

# DIPLOM-SACHVERSTÄNDIGE

ASTRID H. SPRENGER-HENTSCHEL

Dipl.-Sachverständige A. Sprenger-Hentschel, Wallstraße 2, 69123 Heidelberg

*Amtsgericht Heidelberg  
Kurfürsten-Anlage 15  
69115 Heidelberg*

**für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten (DIA)**  
Deutsche Immobilien-Akademie  
an der Universität Freiburg

Wallstraße 2  
69123 Heidelberg

Telefon: 06221 – 757 61 62  
Telefax: 06221 – 83 03 71

Datum: 10.05.2023  
Zeichen: 13-22

**Az.: (2) 5 K 79/21**

## **Verkehrswertermittlung**

**(Marktwert)**

*gemäß § 194 BauGB*

### Versteigerungsobjekt:

*Eigentumswohnung, gelegen im Erdgeschoss eines Zweifamilien-Wohngebäudes, (Vorderhaus) ursprüngliches Baujahr 1927, Sanierung nach Brandschaden im April 2017, Bildung von Wohnungseigentum im August 1993, Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestehend aus zwei Wohnungen Vorderhaus sowie einem Einfamilien-Wohngebäude (Hinterhaus).*

*Wohnung bestehend aus Flur, Küche, Wohnzimmer, Arbeitszimmer und Schlafzimmer, Wohnfläche ca. 58 m<sup>2</sup> und ein Kellerraum im Kellergeschoss. Die Wohnräume sind nur über die Küche erreichbar, die drei Wohnräume liegen hintereinander; das Arbeitszimmer hat kein Tageslicht.*

*Ferner bestehen Sondernutzungsrechten an allen gemeinschaftlichen Räumen des Vorderhauses, an der Terrasse sowie am Stellplatz Nr. 1 im Hof. Zu diesen gemeinschaftlichen Räumen gehört gemäß Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sowie der Teilungserklärung auch der Speicher. Dieser Speicher ist jedoch ausschließlich durch die Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss zugänglich und von den Eigentümern dieser Wohnung ausgebaut worden.*

in

*Reilinger Straße 20, 68789 St. Leon-Rot, Ortsteil St. Leon*

**Anmerkung:**

*Auf dem Grundstück befindet sich weiter ein Einfamilienhaus (Hinterhaus). Die insgesamt drei Einheiten bilden eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach dem Wohnungseigentumsgesetz.*

*In der Teilungserklärung ist geregelt, dass in der Regel eine Veräußerung des Wohnungseigentums nur mit Zustimmung der weiteren Eigentümer erfolgen kann. Ebenso bedarf jede Form der Nutzungsüberlassung der Zustimmung.*



**Verkehrswert: € 123.000,--**

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. Wertermittlungsgrundlagen</b>	<b>Seite 5</b>
1.1. verwendete Unterlagen	Seite 5
1.2. gesetzliche Grundlagen	Seite 6
1.3. Literatur (auszugsweise)	Seite 7
<b>2. Vorbemerkungen</b>	<b>Seite 8</b>
2.1. Auftraggeber	Seite 8
2.2. Versteigerungsobjekt	Seite 8
2.3. Ortstermin	Seite 8
2.4. Stichtage	Seite 9
2.4.1. Wertermittlungsstichtag	Seite 9
2.4.2. Qualitätsstichtag	Seite 9
<b>3. Rechtliche Gegebenheiten</b>	<b>Seite 10</b>
3.1. Grundbuchstand	Seite 10
3.2. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	Seite 11
3.3. Sonstiges	Seite 11
<b>4. Grundstücksbeschreibung</b>	<b>Seite 12</b>
<b>5. Gebäudebeschreibung</b>	<b>Seite 13</b>
5.1. Bauweise und Ausstattung	Seite 13
5.2. Außenanlagen	Seite 14
<b>6. Wohnungsbeschreibung</b>	<b>Seite 15</b>
6.1. Raumaufteilung	Seite 15
6.2. Ausstattung	Seite 16

<b>7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen</b>	<b>Seite 17</b>
7.1. Vorbemerkungen	Seite 17
7.2. Gemeinschaftseigentum	Seite 17
7.3. Sondereigentum	Seite 18
<b>8. Wertermittlung</b>	<b>Seite 18</b>
8.1. Einleitung	Seite 18
8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 19
8.3. Ertragswertermittlung	Seite 20
8.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 21
8.5. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes	Seite 22
<b>9. Zusammenfassung</b>	<b>Seite 23</b>
<b>10. Anlagen</b>	<b>Seite 25</b>
<b>11. Fotodokumentation</b>	<b>Seite 26</b>

## 1. Wertermittlungsgrundlagen

### 1.1. Verwendete Unterlagen:

- *Grundbuch von St. Leon, Grundbuchauszug Blatt 1848 vom 13.10.2021*
- *Bauakten der Gemeinde St. Leon-Rot*
- *Teilungserklärung vom 19.08.1993, Notar Karl Heinz Wagner, Wiesloch, Notariat 2, 2 UR 1162/93*
- *Änderung der Teilungserklärung vom 07.08.2014, Notariat Wiesloch, Notar Oppelt, 3 UR 1144/2014*
- *Abgeschlossenheitsbescheinigung Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis vom 26.07.1993*
- *Grunddienstbarkeit vom 24.10.1929, Notariat 2 Wiesloch, Notar Stocker, 2 U 322/29*
- *Architektenpläne von 2017, Sanierung des Gebäudes nach Brandschaden, Architekt Klaus Pfaff, Wiesloch*
- *Wohnflächenangaben in den Architektenplänen*
- *Mietvertrag zum 01.03.2021*
- *(nur) Seite 2 von 165 Seiten des Schadengutachtens Ingenieurbüro Seidel, erhalten von der Antragsgegnerin*
- *Email Versicherung zur Schlusszahlung des Schadensfalls vom 08.12.2020 an die Antragsgegnerin*
- *Unterlagen des Antragstellers, hier insbesondere
  - *Bauzeitenplan Sanierung*
  - *diverse Kostenvoranschläge Sanierung*
  - *Entwurfsplanung Ausbau des Speichers*
  - *Auszug aus der Rhein-Neckar-Zeitung 29./30. April 2017, Bericht über den Brandschaden**
- *Bodenrichtwertkarten aus dem Internet, Portal BORIS-BW*
- *Geoportal Baden-Württemberg*
- *Bebauungsplan „Reilinger Straße I“, schriftlicher und zeichnerischer Teil*
- *Internetseite der Gemeinde St. Leon-Rot*
- *Erhebungen im Ortstermin*
- *Ortsplan der Gemeinde St. Leon-Rot*

## 1.2. gesetzliche Grundlagen (u.a.):

- ImmoWertV  
*Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021, gültig ab 01.01.2022*
- BauGB,  
*Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, das zuletzt durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 geändert worden ist.*
- BBodSchG  
*Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar geändert worden ist.*
- WEG  
*Gesetz über das Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021*
- BGB  
*Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2020, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 geändert worden ist.*
- ErbbauRG  
*Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.01.1919, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 01.10.2013*
- WoFIV  
*Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003*
- II. BV,  
*Zweite Berechnungsverordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990, zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007*
- BelWertV  
*Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken vom 12.05.2006, zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.09.2009, Beleihungswertermittlungsverordnung*
- GEG  
*Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020*
- BetrKV,  
*Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003, die durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 geändert worden ist.*
- LBO  
*Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, in Kraft getreten am 03.12.2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019*
- BauNVO  
*Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 geändert worden ist.*
- TrinkwV  
*Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016, zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 22. September 2021*
- FlurbG  
*Flurbereinigungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008*
- BewG  
*Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Juli 2021*

### 1.3. Literatur (auszugsweise):

- Kleiber, Simon  
*Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch und Kommentar zur Ermittlung von Marktwerten, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV*  
9. Auflage 2020
- Kröll, Hausmann, Rolf  
*Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung*  
5. Auflage 2015
- Grüneberg (vormals Palandt), *Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar*  
81. Auflage 2022
- Gramlich, Bernhard  
*Mietrecht, Heizkostenverordnung, Betriebskostenverordnung*  
13. Auflage 2015
- Abramenko u.a.  
*Handbuch Wohnungseigentumsrecht*  
2. Auflage 2014
- Ross-Brachmann  
*Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen von Peter Holzner und Ulrich Renner*  
29. Auflage 2005
- Ross-Brachmann  
*Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien von Ulrich Renner und Michael Sohni*  
30. Auflage 2012
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel  
*Baukosten 2020/2021*  
*Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung*  
24. Auflage
- Wertermittlerportal  
*Reguvis Verlag, bestehend u.a. aus Kleiber digital, Zeitschrift: Der Wertermittler, einschlägige Fachliteratur und Rechtsprechung*
- Tillmann/Seitz  
*Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken*  
Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Seitz  
1. Auflage 2020
- Fischer/Biederbeck  
Roland Fischer, Matthias Biederbeck  
*Bewertung im ländlichen Raum*  
1. Auflage März 2019
- Tillmann/Kleiber/Seitz  
*Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und Beleihungswertes von Grundstücken*  
Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber und Wolfgang Seitz#  
2. Auflage 2017
- Kleiber, Wolfgang  
*WertR 2016*  
*Wertermittlungsrichtlinien 2016*  
November 2015
- Stumpe/Tillmann  
*Versteigerung und Wertermittlung*  
Bernd Stumpe und Hans-Georg Tillmann  
2. Auflage 2017

## 2. Vorbemerkung

### 2.1. Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg  
Vollstreckungsgericht  
Kurfürstenanlage 15  
69115 Heidelberg

Beschluss vom 03.08.2022

Az.: (2) 5 K 79/21 K

### 2.2. Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von St. Leon  
2/10 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. I  
im EG des Vorderhauses geleg. Räume, ein Kellerraum im KG  
Sondernutzungsrecht am Pkw-Abstellplatz Nr. 1; sowie gemeinsam mit Nr. II an al-  
len Räumen des Vorderhauses, die gemeinschaftlich sind.  
an Grundstück  
Gemarkung St. Leon, Flurstück 3497/2  
Gebäude- und Freifläche Reilinger Straße 20, 20 a 968 m<sup>2</sup>

### 2.3. Ortstermin:

Aufgrund der erheblichen Schwierigkeiten bei der Informationsbeschaffung auf-  
grund fehlender Mitwirkung der Antragsgegnerin sowie ihrer Bevollmächtigten hatte  
sich die Durchführung des Ortstermins erheblich verzögert. Nachdem alle von der  
Unterzeichnerin gesetzten Fristen zur Übermittlung von Unterlagen ohne Reaktion  
verstrichen waren, wurde ein Besichtigungstermin unter ausdrücklichem Hinweis  
der Erstellung der Wertermittlung auf der Basis der zur Verfügung stehenden Un-  
terlagen anberaumt. Dieser fand statt am **23. März 2023, 11 Uhr.**

Über den Besichtigungstermin wurden informiert:

- Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
- Rechtsanwälte ,  
Vertreter des Antragstellers
- Rechtsanwälte , ,  
Vertreter der Antragsgegnerin
- der Mieter



*An der Besichtigung der Wohnung sowie des Gemeinschaftseigentums haben teilgenommen:*

- *der Antragsteller*
- *der Mieter*
- *die Unterzeichnerin*

*Der zum Gemeinschaftseigentum gehörende Speicher des Gebäudes konnte im Rahmen der Besichtigung der Wohnung Nr. II im Obergeschoss des Anwesens in Augenschein genommen werden. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass ein Zugang zu diesem Teil des Gemeinschaftseigentums (siehe die Regelung in der Teilungserklärung) ohne Zutritt zur Wohnung Nr. II im Obergeschoss nicht möglich ist.*

#### 2.4. Stichtage:

##### 2.4.1. Wertermittlungsstichtag:

*Hierbei handelt es sich um den Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Dies ist der Tag der Besichtigung, der 23. März 2023.*

##### 2.4.2. Qualitätsstichtag:

*Hierbei handelt es sich um den Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Grundstücks und der baulichen Anlagen bezieht.*

*In der Regel sind Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag identisch, es sei denn, dass aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.*

*Vorliegend sind Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag identisch.*

### **3. Rechtliche Gegebenheiten**

#### **3.1. Grundbuchstand:**

Grundbuch von St. Leon Blatt 1848

#### **Bestandsverzeichnis**

##### **laufende Nr. 1**

2/10 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

3497/2	Gebäude- und Freifläche	9 a 88 m <sup>2</sup>
	Reilinger Straße 20, 20a	

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. I** bezeichneten Wohneinheit, bestehend aus den im Erdgeschoss des Vorderhauses gelegenen Räumen, einem Kellerraum im Kellergeschoss sowie dem Sondernutzungsrecht am PKW-Abstellplatz **Nr. 1**. Ferner gemeinsame Sondernutzungsrechte für die Wohnungseigentümer der Einheiten **Nr. I** und **II** an allen Räumen des Vorderhauses, die gemeinschaftlich sind, also Heizung, Treppenhaus und Speicher, Terrasse.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 1848 bis Nr. 1850).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Jede Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer, ausgenommen ist eine Veräußerung an Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie sowie eine Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder an einen Grundpfandgläubiger zur Rettung des Grundpfandrechts. Jede Gebrauchsüberlassung an Dritte bedarf der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 19. August 1993, AS 3, Bezug genommen.

