft zahlungskräftige Mieter erkennt und wie man mit ihnen einen Mietvertrag abschließt, bei dem man seine guten Rechte als Vermieter sicher wahrt, das vermitteln hier zwei Immobilien-Profis leicht verständlich und mit vielen Beispielen aus der Vermieter-Praxis.



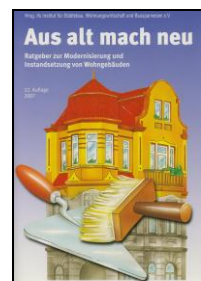
Werner Siepe

**Erfolgreicher Hausverkauf von Privat oder über Makler**

A 17  
14,90 €

Eine praktische Entscheidungshilfe um:

- die beste Objektlage zu finden
- Umweltgift aufzuspüren
- Hausbesichtigung zu optimieren
- schlechte Grundrisse zu erkennen
- Kosten zu kontrollieren



Michael Brückner

**Aus alt mach neu**

A 18  
9,35 €

Ratgeber zur Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden. Die knapp gefasste und leicht lesbare Broschüre behandelt neben bau-technischen Fragen auch die rechtlichen Auswirkungen von Modernisierungs-maßnahmen sowie bestehende Förder-möglichkeiten und steuerliche Aspekte. Insbesondere wird auf Maßnahmen zur Energieeinsparung eingegangen.



Marlies Brunner

**Kapitalanlage mit Immobilien**

A 19  
39,90 €

Produkte – Märkte – Strategien. Nach einem Strukturwandel in vielen Immobilienmärkten suchen Investoren wieder nach einer qualifizierten Anlagestrategie mit Immobilien, die insgesamt als wertbeständige Vermögensanlagen gelten. Der traditionelle Markt stellt sich neuen Herausforderungen.



Petra Breitsameter  
Christian Grolik

**Clever kaufen - Die ideale Eigentumswohnung**

A 20  
20,90 €

Ratgeber für Käufer. Die Immobilienfachwirtin und der Bausachverständige sparen nicht an Erklärungen, Rat-schlägen und Tipps: über 100 Seiten, das ohne Umschweife zum Thema kommt und leicht verständlich geschrieben ist. Neben der rechtlichen Situation geht es vor allem um die Kosten.



ifs  
Institut für  
Städtebau

**Wegweiser zum Wohneigentum**

A 21  
9,35 €

Ratgeber zum Bau und zur Finanzierung Verständlich, umfassend und über-sichtlich behandelt diese Broschüre alle wichtigen Fragen, die vom Bauherrn oder Erwerber eines Familienheimes gestellt werden können. Neben bau-technischen und rechtlichen Fragen wird vor allem auf die vielfältigen Finanzierungsmöglichkeiten eingegangen.



Volker Bielefeld

**Die Eigentümersammlung - wo, wann und wie?**

A 22  
19,80 €

Praktischer Ratgeber für Wohnungseigentümer, Beiräte und Verwalter zur erfolgreichen Durchführung von Eigentümersammlungen. Mit Mustern, Erklärungen, Tipps und rechtlichen Darstellungen.



Steffen Haase  
Carmen Fröhlich

**Marketing-Konzepte für den Hausverwalter**

A 23  
32,50 €

Vorgaben  
Ideen  
Strategien  
  
Ca. 196 Seiten



Mila Schrader, Julia Voigt

**Bauhistorisches Lexikon:**

A 24  
49,90 €

Baustoffe,  
Bauweisen,  
Architekturdetails.  
  
