

Heribert G. Kempen, Riedgasse 50, A-6850 Dornbirn
Tel: 0043 5572 – 386 232 Fax: 0043 5572 – 386 696

Staatsanwaltschaft Konstanz
Frau STA´in Elsner
Untere Laube 36
78462 Konstanz
per Telefax 0049 7531 280-2200

Dornbirn, 25.11.2008

AZ: 43 Js 24659/ 08

Ermittlungsverfahren gegen Volker Wirth wg. Untreue

Sehr geehrte Frau Elsner,

im Nachgang zu meinem gestrigen Schreiben und Beiziehung des Gutachtens des SV Ziegler vom 21.07.2003, welches auszugsweise Gegenstand der Ermittlungsakte 43 Js 17536 /03 - dort Blatt 639 und 641 der Akte - ist, sollten Sie wohl bei Abfassung /Begründung Ihres Einstellungsbescheides gelesen haben.

Die von Ihnen zitierten Gutachten über 3,19 Mio. DM und 4,5 Mio. CHF stammen nicht aus dem Versteigerungszeitraum. Das Gutachten des Gutachters weist einen Sicherheitsabschlag von exakt 20 % gerade deswegen aus mit der Begründung, dass der Gutachter das Haus von innen nicht gesehen hat.

Wenn Sie begünden, dass

" ... durchaus wirtschaftliche Erwägungen dafür sprechen konnten, das Grundstück auch über Wert zu erwerben, um sich wenigstens für einen Teil der Forderungen befriedigen zu können ..."

dann sprechen wir in einer Größenordnung von einer Differenz vom max. 160.000 €, welche sogar vom Gutachter der Höhe nach im Gutachten beziffert und ausgewiesen ist. (Blatt 639 der Akte)

Da der Gutachter bestenfalls von 787.500 € Sachwert bei marktgängigen Wertansatz von 90 % ausging, lag das vorgelegte Angebot des Unterzeichners exakt an der Obergrenze des ermittelten Sachwertes. Wert

beeinträchtigt, aber unberücksichtigt war das eingetragene Nießbrauchrecht zu Gunsten des Unterzeichners, welches unbeachtlich blieb, wenn dem AE das Haus zum Gebot von 789.000 € übertragen worden wäre.

Der Sparkasse haben die beiden von Ihnen, sehr geehrte Frau Elsner zuvor zitierten Gutachten vorgelegen, welche auch dem SV Ziegler bekannt gemacht wurden.

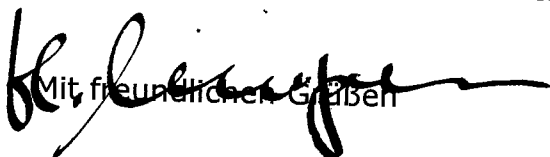
Bei entsprechender Würdigung und Prüfung des Sachverhaltes – insbesondere der gutachterlich bezifferten Abschlüsse wegen fehlender Besichtigung des Inneren des Hauses, ist nicht erklärlich wie ein Mehraufwand von mindestens 600.000 € (bei einem Mindestgebot nach 7/10 von 476.000 € wären sogar bei weit über 800.000 € zu beziffern) von Seiten der Staatsanwaltschaft als zulässig, unter dem Aspekt des dringenden Tatverdachtes - dem Vorwurf der Untreue - akzeptiert wird.

Bei Sichtung und Prüfung der Ermittlungsakte und der eklatanten Begründung der Einstellungsverfügung muss man sich ernsthaft fragen, liegt hier Fahrlässigkeit vor? Da die Zahlen / Gründe der Abschlüsse explizit im Gutachten sogar schriftlich aufgeführt sind kann dies schwerlich angenommen werden.

Um solchen Vorkommnissen und evtl. weiteren Missverständnissen vorzubeugen, erneuert der Unterzeichner hiermit nochmals sein Angebot, ihn in Gegenwart seines beauftragten Anwaltes und Gutachter zu vernehmen. Es wäre ohnehin dann die erste Vernehmung auf Seiten des AE in diesem Komplex, da der damalige Vernehmungsbeamte Auer nach eigenen Worten sonst „nur“ für „Mord und Totschlag“ zuständig war, aber weder eine Bestimmung der MaBV noch das GSB kannte, mit dem Bauunternehmer tagtäglich umgehen...