Aus Band 40 Heft 20 hierher übertragen.  
Eingetragen am 20. Januar 1994.

#### **Bestand und Zuschreibungen:**

##### **laufende Nr. 1**

Das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche besteht nicht mehr.  
Bezug: Bewilligung vom 07.08.2014, AS 129 in GB 1850 (Notariat Wiesloch, 3 UR 1144/2014).  
Eingetragen am 02.09.2014.

Abteilung II:laufende Nr. 1:

*Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks, Flurst. Nr. 3497/1 der Gemarkung St. Leon, hat das Recht, die Brandmauer auf Flurst. Nr. 3497/2 künftig für alle Zeiten mitzubedenutzen, insbesondere zur Auf- und Einlegung von Tragbalken oder Auf Flurst. Nr. 3497/1 stehenden Gebäulichkeiten.*

*Bezug: Bewilligung vom 24. Oktober 1929.*

*Eingetragen am 14. November 1929 in Band 40, Heft 20.*

*Hierher mitübertragen am 20. Januar 1994*

laufende Nr. 2

**Die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.**

*Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg -Vollstreckungsgericht- vom 04.10.2021 (5 K 79/21).*

*Eingetragen (MAN022/375/21) am 13.10.2021.*

3.2. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:

*Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt. Bei der Bewertung wird insoweit Lastenfreiheit unterstellt.*

*Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen sind, sind in der Verkehrswertschätzung nicht berücksichtigt.*

3.3. Sonstiges:

*Die Wertermittlung wurde auf der Basis des besichtigten Objekts sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen erstellt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung sowie die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit der Genehmigung wurden nicht geprüft. Die nachfolgende Wertermittlung unterstellt die formelle und materielle Legalität des Bewertungsobjekts und seiner Nutzung.*

*Soweit dieser Bewertung keine schriftlichen Auskünfte der Behörden beigelegt sind, wurden diese jeweils mündlich eingeholt.*

#### **4. Grundstücksbeschreibung**

*Das Grundstück befindet sich in der Gemeinde St. Leon-Rot, Ortsteil St. Leon in nahezu ebener Lage.*

*Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten; es besteht in etwa in einem rechteckig zugeschnittenen Teil mit einer Straßenfront von ca. 11 m und einer Tiefe von ca. 27 m, auf dem sich die baulichen Anlagen befinden. Hieran schließt sich ein schmaler Streifen in einem Winkel von ca. 45 ° mit einer Breite von ca. 5 m und einer durchschnittlichen Länge von 18 m. Hieran schließt ein rechteckig geschnittener Grundstücksteil mit einer Breite von 15 m und einer Länge von 26 m an. An diesen Flächen bestehen im Wesentlichen Sondernutzungsrechte für die Eigentümer der Wohneinheiten **Nr. II** und **Nr. III**. Wegen der Einzelheiten des Grundstückszuschnitts und der Zuordnung der Sondernutzungsrechte wird auf den beige-fügten, von der Unterzeichnerin farblich markierten Lageplan verwiesen.*

*Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Reilinger Straße Teil I“, bestandskräftig seit 1993. Zum Zeitpunkt der Errichtung des Vorderhauses im Jahr 1927 sind aus den Bauakten keine örtlichen Bauvorschriften oder Vorgaben erkennbar.*

*Der bestandskräftige Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen:*

<i>MD</i>	<i>Dorfgebiet</i>
<i>WH</i>	<i>Wandhöhe Wohngebäude 4,5 m</i>
<i>FH</i>	<i>Firsthöhe 11 m</i>
<i>40-45 °</i>	<i>Dachneigung</i>
<i>b</i>	<i>besondere Bauweise (Erläuterung in den textlichen Festsetzungen)</i>

*Als besondere Bauweise sind zulässig eine halboffene Bauweise und Satteldächer, diese mit Ziegeldeckung im Farbton rot bis braun. Die Gebäude müssen über einen 0,5-0,8 m hohen Sockel verfügen. Weitere Vorgaben sind hinsichtlich der Fassadengestaltung, Fenstergröße sowie von Gauben enthalten. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Anlagen verwiesen.*

*Festgesetzt sind ferner eine Baulinie und eine Baugrenze, die durch die baulichen Anlagen auf dem Grundstück eingehalten sind. Auf den Bebauungsplan wird verwiesen.*

*Einwohner:* St. Leon-Rot insgesamt 14.036, Stand 31.12.2021  
*Quelle:* Internetseite der Gemeinde St. Leon-Rot

*Entfernungen:* Rathaus im Ortsteil St. Leon, ca. 2 km  
dort auch größeres Einkaufszentrum  
kleinere Geschäfte des täglichen Bedarfs im Ortsteil St. Leon

*Schulen:* am Ort zwei Grundschulen, eine davon weiterführend mit Haupt- und Realschule sowie Gymnasium  
zusätzliches Gymnasium sowie Privatschule

<i>Autobahnanschluss:</i>	<i>Anschluss an die BAB 6, Mannheim-Heilbronn, Anschlussstelle Wiesloch-Rauenberg in ca. 13 km Anschluss an die BAB 5, Heidelberg-Karlsruhe Anschlussstelle Wiesloch-Walldorf, ca. 7 km überörtliche Bundesstraßen B 3 und B 39 in ca. 7 km</i>
<i>ÖPNV:</i>	<i>Bushaltestelle direkt am Haus, Verbindungen zur SAP Walldorf, S-Bahnhof Wies- loch/Walldorf, dort S-Bahn-Anschlüsse nach Heidel- berg und Karlsruhe sowie Nahverkehrszüge Busverbindungen nach Wiesloch und Altlußheim</i>

## **5. Gebäudebeschreibung**

*Die nachfolgende Beschreibung beruht auf den Bauakten, den Erhebungen vor Ort sowie den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Für nicht sichtbare und nicht zugängliche Teile des Gebäudes kann keine Haftung übernommen werden.*

### **5.1. Bauweise und Ausstattung:**

*Zweifamilien-Wohngebäude, Erd- und Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, voll unterkellert. Das ursprüngliche Baujahr wird in den Bauakten mit 1927 angegeben.*

<u>Wände:</u>	<i>Außenwände: 25 cm Innenwände: tragend 24 cm nicht tragend 12 cm</i>
---------------	--

#### **Anmerkung:**

*Gemäß Belastung in der Zweiten Abteilung des Grundbuchs ist der Nachbar berechtigt, die Brandmauer auf alle Zeiten mitzubenutzen. Im Rahmen der Sanierung des Brandschadens wurde durch das beauftragte Architekturbüro festgestellt, dass „die Brandwand nur einschalig“ ist. Es soll eine neue statische Berechnung für die Balkenlage erfolgt sein. Da trotz mehrfacher Anforderung des Schadensgutachtens und der Planungen des Architekten hierzu keine Unterlagen vorgelegt wurden, können keine weiteren Angaben zur Art und zum Umfang der durchgeführten Arbeiten sowie zum Ergebnis der statischen Prüfung gemacht werden.*

<i>Fenster:</i>	<i>Kunststoff, Isolierverglasung, Baujahr 2017</i>
<i>Fensterbänke:</i>	<i>außen Stein</i>
<i>Rollläden:</i>	<i>soweit vorhanden Kunststoff, teilweise mit Elektroantrieb</i>

---

<i>Hoftor:</i>	<i>Aluminium mit Sicherheitsglas, gesonderte Zugangstür</i>
<i>Hauseingang:</i>	<i>Aluminium mit Glasausschnitt, Sicherheitsglas</i>
<i>Dach:</i>	<i>Satteldach, Ziegeldeckung</i>
<i>Rinnen und Fallrohre:</i>	<i>Zink, teils noch Reste aus Ton</i>
<i>Außenputz:</i>	<i>Rauputz, Sockel ca. 80 cm hoch gefliest</i>

*Kellergeschoss:*

<u><i>Treppe:</i></u>	<i>Betonstufen</i>
<u><i>Boden:</i></u>	<i>betoniert</i>
<u><i>Wände:</i></u>	<i>gemauert, teilweise verputzt</i>
<u><i>Decke:</i></u>	<i>Beton mit Stahlträgern</i>
<i>Heizung:</i>	<i>Gas-Zentralheizung Die im Keller vorhandene Heizung dient allein der Versorgung des Vorderhauses. Warmwasser-Standboiler mit 200 Litern Fassungsvermögen.</i>

*Treppenhaus:*

<i>Wände:</i>	<i>das Treppenhaus ist noch nicht fertig gestellt. Die Wände sind teilweise lediglich verputzt, jedoch ohne Wandbeläge.</i>
<i>Treppe:</i>	<i>Holztreppe, Stufen teils nicht bearbeitet, ohne Belag</i>

5.2. *Außenanlagen:*

*Die Hofdurchfahrt führt von der Straße zum Innenhof. Dort sind gemäß den Plänen drei PKW-Stellplätze, d.h., für jedes Wohneigentum ein Platz, vorgesehen. Vor Ort sind jedoch keine Markierungen vorhanden und nach Angaben wird der Hof auch nicht zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist eine Nutzung des Hofes durch insgesamt drei Fahrzeuge eher theoretischer Natur.*

*Die Hofdurchfahrt ist asphaltiert, die Wände sind verputzt. Der Hofbereich ist mit Betonsteinen belegt.*

*Im Bereich der Hauseingangstür an der Gebäuderückseite befindet sich eine überdachte Terrasse. Die Überdachung besteht aus einer Holzkonstruktion mit Scobalit-Abdeckung. Der Boden ist mit Spaltklinker belegt, die Abtrennung zum Hof erfolgt durch ein Holzgeländer sowie eine Markise. In diesem Bereich sind derzeit noch diverse Baumaterialien, Werkzeuge etc. abgestellt, so dass diese Terrasse nur eingeschränkt nutzbar ist.*

*Im Hof befindet sich ein eingeschossiges Gebäude, quasi als Verbindung zwischen den beiden Gebäuden. Es wird als Abstellplatz für Fahrräder sowie Mülltonnen genutzt.*

*Am Ende des Innenhofes befindet sich eine Treppe, die zu den Freiflächen führt. Ein Sondernutzungsrecht des Eigentümers der Wohnung I an diesen Flächen besteht nicht. Die Einfriedung der Gartenfläche zu den Nachbarn erfolgt durch einen Maschendrahtzaun auf einem Mauersockel.*

## **6. Wohnungsbeschreibung**

### **6.1. Raumaufteilung:**

*Eigentumswohnung, gelegen im Erdgeschoss des Vorderhauses, im Aufteilungsplan mit Nr. I bezeichnet. Die Wohnung besteht aus Flur, Küche, Wohnzimmer, Arbeitszimmer (Durchgangszimmer ohne natürliche Belichtung zum), Schlafzimmer und Bad. Die Wohnfläche beträgt ca. 58 m<sup>2</sup>.*