Fester Einband

Bestellschein

ARGETRA GmbH  
Philippstr. 45  
40878 Ratingen

Tel. 02102 / 711 711  
Fax 02102 / 711 719

Kunden-Nr:							
------------	--	--	--	--	--	--	--

Name:
Firma:
Straße:
PLZ und Ort:
Tel. / Fax:

Bitte wählen Sie Ihren Zahlungsweg:

- Einen Verrechnungsscheck über \_\_\_\_\_ € lege ich diesem Bestellschein bei.
- Ich habe den Betrag von \_\_\_\_\_ € mit Angabe meiner Kundennummer überwiesen an:  
Argetra GmbH, Postbank Essen, BLZ 360 100 43, Konto 0 647 180 434

Best.-Nr.	Anzahl	Titel	Preis	Versandkosten	Endpreis
A 01		Alles zur Zwangsversteigerung	29,90 €	2,50 €	€
A 02		Altes Haus in neuer Hand	9,35 €	2,50 €	€
A 03		Lehrbuch zur Immobilienbewertung	89,00 €	2,50 €	€
A 04		Kleine Versteigerungsschule	15,00 €	2,50 €	€
A 05		Kleine Bewertungsschule	15,00 €	2,50 €	€
A 06		Hausordnung für Wohnungseigentümer	16,50 €	2,50 €	€
A 07		Leitfaden für Käufer von Häusern und Eigentumswohnungen	14,90 €	2,50 €	€
A 08		Die Zwangsversteigerung	18,00 €	2,50 €	€
A 09		Immobilien-Fachwissen von A-Z	48,00 €	2,50 €	€
A 10		Baufinanzierung leicht gemacht	19,00 €	2,50 €	€
A 11		Immobilien-Bewertung leicht gemacht	24,90 €	2,50 €	€
A 12		Der Verwaltungsbeirat in der Praxis	22,50 €	2,50 €	€
A 13		Steuern sparen... für Hausbesitzer	24,80 €	2,50 €	€
A 14		Lexikon der Immobilien-Zwangsversteigerung	20,90 €	2,50 €	€
A 15		Denkmalschutz und Sanierung	68,00 €	2,50 €	€
A 16		Immobilien richtig vermieten	20,90 €	2,50 €	€
A 17		Erfolgreicher Hausverkauf	14,90 €	2,50 €	€
A 18		Aus alt mach neu	9,35 €	2,50 €	€
A 19		Kapitalanlage mit Immobilien	39,90 €	2,50 €	€
A 20		Clever kaufen – Die ideale Eigentumswohnung	20,90 €	2,50 €	€
A 21		Wegweiser zum Wohneigentum	9,35 €	2,50 €	€
A 22		Die Eigentümerversammlung	19,80 €	2,50 €	€
A 23		Marketing-Konzepte für den Hausverwalter	32,50 €	2,50 €	€
A 24		Bauhistorisches Lexikon	49,90 €	2,50 €	€

Summe: €                     

Bitte beachten Sie das umseitige Widerrufsrecht.  
Die AGB habe ich zur Kenntnis genommen und bin damit einverstanden.

Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

\* Versandkosten: Bei Bestellungen ab 3 Büchern entfallen die Versandkosten.

## **Widerrufsrecht für Verbraucher**

### **Widerrufsrecht**

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von einem Monat ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) oder – wenn Ihnen die Sache vor Fristablauf überlassen wird – durch Rücksendung der Sache widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Eingang der Ware beim Empfänger (bei der wiederkehrenden Lieferung gleichartiger Waren nicht vor Eingang der ersten Teillieferung) und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312e Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs oder der Sache. Der Widerruf ist zu richten an:

Argetra GmbH Verlag für Wirtschaftsinformation  
Philippstraße 45  
40878 Ratingen  
Fax: 02102 711719  
Email: [info@argetra.de](mailto:info@argetra.de)  
Internet: [www.argetra.de](http://www.argetra.de)