Eine Verweigerung der Einvernahme des Unterzeichners unter Mitwirkung eines vom BaFin geprüften Sachverständigen im Bank- und öffentl. Sparkassenrecht, sowie unter Mitwirkung seines Anwaltes würde mit Sicherheit eine erschöpfende (Auf)klärung herbeiführen. Gerne kann auch der Rechtsvertreter der Drittgeschädigten Herr Ra. Schlösser an dieser Vernehmung teilnehmen. Sofern dafür auf Seiten der STA Konstanz kein Interesse besteht, wäre dies, aus hiesiger Sicht, ein weiteres Indiz für offenkundige und einseitige Ermittlungen. Ein Termin könnte mit allen Beteiligten abgesprochen und vereinbart werden.

Anlage Blatt 639 + 641 der Ermittlungsakte 43 Js 17536 / 03

Mit freundlichen Grüßen


641

8.3 Verkehrswert

650

VERKEHRSWERT

Unter Berücksichtigung und Würdigung der vorgenannten Kriterien, und der wertbestimmenden Faktoren bestimme ich den Verkehrswert nach §194 BauGB des unbelasteten bebauten Grundstückes zum Wertermittlungsstichtag 31. Juli 2002 unter dem Vorbehalt des Sicherheitsabschlages und der Nichtberücksichtigung von Rechten und Belastungen:

für das mit einem

**Einfamilienwohnhaus mit
Büroeinheit und Schwimmhalle
bebaute Grundstück
mit Garagen**

Weinbergstr. 15
78262 Gailingen
Flurstück 5086

auf

630.000,-- €

(sechshundertdreißigfünftausend Euro)

Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach besten Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt hat.

aufgestellt: Singen, den 21. Juli 2003



Dipl.-Ing. (FH) Mathias Ziegler

Lage am Grundstücksmarkt (§ 7 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Absatz 3 WertV) Marktanpassungsabschlag 10 v. H. bezogen auf den Sachwert

875.000,-- € x 90 %	=	787.500,-- €
	gerundet =	790.000,-- €

Zur Plausibilitätskontrolle kann das Ertragswertverfahren herangezogen werden. Die Wertabweichung der beiden Verfahren bestätigt die Stimmigkeit der ermittelten Werte.

Die aktuelle Immobilienmarktlage der nach wie vor niedrigen Umsätze ist trotz Nachfrage nach gehobenen Einfamilienhäuser mit Villencharakter eher als zurückhaltend einzustufen. Durch die bilateralen Verträge zwischen der Schweiz und der EU bezüglich der Personenfreizügigkeit wird der Immobilienmarkt in der Gemeinde Gailingen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung am Wohnungsmarkt von schweizerischen und deutschen Interessenten neu betrachtet werden müssen.

Die Lebenserwartung des 49 jährigen Berechtigten als auch die wirtschaftliche Wertminderung im Verhältnis zum unbelasteten Verkehrswert sind sehr hoch. Für jeden potentiellen Erwerber des Grundstücks ergibt sich daraus ein sehr großes Investitionsrisiko. Aufgrund dieses Risikos müsste davon ausgegangen werden, dass wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer darüber hinaus einen hohen Risikoabschlag berücksichtigen würden. Aufgrund des Zwecks dieses Gutachtens werden diese Umstände auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Durch die Besichtigung nur von Außen (s. 1.4 dieses Gutachtens) konnte die Ausstattung und die Augenscheinnahe auch nur von Außen beurteilt werden. Aufgrund dieses Umstandes wird ein Sicherheitsabschlag i. H. v. 20% vorgenommen, der die Varianz der Ungenauigkeit der daraus entstandenen Einschätzungsfaktoren in seinem Streuungsmaß berücksichtigt. Es wurde der Eigentümerin die Gelegenheit für eine zweite Besichtigung ermöglicht, die Sie nicht wahrgenommen hat.

790.000,-- € x (1-0,20)	=	632.000,-- €
	gerundet =	630.000,-- €