*Der in den Aufteilungsplänen vorhandene Grundriss des Erdgeschosses entspricht nicht mehr dem Zustand vor Ort. Es wurde eine Wand im großen Wohn-Essbereich eingezogen, um einen abgegrenzten Arbeitsbereich herzustellen. Nur hierüber ist das Schlafzimmer erreichbar. Der Grundriss entspricht nicht mehr heute üblichen Vorstellungen.*

*Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, wobei eine konkrete Zuordnung in den Aufteilungsplänen nicht erfolgt.*

*Es besteht ferner ein Sondernutzungsrecht an der an der Westseite befindlichen Terrasse, gelegen direkt vor dem Hauseingang. Zur Wohnung gehört ferner das Sondernutzungsrecht an einem PKW-Abstellplatz im Hof.*

*Zur Wohnung gehören als Sondernutzungsrechte alle Flächen, die als Gemeinschaftseigentum ausgewiesen sind, also Treppenhaus, Heizkeller und Waschkeller sowie der Speicher. Der Speicher ist räumlich der Wohnung Nr. II im Obergeschoss zugeordnet und auch nur über diese erreichbar. Da der Speicher ausweislich der Teilungserklärung nicht als Sondereigentum bezeichnet ist, besteht grundsätzlich das Recht des Eigentümers der Wohnung auf Nutzung des Speichers.*

## 6.2. Ausstattung:

*Die Wohnung wurde nach dem Schadensereignis von April 2017 vollständig saniert. Die Ausstattung entspricht heutigen Vorstellungen, nicht jedoch der Grundriss mit insgesamt drei gefangenen Wohnräumen.*

### Böden:

Wohnräume: durchgehend Laminat, incl. Küche

Bad: Fliesen

### Wände:

Wohnräume: Raufaser tapeziert und gestrichen

Küche: Fliesenspiegel im Arbeitsbereich, darüber tapeziert und gestrichen, moderne großformatige Fliesen

Bad: im Bereich der Dusche raumhoch gefliest  
in den übrigen Bereichen ca. 1,20 m hoch Fliesen  
moderne großformatige Fliesen

Decken: Raufaser tapeziert und weiß gestrichen

Fenster: Kunststoff weiß, Isolierverglasung, Baujahr 2017/2018

Fensterbänke: Pressspanplatten

Türen: Holzfertigtüren in Holzfutter und Bekleidung, weiß

### Sanitärausstattung:

Bad: Handwaschbecken mit Unterschrank, wandhängendes WC mit eingemauertem Spülkasten, Dusche mit Duschkabine, Handtuchhalter-Heizkörper, natürliche Belichtung

Küche: Die Küche ist nach übereinstimmenden Angaben im Ortstermin Eigentum des Mieters. Die Küche bleibt daher bei der Wertermittlung außer Betracht.



## **7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen**

### **7.1. Vorbemerkung:**

Baumängel sind Schäden, die bereits von Anfang an am Gebäude vorhanden sind, z.B. aufgrund fehlerhafter Planung oder mangelhafter Bauausführung.

Bauschäden resultieren üblicherweise auf unterlassener Instandhaltung oder sind Folgen von Baumängeln oder sonstigen, von außen auf das Gebäude einwirkenden Ereignissen.

Instandsetzungsmaßnahmen sind solche zur Wiederherstellung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Bewertungsobjekts, soweit es sich nicht um darüberhinausgehende Modernisierungsmaßnahmen handelt. Auch die Beseitigung von Baumängel und Bauschäden stellen Instandhaltungsmaßnahmen dar.

Modernisierung ist ein Eingriff in das Bauwerk, welches zu einer verbesserten Funktion und Gebrauchsmöglichkeit führt. Umfassende Modernisierungsmaßnahmen können ggf. zu einer verlängerten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Objekts führen.

### **7.2. Gemeinschaftseigentum:**

*Im Keller Feuchtigkeit in den Wänden.*

*Das Treppenhaus ist nicht fertig gestellt.*

*Der Abgang zum Keller ist nicht verkehrssicher. Die ehemals vorhandene Tür wurde im Rahmen der Sanierungsarbeiten entfernt, aber danach nicht wieder eingebaut. Derzeit ist nur eine notdürftige Sicherung der Treppe durch eine Spanplatte angebracht.*

*Die Klingelanlage an der Hauseingangstür im Hof ist noch nicht angeschlossen.*

*Die Verputzarbeiten am Außenputz sind nicht fachgerecht.*

*Feuchtigkeitsschäden am Balkon im Obergeschoss, kein ordnungsgemäßer Wasserablauf vorhanden.*

*Die Abdeckung der Mauer zum Nachbarn an der südlichen Grundstücksgrenze ist schadhaft; dadurch Schmutz und Feuchtigkeit.*

*Der Gebäudesockel an der Straßenfront ist massiv schadhaft. Die angebrachten Fliesen sind großflächig abgefallen. Die noch vorhandenen Fliesen wölben sich bereits. Der gesamte Sockel muss erneuert werden. Der auf das Mauerwerk aufgetragene Putz hat keine Haftung und löst sich.*

### 7.3. Sondereigentum:

*Im Sondereigentum konnten keine offensichtlichen Mängel oder Schäden festgestellt werden. Der Mieter gab auf Nachfrage an, dass es keine Mängel gibt.*

## 8. Wertermittlung

### 8.1. Einleitung:

*Der Verkehrswert wird wie folgt definiert:*

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

*Ebenso zu berücksichtigen sind künftige Entwicklungen, die aufgrund konkreter Erkenntnisse und Tatsachen realistisch zu erwarten sind, nachhaltig Einfluss auf den Wert der Immobilie haben und dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen. Daten, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden oder werden, haben daher bei der Wertermittlung außer Betracht zu bleiben.*

*Die verschiedenen Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben und normiert. Dies sind gemäß § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren, die ggf. auch gemeinsam zur Wertermittlung heranzuziehen sind. Die gesetzlichen Regelungen finden sich in §§ 24-26 ImmoWertV für das Vergleichswertverfahren, in §§ 27-34 ImmoWertV für das Ertragswertverfahren und in §§ 35-39 ImmoWertV für das Sachwertverfahren.*

*Die jeweilige Verfahrenswahl richtet sich nach der Art der zu bewertenden Immobilie bzw. des Grundstücks unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der jeweiligen Umstände des Einzelfalls.*

*Zusätzlich sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit diese nach Art und Umfang erheblich sind und erheblich von dem üblichen örtlichen Grundstücksmarkt und den zugrunde gelegten Modellen abweichen.*

## 8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

*Grundsätzlich sind alle genannten Wertermittlungsverfahren gleichrangig. Die Verfahrenswahl bestimmt sich nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.*

*Das Vergleichswertverfahren ist in der Regel dann anzuwenden, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Grundlage ist die Wertermittlung auf der Basis von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Objekte.*

*Das Ertragswertverfahren findet Anwendung, wenn das Bewertungsobjekt üblicherweise zur Erzielung nachhaltiger Erträge (Renditeobjekt) dient. Für den Käufer steht die Verzinsung des von ihm investierten Kapitals in Form der durch Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge im Vordergrund.*

*Das Sachwertverfahren ist in der Regel für solche Objekte anzuwenden, bei denen nicht Rendite-Erwägungen im Vordergrund stehen, sondern eine den persönlichen Bedürfnissen entsprechende Eigennutzung. Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, Baumängeln und/oder Bauschäden, spezifischer Merkmale des Bewertungsobjekts, des Bodenwerts sowie insbesondere der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt ermittelt.*

*Eine Wertermittlung im Rahmen des Vergleichswertverfahrens war nicht möglich, da keine ausreichende Anzahl zeitnaher Verkäufe von vergleichbaren Wohnungen nachgewiesen war.*

*Bei Objekten mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts steht der nachhaltig erzielbare Ertrag bei der Bildung des Kaufpreises im Vordergrund, insbesondere wenn dieses, wie hier vorliegend, zur Erzielung von Einnahmen vermietet ist. Aus diesem Grund wird das Ertragswertverfahren als sachgerechte Wertermittlungsmethode zu Grunde gelegt.*

*Der Ertragswert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und des Ertrags der baulichen Anlage.*

*Zudem sind sonstige Wert beeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand in Folge unterlassener Instandhaltung oder aufgrund des Vorhandenseins von Baumängeln und/oder Bauschäden, soweit diese nicht bereits im Rahmen eines reduzierten Ertrags oder aber ggf. höheren Bewirtschaftungskosten berücksichtigt sind.*

*Bei der Ertragswertermittlung wurden die Wohnflächenangaben aus den Bauakten bzw. den vom Architekturbüro Pfaff im Rahmen der Sanierung erstellten Plänen berücksichtigt. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.*

*Ferner wurde die Wohnflächenberechnung aus den Bauakten aus dem Jahr 1993 berücksichtigt. Diese beiden Berechnungen stimmen überein. Bauliche Veränderung, die zu einer Änderung Wohnfläche geführt haben könnten, sind aus den Plänen nicht ersichtlich.*

8.3. Ertragswertermittlung:

Wfl.ca. 58 m <sup>2</sup>	x	10,-- €/m <sup>2</sup>	=	€	580,--
Stellplatz				€	<u>20,--</u>

monatlicher Rohertrag		€	600,--
-----------------------	--	---	--------

abzgl. 25 % Bewirtschaftungskosten inkl. nicht umlagefähiger Betriebskosten		€	<u>150,--</u>
--	--	---	---------------

monatlicher Reinertrag		€	450,--
------------------------	--	---	--------

Jahresreinertrag:

12	x	€	450,--	=	€	5.400,--
----	---	---	--------	---	---	----------

Bodenwert:

Grundstücksgröße	968 m <sup>2</sup>
------------------	--------------------

erforderliche Fläche für vorhandene Bebauung unter Berücksichtigung von Baugrenzen und Baulinien	500 m <sup>2</sup>
--	--------------------

Mehrfläche, Hausgarten	468 m <sup>2</sup>
------------------------	--------------------

Bodenrichtwert zum 01.01.2022, Wohnbaufläche inkl. Erschließungsbeiträge je m <sup>2</sup>	=	€	520,--
---	---	---	--------

angemessener Bodenwert Wohnbaufläche	€	520,--
--------------------------------------	---	--------

Bodenwert Mehrfläche, Hausgarten 10 %	€	52,--
---------------------------------------	---	-------

500 m <sup>2</sup>	x	520,-- €/m <sup>2</sup>	=	€	260.000,--
--------------------	---	-------------------------	---	---	------------

468 m <sup>2</sup>	x	52,-- €/m <sup>2</sup>	=	€	<u>24.336,--</u>
--------------------	---	------------------------	---	---	------------------

Summe Bodenwert, Gesamtfläche	€	284.336,--
-------------------------------	---	------------

hiervon 2/10 tel Miteigentumsanteil,	€	56.867,--
--------------------------------------	---	-----------

anteiliger Miteigentumsanteil auf Wohnbaufläche 2/10 tel aus € 260.000,--	€	52.000,--
--	---	-----------

Reinertrag des Bodens:

€ 52.000,--	x	3,5 %	gerundet	€	1.820,--
Ertrag der baulichen Anlage				€	5.400,--
abzgl. Reinertrag des Bodens				€	<u>1.820,--</u>
Gebäude-Anteil				€	3.580,--

Gebäude-Ertragswert:

€ 3.580,--	x	18,39	=	€	65.836,--
zzgl. Bodenwertanteile insgesamt				€	<u>56.867,--</u>
Ertragswert				€	122.703,--
<b>Ertragswert gerundet</b>				€	<b>123.000,--</b>

8.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu Lasten des Grundstücks besteht eine Grunddienstbarkeit aus dem Jahr 1929. Diese verpflichtet den Eigentümer (des Vorderhauses) die an der Nordseite befindliche Brandmauer für alle auf dem dort angrenzenden Flurstück 3497/2 zu errichtenden baulichen Anlagen zum Auf- und Einlegen von Tragbalken zur Verfügung zu stellen. Ein Einfluss auf den Wert des Gebäudes sowie den mit der Wohnung erzielbaren Betrag hat diese Grunddienstbarkeit nicht. Aktuell bestehen keine weiteren baulichen Möglichkeiten auf dem dienenden und dem herrschenden Grundstück.