### **Widerrufsfolgen**

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten. Bei der Überlassung von Sachen gilt dies nicht, wenn die Verschlechterung der Sache ausschließlich auf deren Prüfung – wie sie Ihnen etwa im Ladengeschäft möglich gewesen wäre – zurückzuführen ist. Für eine durch die bestimmungsgemäße Ingebrauchnahme der Sache entstandene Verschlechterung müssen Sie keinen Wertersatz leisten. Paketversandfertige Sachen sind auf unsere Gefahr zurückzusenden. Sie haben die Kosten der Rücksendung zu tragen, wenn die gelieferte Ware der bestellten entspricht und wenn der Preis der zurückzusendenden Sache einen Betrag von 40 EUR nicht übersteigt oder wenn Sie bei einem höheren Preis der Sache zum Zeitpunkt des Widerrufs noch nicht die Gegenleistung oder eine vertraglich vereinbarte Teilzahlung erbracht haben. Andernfalls ist die Rücksendung der Sache für Sie kostenfrei. Nicht paketfähige Sachen werden bei Ihnen abgeholt. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung oder der Sache, für uns mit deren Empfang.

### **Ausnahmen von dem Widerrufsrecht**

Gemäß § 312d Abs. 4 Nr. 2 und Nr. 3 BGB besteht das Widerrufsrecht nicht

bei Verträgen zur Lieferung von Audio- und Videoaufzeichnungen oder von Software, sofern die gelieferten Daten von dem Verbraucher entsiegelt worden sind,

und

nicht bei Verträgen zur Lieferung von Zeitungen, Zeitschriften und Illustrierten, es sei denn, dass der Verbraucher seine Vertragserklärung telefonisch abgegeben hat.

### **Ende der Widerrufsbelehrung**

Stand  
20.02.2012

**Waren Sie erfolgreich?**

Faxen Sie uns Ihren Zuschlagsbescheid und wir erstatten Ihnen die ausstehenden Kalenderhefte:  
Fax 02102 711 719

## Erfolgsbeispiele unserer Abonnenten

Ort	Objekt		Verkehrswert	Zuschlag
Berlin	Einfamilienhaus	Dachgeschoß ausgebaut, 195 m <sup>2</sup> Wohnfläche, Terrasse, Garage, vollunterkellert, Garten, Baujahr 1973, Sanierung 1998, gehobene Ausstattung	495'000 €	<b>235'000 €</b>
Bielefeld	Eigentumswohnung	42 m <sup>2</sup> Wohnfläche, Loggia, Keller	27'100 €	<b>12'000 €</b>
Dallgow	Einfamilienhaus	277 m <sup>2</sup> Wohnfläche, Doppelgarage, mit 2-geschossigem Erker.	370'000 €	<b>135'000 €</b>
Dresden	Landwirtschaftliches Anwesen		105'000 €	<b>70'000 €</b>
Essen	Eigentumswohnung	64 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon, Abstellraum	68'000 €	<b>25'000 €</b>
Gohrisch	Eigentumswohnung	75 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Zimmer, Stellplatz, Keller, Baujahr ca. 1900, Sanierung 1997	90'000 €	<b>24'500 €</b>
Hünfelden	Einfamilienhaus mit Scheune, Werkstatt, Ackerland	159 m <sup>2</sup> Wohnfläche, Baujahr 1731, Sanierung 1987, Werkstatt 199 m <sup>2</sup> und Lager 217 m <sup>2</sup> , Ackerland und Grünland	239'287 €	<b>140'000 €</b>
Kassel	Zweifamilienhaus	213 m <sup>2</sup> Wohnfläche, Baujahr 1966, und 2-gesch. Neubau; inkl. Schwimmhalle rd. 230 m <sup>2</sup>	176'396 €	<b>80'000 €</b>
Lenzkirch	Ferienwohnung	34 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 1 Zimmer, Kochnische, Duschbad	38'000 €	<b>17'000 €</b>
Stockelsdorf	Einfamilienhaus	193 m <sup>2</sup> Wohnfläche, Terrasse, 2 Carports	280'000 €	<b>168'500 €</b>



Verlag für Wirtschaftsinformation

**Argetra GmbH**

Verlag für Wirtschaftsinformation  
Philippsstrasse 45  
D-40878 Ratingen

Telefon: 02102 711 711  
Fax: 02102 711 719  
E-Mail: info@argetra.de