Sonstige, bisher im Rahmen der Wertermittlung nicht berücksichtigte, den Wert beeinflussende Grundstücksmerkmale liegen nicht vor, so dass sonstige Zu- oder Abschläge nicht in Betracht kommen.

8.5. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes:

Der Liegenschaftszins wurde mit 3,5 % angesetzt. Unter dem Liegenschaftszins versteht man den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird. Damit wird die zu erwartende Entwicklung der Immobilie nach allgemeinen Wert- und Ertragsverhältnissen berücksichtigt.

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis wurden noch keine eigenen Liegenschaftszinssätze aus der Kaufpreissammlung ermittelt. Zu Grunde gelegt werden daher die allgemeinen Regeln und Erfahrungswerte sowie die Empfehlungen in der Fachliteratur für Eigentumswohnungen.

Grundsätzlich wird dabei für Eigentumswohnungen in nicht ländlichen Gemeinden ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,5 % empfohlen, für Eigentumswohnungen in ländlichen Gemeinden von 4 %. Das Objekt befindet sich in St. Leon-Rot innerhalb des Einzugsbereichs der Metropolregion Rhein-Neckar mit Anbindung an Heidelberg, Mannheim und Karlsruhe. Es liegen eher städtische Bezüge aufgrund des Umfelds vor. Aus diesem Grund wird ein Liegenschaftszins von 3,5 % für sachgerecht erachtet.

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1927 gebaut. Im Jahr 2017 kam es aufgrund eines Brandes zu einem erheblichen Schaden am Gebäude, der mit einem Gesamtschaden zum Neuwert mit € 342.812,-- durch den von der Versicherung beauftragten Sachverständigen beziffert wurde. Das gesamte Schadengutachten mit einem Umfang von 165 Seiten wurde der Unterzeichnerin trotz intensiver Bemühungen nicht zur Verfügung gestellt.

Für die Wiederherstellung war ein Architekturbüro mit der Planung, Koordination und Überwachung beauftragt. Es wird daher bei der Wertermittlung unterstellt, dass eine vollständige und fachgerechte Schadenbeseitigung auf der Basis des Schadensgutachtens der Versicherung erfolgt ist.

Bei der Wertermittlung wird zum Stichtag aufgrund der umfangreichen Sanierung eine wirtschaftliche Nutzungsdauer von 30 Jahren zugrunde gelegt. Bei einem Liegenschaftszins von 3,5 % und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren ergibt sich ein Vervielfältiger von 18,39.

Wie oben ausgeführt, liegen diverse Mängel vor, die zu beseitigen sind. Eine Erhaltungsrücklage, auf die für diese Arbeiten zurückgegriffen werden kann, wurde von den Eigentümern nicht angesammelt. Diese Regelung ist so ausdrücklich in der Teilungserklärung getroffen. Zudem ist dort geregelt, dass Vorder- und Hinterhaus hinsichtlich Unterhaltung und Instandsetzung getrennt zu berücksichtigen sind, so dass die Kosten für die notwendigen Arbeiten allein von den Eigentümern des Vorderhauses zu tragen sind. Die Kosten innerhalb des Vorderhauses sind nach Miteigentumsanteilen aufzuteilen. Es gibt auch keinen Wirtschaftsplan und keine Vorauszahlungen auf die laufenden Kosten. Auch wenn sich die Wohnung derzeit aufgrund der erst kurz zurückliegenden Sanierung in einem sehr guten Zustand befindet, waren aufgrund der fehlenden Erhaltungsrücklage höhere Bewirtschaftungskosten anzusetzen, als diejenigen, die allein für die Wohnung laufend anfallen. Insgesamt wurden Bewirtschaftungskosten von 25 % des Rohertrags angesetzt.

Beim Ansatz der marktüblichen Miete wurde die derzeit vereinbarte Miete als marktüblich und auch wieder erzielbar zugrunde gelegt. Berücksichtigt wurde das Recht des Mieters zur (Mit-)Benutzung der an der Gebäuderückseite befindlichen überdachte Terrasse. Bei der Wohnfläche blieb diese Fläche als Gemeinschaftseigentum unberücksichtigt. Bezüglich des Stellplatzes im Hof wurde unterstellt, dass die Möglichkeit der Nutzung mindestens zweier Stellplätze, wenn auch ggf. unter erschwerten Bedingungen möglich ist. Für den Stellplatz wurde aufgrund der örtlichen Besonderheiten lediglich ein monatlicher Betrag in Höhe von € 20,-- angesetzt.

Im Ortstermin teilte der Mieter mit, dass er den Mietvertrag zum 30. Juni 2023 kündigen werde. Inwieweit dies zwischenzeitlich erfolgt ist, ist nicht bekannt.

*Der Bodenrichtwert wurde den Veröffentlichungen in BORIS, Bodenrichtwertportal Baden-Württemberg entnommen. Zu berücksichtigen war, dass es sich bei dem Grundstück um ein so genanntes übergroßes Grundstück handelt, bei dem die übliche Fläche für die vor Ort vorhandene Bebauung bei weitem überschritten wird. Bei derartigen Grundstücken wird in der Regel die diese übliche Grundstücksgröße bei vergleichbarer Bebauung übersteigende Fläche nicht mit dem vollen Bodenrichtwert für Bauland zugrunde gelegt, sondern der übersteigende Teil mit 10 % des Richtwertes als Hausgarten. Ausgehend von der im Umfeld vorhandenen Bebauung und der Größe und des Zuschnitts des Grundstücks, wird eine Fläche von 500 m<sup>2</sup> als Wohnbaufläche mit dem vollen Bodenrichtwert als angemessenem Bodenwert zugrunde gelegt, die Mehrfläche mit 10 % des Richtwertes, somit 52 €/m<sup>2</sup>. Bei der Ermittlung des Reinertrags des Bodens war nur der ertragsrelevante Teil des Bodens, hier also 500 m<sup>2</sup> zugrunde zu legen. Aus diesem Grund wurden die anteiligen Bodenwerte gesondert ermittelt.*

## **9. Zusammenfassung**

*Bei der Bewertung wurden der derzeitige Zustand des gesamten Objekts und der Wohnung sowie die geschilderten Mängel und Schäden berücksichtigt. Beschrieben wurde die vorherrschende Ausstattung des Gebäudes sowie der Wohnung, die in Teilbereichen abweichen kann, ohne dass dies einen Einfluss auf den Ertragswert hat.*

*Bei der Besichtigung des Objekts wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge im Holz oder Mauerwerk durchgeführt. Ebenso wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventueller Altlasten durchgeführt. Bei der Bewertung wurden daher kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Für den Fall des Vorliegens derartiger Altlasten wäre der Verkehrswert ggf. zu korrigieren.*

*Feststellungen vor Ort wurden insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen, die eine Zerstörung der Bausubstanz erfordert hätten, wurden nicht durchgeführt. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen muss daher ausgeschlossen werden.*

*Vor Ort wurden keine Funktionsprüfungen der technischen Anlagen und Einrichtungen durchgeführt. Auch hier wird ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit unterstellt.*

*Nach Angaben der Beteiligten wurde nach der Sanierung keine Energieausweis für das Objekt erstellt.*

*Gemäß Bauakten liegen für das Grundstück keine Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vor.*

*Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet und auf*

**€        123.000,--**

***in Worten: einhundertdreißigtausend EURO***

*geschätzt.*

*Die Bewertung habe ich aufgrund einer eingehenden persönlichen Besichtigung der Wohnung und des Kellers gemeinsam mit dem Mieter und dem Antragsteller (Miteigentümer) vorgenommen. Die Besichtigung der Außenanlagen erfolgte mit dem Antragsteller.*

*Ich versichere, dass ich in der Sache unbeteiligt bin und die Bewertung eigenhändig und unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erstattet habe.*

*Heidelberg, den 10. Mai 2023*

*Astrid Sprenger-Hentschel  
Diplom-Sachverständige*



## **10. Anlagen**

- *Teilungserklärung vom 19.08.1993, Notar Karl Heinz Wagner, Wiesloch, Notariat 2, 2 UR 1162/93 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 26.07.1993 und Aufteilungsplänen*
- *Änderung der Teilungserklärung vom 07.08.2014, Notariat Wiesloch, Notar Oppelt, 3 UR 1144/2014*
- *Grunddienstbarkeit vom 24.10.1929, Notariat 2 Wiesloch, Notar Stocker, 2 U 322/29*
- *Auszug aus dem Bebauungsplan „Reilinger Straße I“ mit den verbindlichen Festsetzungen für den Bereich des Wertermittlungsobjekts*
- *Grundrisse aus den Bauakten von 1993*
- *Wohnflächenberechnung aus den Bauakten von 1993*
- *Ansichten und Schnitt aus den Bauakten von 1993*
- *Lageplan mit geplanter Lage der Stellplätze im Hof aus den Aufteilungsplänen*
- *Grundrisse aus den Architektenplänen im Rahmen der Sanierung ab dem Jahr 2017*
- *Bericht Rhein-Neckar-Zeitung von April 2017 über den Brandschaden*
- *Ortsplan der Gemeinde St. Leon-Rot*
- *Fotodokumentation mit 29 Lichtbildern, einschließlich Deckblatt*

*Die Wertermittlung wurde in 5 Ausfertigungen in Papierform sowie in 3 Ausfertigungen auf CD-ROM im pdf-Format, davon eine für das Archiv der Unterzeichnerin, erstellt. Eine weitere Ausfertigung der Wertermittlung wurde per Email im pdf-Format an das Amtsgericht Heidelberg übermittelt.*

*Die vorliegende Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Jede sonstige Verwendung bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung der Unterzeichnerin.*

Ausfertigung  
1848 L

31

Beurkundet in den Amtsräumen des Rathauses St. Leon-Rot anlässlich  
des Amtstages am 19. August 1993  
-neunzehnter August neunzehnhundertdreißundneunzig-

Gegenwärtig:

Notar im Oberlandesgerichtsbezirk Karlsruhe  
mit dem Amtssitz in Wiesloch.

Erschienen ist:

Grundbuchamt St. Leon-Rot	
GRG. Nr. 1077	
Eing.: - 1. SEP. 1993	
10 Uhr	20 Min. mit Beil.

Die Erschienene Ziff. 1 hat sich ausgewiesen  
durch gültigen Personalausweis.

Bedenken gegen die Geschäftsfähigkeit der Erschienenen bestehen  
nicht.

Die Erschienenen erklären sodann nach Grundbucheinsicht durch den  
Notar zu öffentlicher Beurkundung folgenden

5

## Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

### § 1

Im Grundbuch von St. Leon-Rot, Band 40 L Heft 20, ist Frau  
als Eigentümerin des Grundstücks

Flurst.Nr. 3497/2, GuF, Reilinger Str. 20, 9.55 ar,  
eingetragen.

In Abt. II des Grundbuches ist eine Grunddienstbarkeit  
-Mitbenutzung der Brandmauer- zugunsten des Eigentümers von  
Flurst.Nr. 3497/1 eingetragen. Diese Belastung bleibt an allen  
Einheiten bestehen. Betroffen ist nur der Altbau.  
Auf dem Grundstück ist derzeit ein Zweifamilienwohnhaus errich-  
tet. Ein weiteres Gebäude ist im Rohbau fertiggestellt. Wegen der  
Lage der Gebäude auf dem Grundstück und der Aufteilung im Einzel-  
nen verweist die Eigentümerin auf den amtlichen Aufteilungsplan  
mit Abgeschlossenheitsbescheinigung des Landratsamtes Rhein-  
Neckar-Kreis vom 26.7.1993. Diese Urkunden liegen in dreifacher  
Fertigung vor. Die Pläne wurden durchgesehen, eine Fertigung  
verbleibt beim Notariat, eine Fertigung ist der Ausfertigung für  
das Grundbuchamt beizufügen. Die dritte Fertigung ist für die  
Erwerber der Einheit Nr. 3 bestimmt.

### § 2

Die Eigentümerin teilt das Grundstück und die geplanten Bauwerke  
gemäß § 8 WEG in Wohnungseigentum auf, wobei folgende Einheiten  
entstehen:

2.  
348 L,
1. Miteigentumsanteil von 2/10 tel an dem Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit  
Nr. I bezeichneten Wohneinheit, bestehend aus der im Erd-  
geschoß des Vorderhauses einem Kellerraum im Kellerschoß, *gelegenen*  
sowie dem Sondernutzungsrecht am PKW-Abstellplatz Nr. 1. *Posten*
  2. Miteigentumsanteil von 3/10 tel an dem Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit  
Nr. II bezeichneten Wohneinheit, bestehend aus der im Ober-  
geschoß des Vorderhauses mit Balkon, einem Kellerraum im *gelegenen*  
Kellerschoß, sowie dem Sondernutzungsrecht am PKW-Abstell- *Räumen*  
platz Nr. 2.
  3. Miteigentumsanteil von 5/10 tel an dem Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit  
Nr. III bezeichneten Wohneinheit, bestehend aus sämtlichen  
Wohnräumen und sonstigen Räumen in allen Geschossen des  
Hinterhauses, sowie dem Sondernutzungsrecht am PKW-Abstell-  
platz Nr. 3 sowie der Gartenfläche die im angesiegelten  
Lageplan schraffiert gekennzeichnet ist.
32.  
1849 L,
32.  
1850 L



7

Gemeinsame Sondernutzungsrechte für die Eigentümer der Einheit Nr. I und II werden gebildet an allen Räumen des Vorderhauses, die gemeinschaftliche sind, also Heizung, Treppenhaus und Speicher, sowie der Terrasse, ferner an der rückwärtigen Gartenfläche, die sich an das Sondernutzungsrecht zu Nr. 3 anschließt. Zur Nutzung dieser Gartenfläche dürfen die jeweiligen Eigentümer der Einheiten Nr. I und II die Gartenfläche zu Nr. 3 uneingeschränkt begehen.

### § 3

#### Gemeinschaftliches Eigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie alle Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum erklärt sind, ferner das jeweils vorhandene gemeinschaftliche Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

#### Sondereigentum

Sondereigentum sind alle Räume gem. § 2 dieser Urkunde sowie alle Gebäudeteile im räumlichen Bereich der Einheiten gemäß § 2, die ohne Beeinträchtigung der übrigen Eigentümer über das Maß des § 14 WEG hinaus verändert, eingefügt oder beseitigt werden können.

### § 4

#### Gemeinschaftsordnung

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer wird ergänzend zum Gesetz folgendes bestimmt:

1. Eine Veräußerung bedarf der Zustimmung des anderen Eigentümers.  
Ausgenommen ist eine Veräußerung an Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie sowie eine Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder an einen Grundpfandgläubiger zur Rettung des Grundpfandrechts.
2. Jede Gebrauchsüberlassung an Dritte bedarf der Zustimmung des anderen Eigentümers.
3. Hinsichtlich der Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und Bewirtschaftung werden die Einheiten Nr. I und II einerseits (Vorderhaus) sowie Einheit Nr. III (Hinterhaus) andererseits getrennt behandelt.  
Jeder Eigentümer trägt allein diese Kosten für seine Einheit, unabhängig davon, ob es sich um Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum handelt. Innerhalb des Vorderhauses erfolgt die Verteilung nach Miteigentumsanteilen.
4. Eine Instandhaltungsrücklage wird nicht gebildet.

5. Die Abstimmungen bei der Beschlußfassung erfolgen entsprechend den Miteigentumsanteilen.
6. Ein Verwalter wird noch nicht bestellt. Die Verwaltung erfolgt gemeinschaftlich.

§ 5

Grundbucherklärung

Der Eigentümer bewilligt und beantragt, vorstehende Teilung im Grundbuch zu vollziehen und die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung als Inhalt des Sondereigentums einzutragen.

§ 6

Zu dem Grundstück soll eine Teilfläche des Nachbargrundstücks Flurst.Nr. 3497/1 mit der neuen Flurst.Nr. 3497/100 und ca. 1 qm Größe zugeschrieben werden. Der jeweilige Eigentümer der Einheit Nr. III wird bevollmächtigt, den Erwerb dieser Teilfläche und die Zuschreibung zu den Wohnungseinheiten zu erklären. Das Sondernutzungsrecht der Einheit Nr. III soll sich dann auf die zuerworbene Fläche erstrecken.

Schluß

Die Kosten tragen die Erwerber der Einheit Nr. III. Die Baukosten werden mit ca. DM 250.000,-- angegeben.

Von dieser Urkunde erhalten

- a) eine Ausfertigung Grundbuchamt St.Leon-Rot zum Vollzug,
- b) je eine Abschrift Eigentümer und Erwerber der Einheit Nr. III.

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben.





RHEIN-NECKAR-KREIS  
LANDRATSAMT

BAURECHTSAMT 40.70

Dienstgebäude:  
69115 Heidelberg, Kurfürstenanlage 40  
Landfriedhaus, Alte Eppelheimer Straße 50

Telefon: 06221/522-0  
Telex : 461 588 Irahnd d  
Telefax: 06221/522-477 oder -

Sprechzeiten:  
Dienstag, Freitag 8.00-12.00 Uhr  
Mittwoch 14.00-17.00 Uhr

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 104680, 69036 Heidelberg

Bearbeiter/in	Durchwahl-Nr.	Zimmernr.	Aktenzeichen	Datum
Frau Schleweis	522 - 283	212	640.03	26.07.93

B e s c h e i n i g u n g

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 (Bundesgesetzblatt I S. 175)

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan mit Ziffer I bis III bezeichneten Wohnungen und mit Ziffer I bis III bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Keller, Heizraum, Waschraum, Öltankraum), in dem bestehenden bzw. zu errichtenden Gebäude, auf dem Grundstück in St. Leon-Rot, Flst.Nr. 3497/2 eingetragen im Grundbuch von St. Leon-Rot, sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.


Bei der Erteilung dieser Bescheinigung war die bebauungsrechtliche (bauplanungsrechtliche) Zulässigkeit der bestehenden bzw. zu errichtenden Räume und deren Nutzung von Rechtswegen nicht zu prüfen.

Die Gebühr beträgt gem. § 1 Nr. 1 des Verzeichnisses der Verwaltungsgebühren DM 350,00.

  
Schleweis



## 73

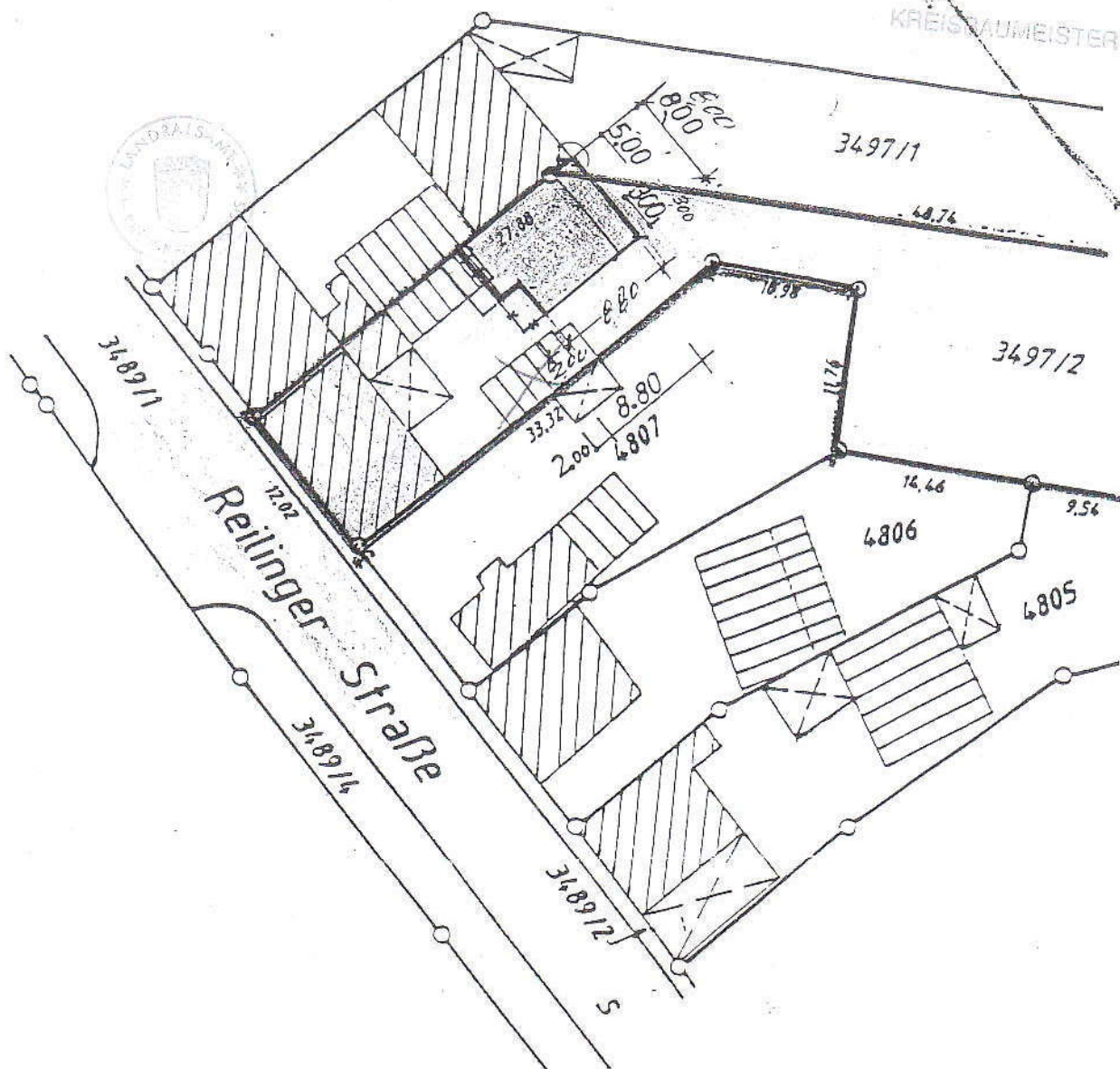
 06221/780661 Fax: 06221/720677

Gemarkung:

Flurstück Nr.:

Bauvorhaben:

Maßstab ca. 1: 50



- ☒ Nennenangabe  
☐ Bauvorhaben abgesteckt \*  
☒ Schnurgerüst eingeschnitten \*

aufgrund Lageplan vom: 7.4.92  
Nad. Lageplan  
genehmigt am:

(Crt)

(Tag)

Vermessungsbüro ~~Kilian~~ + Förderer, Heidelberg

\*) unzutreffendes bitte streichen

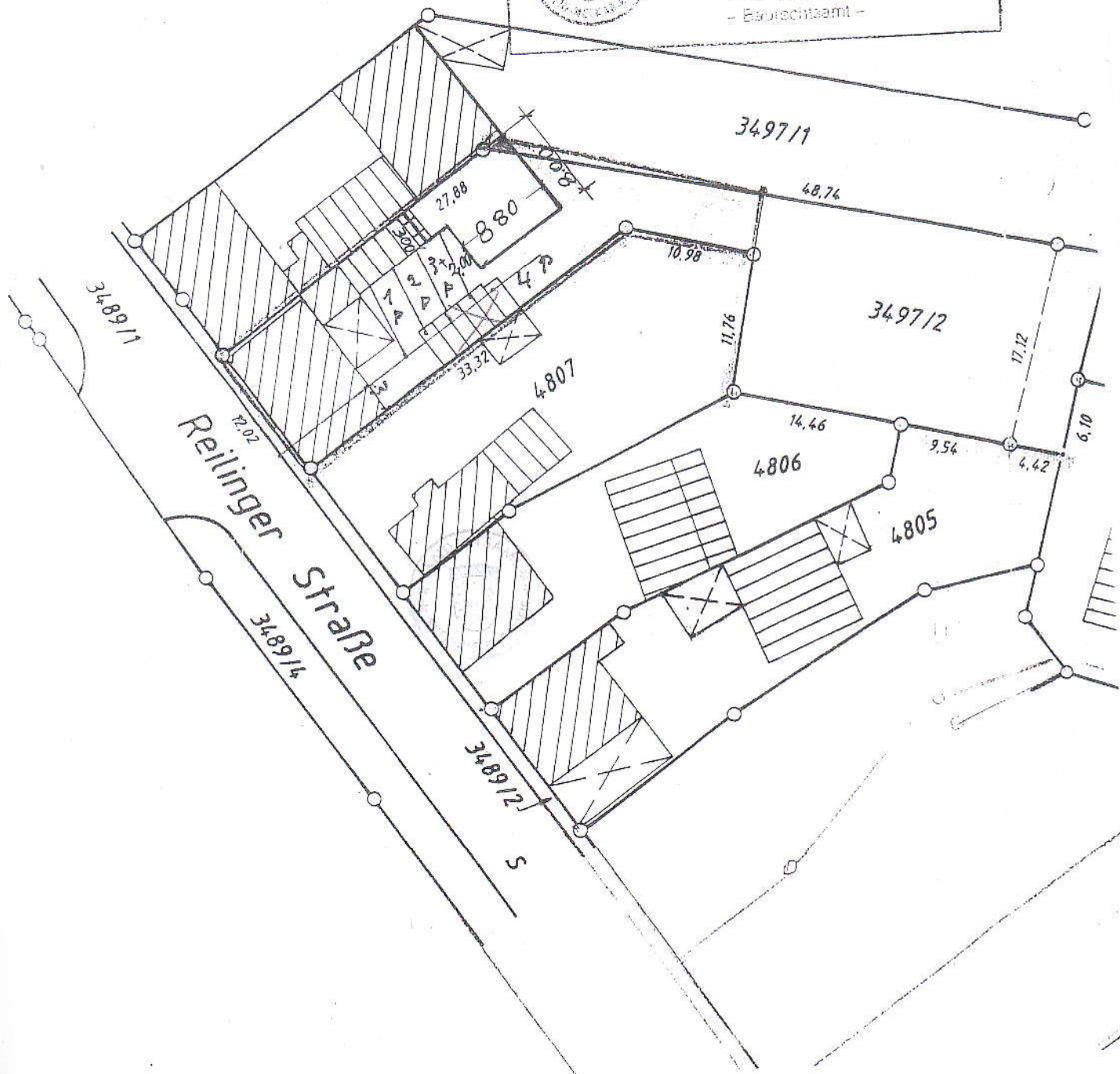


75

Kreis  
St. Leon-Rot  
St. Leon

# AUFTEILUNGSPLAN

KREISBAUMESTER  
Genehmigt:  
Juni 1993  
St. Leon-Rot - Kreis  
Landesamt  
- Baurechtsamt -

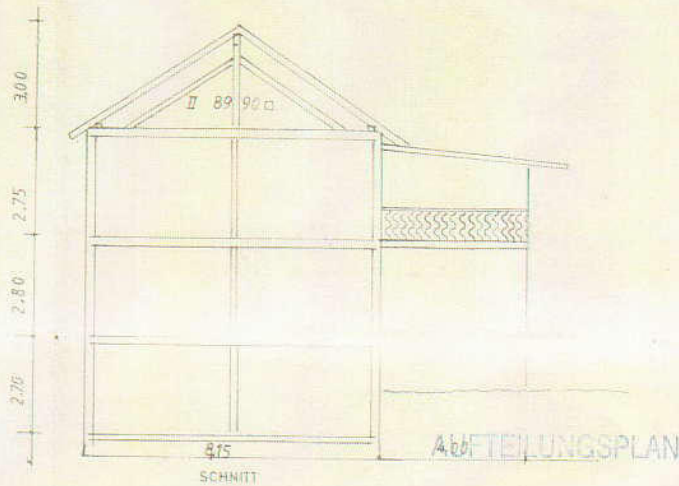
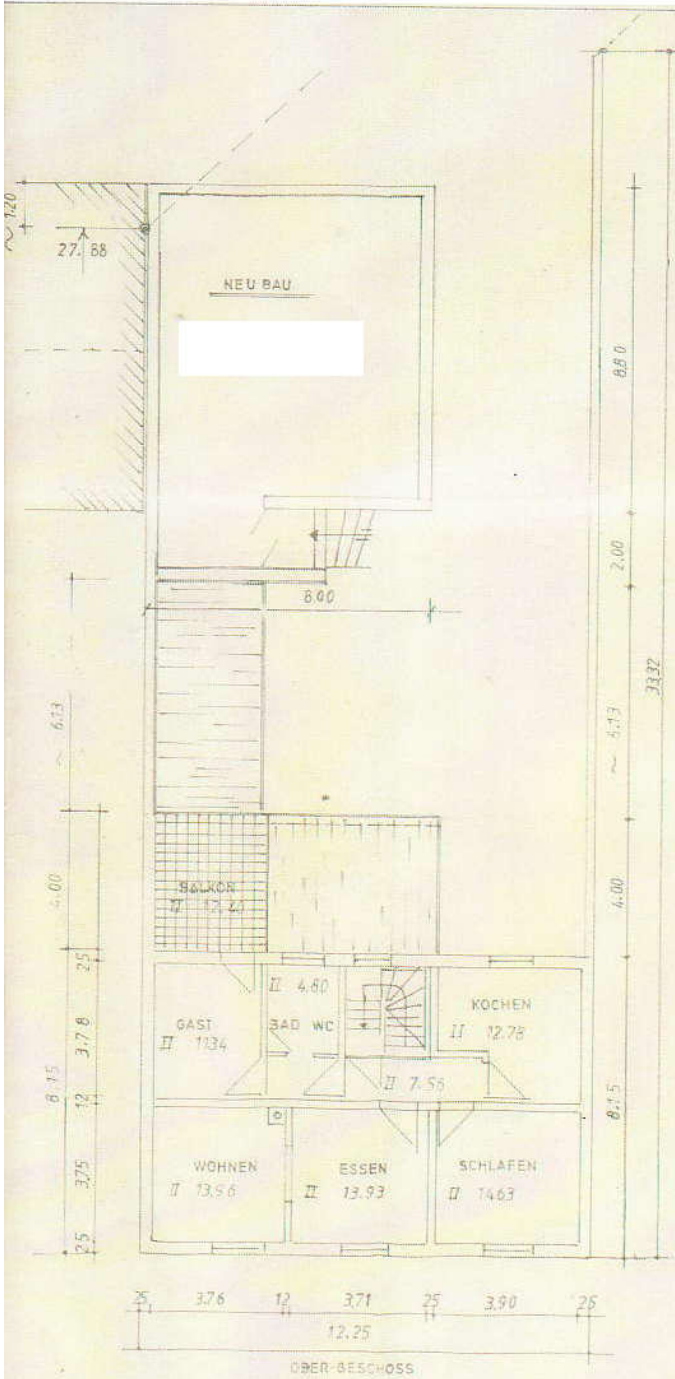


2. Zahl der Vollgeschosse
3. Grundflächenzahl
4. Geschossflächenzahl
5. Baumassenzahl
6. Bauweise offen
8. " geschlossen
7. Satteldach
- Flachdach
- Walmdach
8. Dachneigung
9. Anzahl der zulässigen

GRZ  
GFZ  
BMZ  
o  
g  
SD  
FD  
WD

Planungsburo  
**JOSEF STICH**  
Zimmermeister  
Roter Straße 30  
6837 ST. LEON-ROT  
Tel. 06227/59351





BESTANDSPÄNE ZUM BAUVORHABEN

AUF LAGEB. NR: 34.97/2

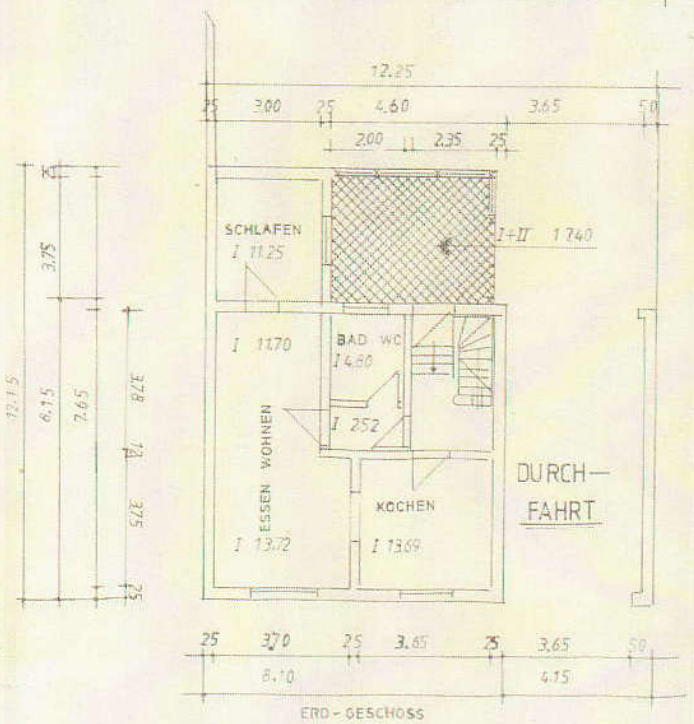
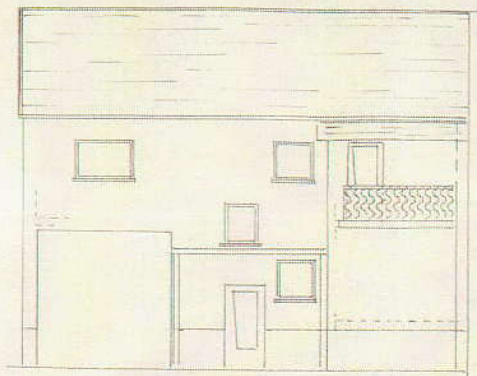
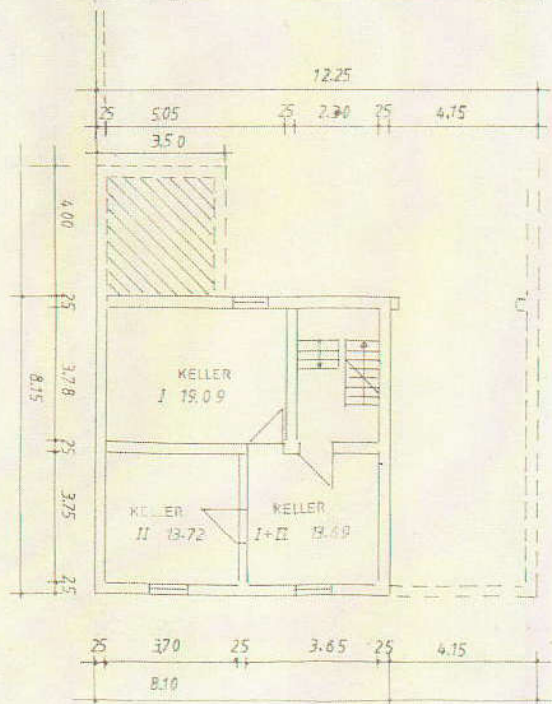
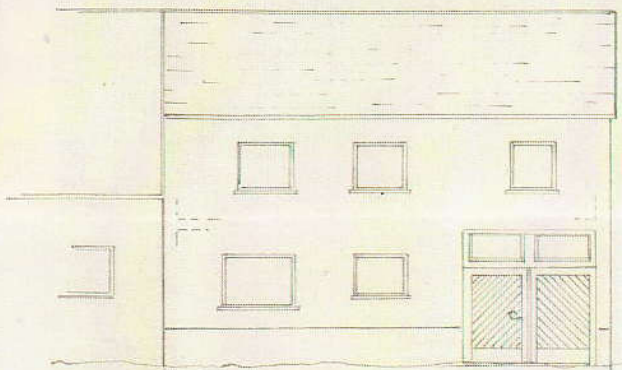
DER FAM: REILINGER STR.20

BESITZER:

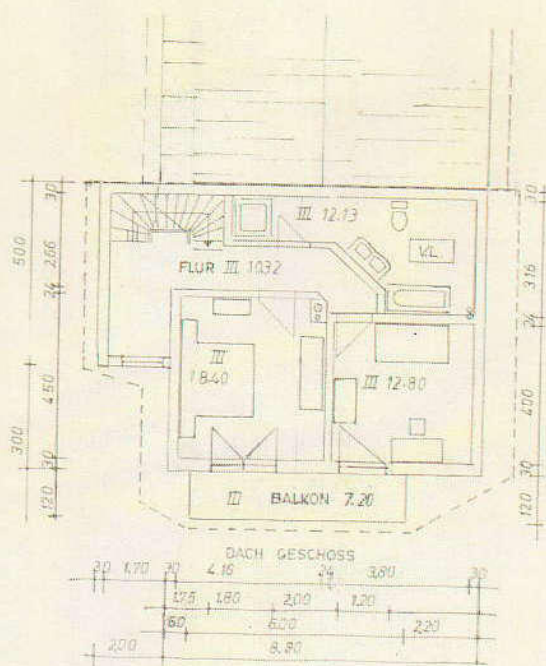
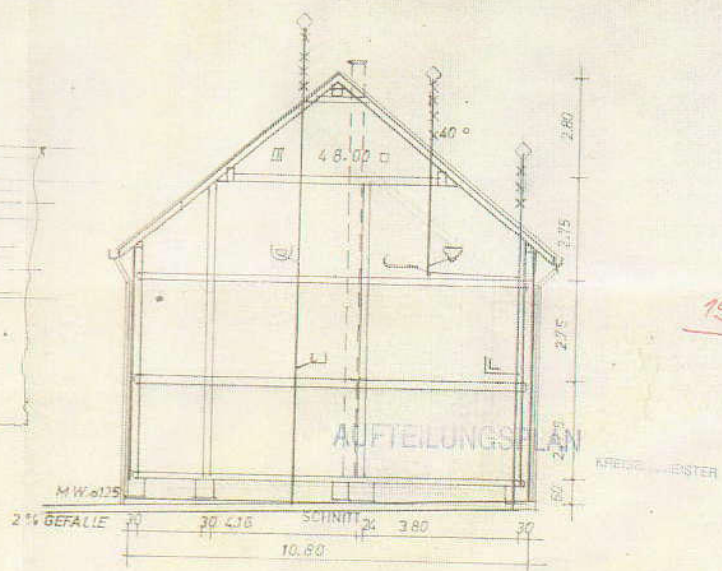
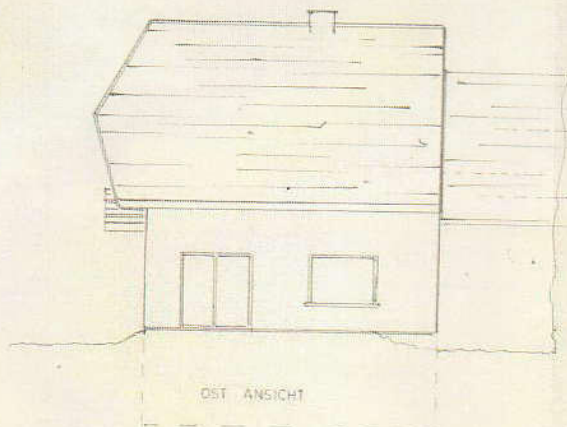
ARCHITEKT:

Planungsburo  
JOSEF STICH  
Zimmermeister  
Roter StraÙe 30  
6837 ST. LEON-ROT  
Tel. 06227/59351









## BAUGESUCH

REILINGER STR. 2a

NEUBAU EINES EINFAMILIEN  
WOHNHAUSES

AUF LAGEB. Nr. 3497/2

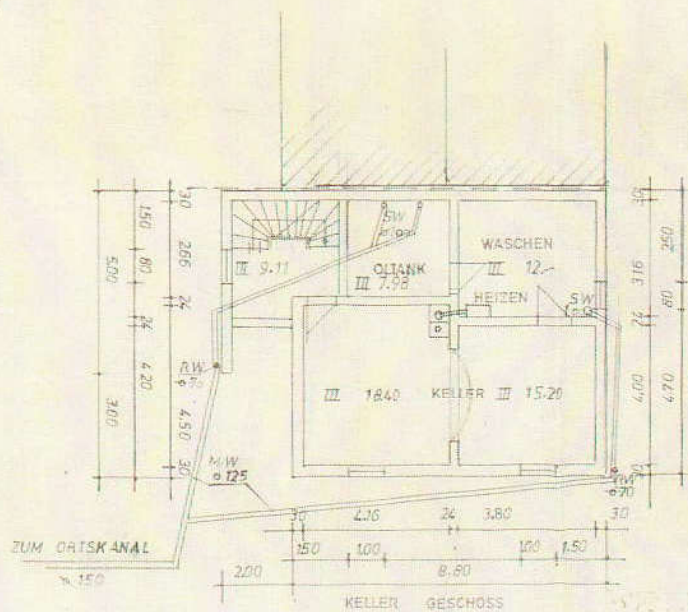
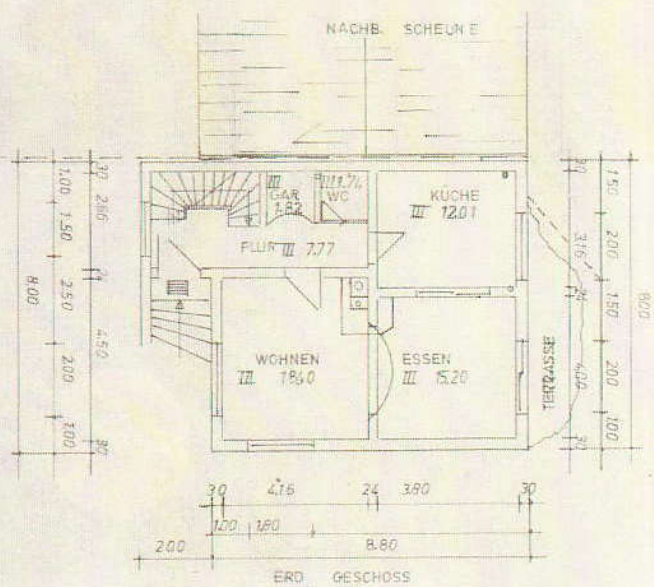
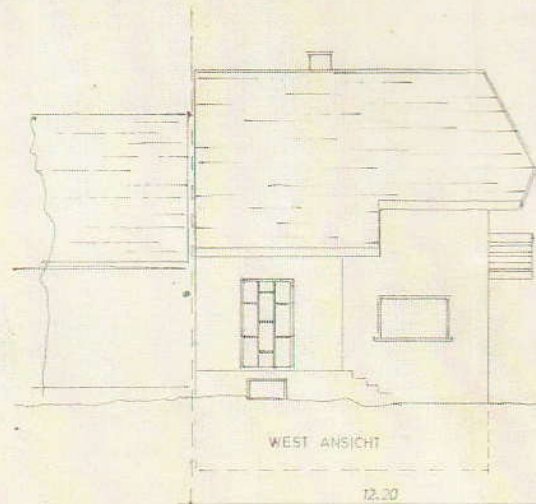
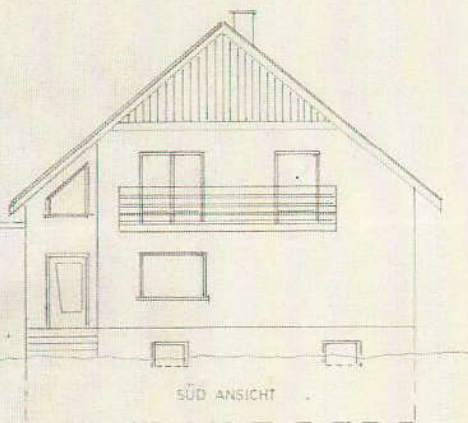
REILINGER STR. 20

ST. LEON/ROT 1 APR. 92

BAUHERR:

PLANER:

Planungsburo  
JOSEF STICH  
Zimmermeister  
Roter Straße 30  
6837 ST. LEON-ROT  
Tel. 06227/59351





Die Übereinstimmung vorstehender Ausfertigung mit der  
Urschrift wird beurkundet und dem

Grundbuchamt

6837 St. Leon - Rot

zum Vollzug

erteilt.

30. AUG. 1993

6908 Wiesloch,  
Notariat

2

(Wagner)  
Notar



**3 UR 1144 / 2014**

Verhandelt in den Amtsräumen des Rathauses St. Leon-Rot anlässlich des Amtstages am

**07. August 2014**

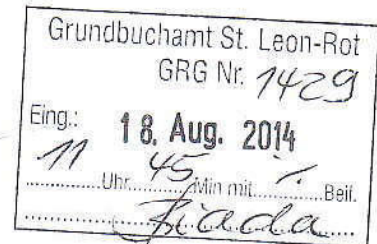
Vor mir,

**Dirk Oppelt**

Notar im Oberlandesgerichtsbezirk Karlsruhe  
mit dem Amtssitz in Wiesloch

erschieden heute, persönlich bekannt

1. Herr



2. Frau

Die Beteiligte Ziffer 2 handelt für sich und zugleich vollmachtlos für die nicht Erschienene Beteiligte Ziffer 3

3. Frau

135

Die Erschienenen erklärten zur öffentlichen Beurkundung

**Nachtrag zur Teilungserklärung**

1 Wir nehmen Bezug auf die Teilungserklärung vom 19. August 1993 -2 UR 1162/93- des Notars **Karl-Heinz Wagner** in Wiesloch.

Die Urkunde liegt heute in Ausfertigung vor. Sie ist uns inhaltlich bekannt. Auf ein Vorlesen und Beifügen zur heutigen Niederschrift wird verzichtet.

Die vorgenannte Teilungserklärung ist mittlerweile im Grundbuch vollzogen und die gebildeten Wohnungs- und Teileigentumseinheiten sind in den Grundbüchern von **St. Leon-Rot, Blatt Nr. 1848 L, 1849 L und 1850 L** eingetragen.

Danach sind folgende Wohnungs- und Teileigentumseinheiten mit folgenden Eigentumsverhältnissen und Belastungen entstanden:

Wohnungsgrundbuch von St.Leon-Rot, Blatt Nr. 1848 L (Eigentümer  
)

Dieses Wohnungseigentum ist in Abteilung II und III wie folgt belastet:

Abteilung II:

Nr. 1: Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks, Flurst.Nr. 3497/1 der Gemarkung St.Leon hat das Recht, die Brandmauer auf Flurst.Nr. 3497/2 künftig für alle Zeiten mitzubenutzen, insbesondere zur Auf- und Einlegung von Tragbalken der auf Flurst.Nr. 3497/1 stehenden Gebäulichkeiten.

Abteilung III:

Keine Belastungen.

Wohnungsgrundbuch von St.Leon-Rot, Blatt Nr. 1849 L (Eigentümer  
)

Dieses Wohnungseigentum ist in Abteilung II und III wie folgt belastet:

Abteilung II:

Nr. 1: Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks, Flurst.Nr. 3497/1 der Gemarkung St.Leon hat das Recht, die Brandmauer auf Flurst.Nr. 3497/2 künftig für alle Zeiten mitzubenutzen, insbesondere zur Auf- und Einlegung von Tragbalken der auf Flurst.Nr. 3497/1 stehenden Gebäulichkeiten.

Nr. 2: Nießbrauch mit Lastenverteilungsregelung für  
St.Leon-Rot.

Nr. 3: Nießbrauch mit Lastenverteilungsregelung (aufschiebend bedingt) für  
St.Leon-Rot.

Die Berechtigten der Lasten Abteilung II Nr. 2 und 3 sind verstorben. Löschantrag wurde bereits gestellt.

Abteilung III:

Keine Belastungen.

Wohnungsgrundbuch von St.Leon-Rot, Blatt Nr. 1850 L (Eigentümer  
und  
i)

Dieses Wohnungseigentum ist in Abteilung II und III wie folgt belastet:

Abteilung II:

Nr. 1: Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks, Flurst.Nr. 3497/1 der Gemarkung St.Leon hat das Recht, die Brandmauer auf Flurst.Nr. 3497/2 künftig für alle Zeiten mitzubenutzen, insbesondere zur Auf- und Einlegung von Tragbalken der auf Flurst.Nr. 3497/1 stehenden Gebäulichkeiten.

Abteilung III:

Keine Belastungen.

Im Zuge einer Anfrage durch die Beteiligten wurde festgestellt, dass in der Teilungserklärung unter § 2 Ziffer 3 bezüglich des Beschreibs der Wohnung Nr. 3 auf einen Lageplan wie folgt verwiesen wird:

„Miteigentumsanteil von 5/10 tel an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. III bezeichneten Wohneinheit, bestehend aus sämtlichen Wohnräumen und sonstigen Räumen in allen Geschossen des Hinterhauses sowie dem



Sondernutzungsrecht am PKW-Abstellplatz Nr. 3 sowie der Gartenfläche, die im angesiegelten Lageplan schraffiert gekennzeichnet ist."

Dieser Plan befindet sich allerdings weder bei der Urkundensammlung im Notariat noch bei der Ausfertigung der Teilungserklärung, die sich bei den Grundakten befindet. Dies wurde durch Nachschau geklärt.

2 Demgemäß wird die genannte Teilungserklärung nunmehr wie folgt geändert:

**Die Zuweisung von Sondernutzungsrechten an den Gartenflächen erfolgt nunmehr entsprechend Plan Anlage.**

Die im Plan mit 4 - 7 umfasste Fläche wird der Wohnung **Nr. 3** als Sondernutzungsrecht zugewiesen.

Desweiteren wird die im Plan mit 1, 8 - 14 umfasste Fläche der Wohnung **Nr. 3** zugewiesen.

Der Einheit **Nr. 2** wird das Sondernutzungsrecht an der mit 1, 2, 3, 4, 7 und 8 umfassten Fläche zugewiesen.

Der Weg schraffiert wird keiner Wohnung zur Sondernutzung zugewiesen. Er verbleibt bei der Gemeinschaft.

3 Die Eigentümer bewilligen und beantragen den vorstehenden Nachtrag zur Teilungserklärung im Grundbuch zu vollziehen.

#### **4 Vollzugsvollmacht**

Die Beteiligten ermächtigen den beurkundenden Notar, sie uneingeschränkt bei allen Erklärungen sowohl formeller als auch materieller Art zu vertreten, die im Interesse der Rechtswirksamkeit dieser Urkunde und ihres Vollzugs im Grundbuch abzugeben oder entgegenzunehmen sind. Zwischenbescheide sowie mit Auflagen oder Bedingungen verbundene Genehmigungen sind jedoch den Beteiligten selbst zuzustellen und dem Notar nur durch Übersendung einer Abschrift zur Kenntnis zu bringen.

#### **5 Sonstiges**

Soweit eine Vertragsseite aus mehreren Personen besteht, übernehmen sie die Verpflichtungen als Gesamtschuldner.

Sämtliche Genehmigungen gelten mit Eingang beim Notar oder Grundbuchamt allen Beteiligten als zugegangen.

#### **Verteiler:**

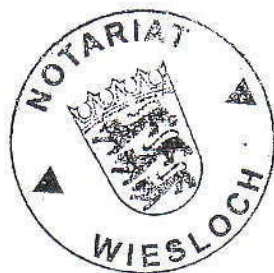
\* Ausfertigung an das Grundbuchamt **St.Leon-Rot** zum Vollzug 1 x Abschriften an:



\* Eigentümer 1 x

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

X



# Karte

4733

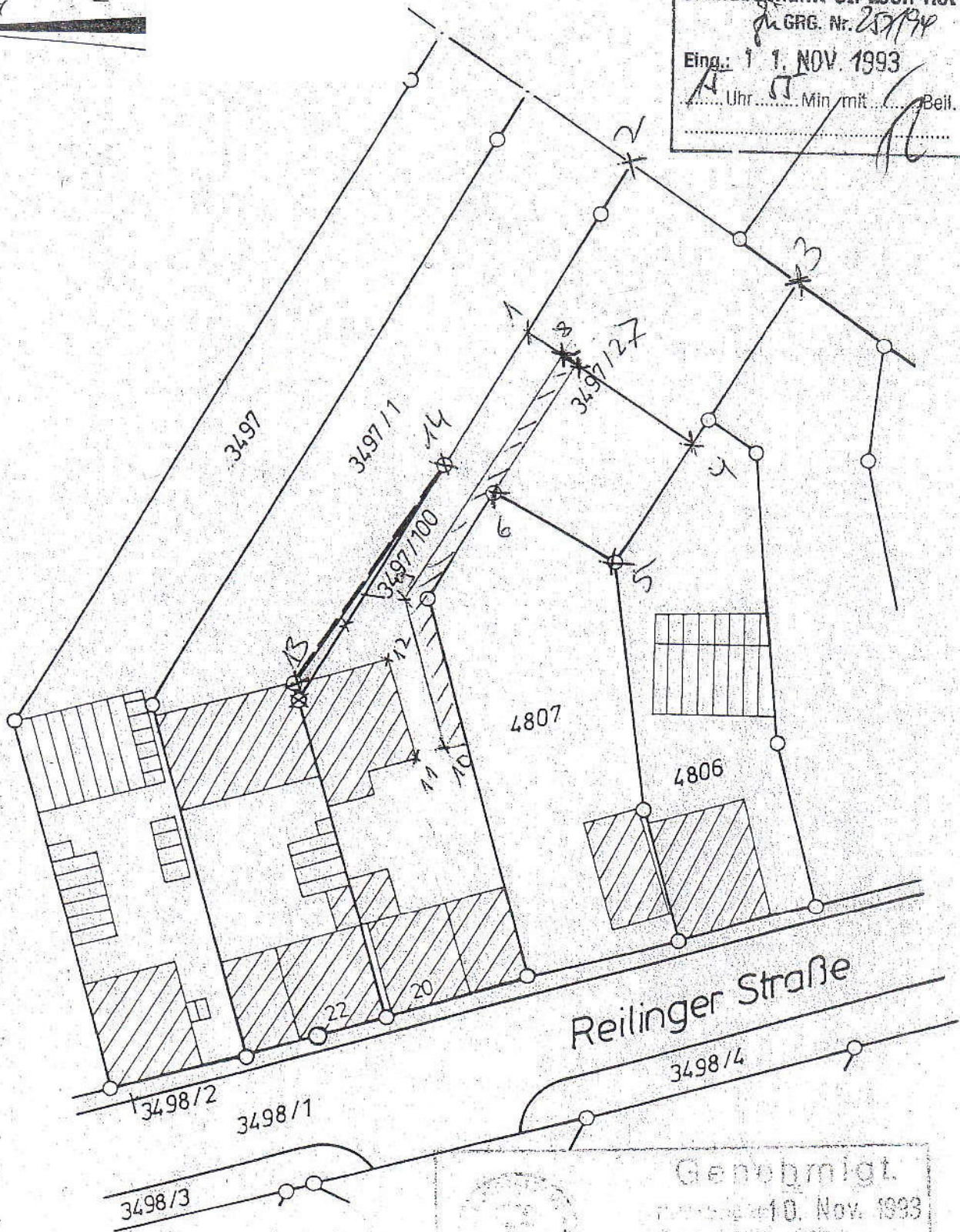
Flurkarte 60.82

M. 1 : 500

Gemarkung St. Leon

VN Nr. 1993 / 17

**Grundbuchamt St. Leon-Rot**  
 GRG. Nr. 25794  
 Eing.: 1. NOV. 1993  
 Uhr ... Min mit ... Bell.



**Genehmigt**  
 10. Nov. 1993  
 ...

Grenze

bestehenbleibend  
 wegfallend  
 neu



**Notariat 3 Wiesloch**

Ref. 3 Notar Oppelt, Justizrat

Urkundenrolle 3 Nr. 1144 / 2014

**Ausfertigung**

Die Übereinstimmung vorstehender Ausfertigung  
mit der Urschrift wird beurkundet und erhält das

**Grundbuchamt St. Leon-Rot**

zum Vollzug gegen Vollzugsanzeige.

Wiesloch, den 11.08.2014

Oppelt, Notar



Notariat 3 Wiesloch \* Bergstraße 3 \* 69168 Wiesloch

Grundbuchamt St. Leon-Rot

68789 St. Leon-Rot



in St. Leon, ist laut Grund:

Buch von St. Leon Band 40 Heft 20 Eigentümer von folgendem Grundstück der Gemarkung St. Leon :

B.V.I. lfd. Nr. 6, Lgb. Nr. 3497 - 9 a 55 qm Hofraite mit Gebäulichkeiten und Hausgarten im Gewinn " Friedhofsgewinn ".

Auf diesem Grundstück steht an der Grenze des dem Arbeiter und dessen Ehefrau

in St. Leon zu je 1/2 Miteigentum gehörigen Grundstücks Lgb. Nr. 3497 der Gemarkung St. Leon eine von 1 erbaute Brandmauer.

### § 2.

räumt nunmehr dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Lgb. Nr. 3497 der Gemarkung St. Leon das Recht ein, die in § 1 erwähnte Brandmauer auf Lgb. Nr. 3497 der Gemarkung St. Leon künftig für alle Zeiten mitzubenu<sup>2</sup>tzen, insbesondere zur Auf- und Einlegung von Tragbalken der auf Lgb. Nr. 3497 stehenden Gebäulichkeiten. 1

### § 3.

bewilligt und beantragt hiermit den Eintrag einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch von St. Leon mit dem in 2 bezeichneten Inhalt zulasten seines Grundstücks Lgb. Nr. 3497 der Gemarkung St. Leon und zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Lgb. Nr. 3497 der Gemarkung St. Leon. 1

### Schluß.

. Der Wert wird auf 200 RM angegeben.

I. Nachträglich erscheint auch

in St. Leon, dem Notar persönlich bekannt, und erklärt:

" Ich übernehme die Kosten dieser Urkunde und des Grundbucheintrags ".

II. Beantragt wird auch die Vormerkung der bewilligten Grund-

Dienstbarkeit im Grundbuchheft des herrschenden Grundstück.  
 Lgb.Nr. 3497 der Gemarkung St. Leon Bestandsverzeichnis II.

1

- IV. verzichtet auf Vollzugsnachricht.
- V. Verlangt wird eine Ausfertigung für das Hauptversorgungsamt Baden in Karlsruhe, welches von hiermit um Erteilung der erforderlichen Belastungsgenehmigung er- sucht wird mit Rücksicht auf das im Grundbuch St. Leon Band 40 Heft 20. Abteilung II. unter Nr. 1 auf Lgb.Nr. 3497 ein- 2 getragene Belastungsverbot..

Vorgelesen, genehmigt und eigenhändig unterschrieben

Justizrat.

HT. 322 .

=====

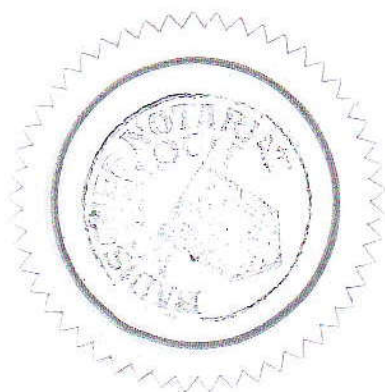
Vorstehende Ausfertigung stimmt mit der Urschrift überein und wird dem Grundbuchamt St. Leon erteilt mit Bezug auf den von den Beteiligten gestellten Eintragungsantrag mit dem Ersuche um Vollzugsanzeige.

Wiesloch, den 7. November 1929.

Bad. Notariat II.

*[Handwritten Signature]*

Justizrat.





89.

Bad. Notariat  
WIESLOCH  
Krieg - 7. Nov. 1929

Belastungsgenehmigung

Jm Grundbuche von St. Leon  
Band <sup>40</sup> ..... Heft <sup>20</sup> ..... ist am 25. 8. 1927  
in Abteilung II Nr. 1 ..... ein fünfjähriges Weiterver=  
äusserungs - und Belastungsverbot zu Gunsten des Reichs=  
fiskus, vertreten durch das Hauptversorgungsamt Karlsruhe -  
jetzt Hauptversorgungsamt Baden - eingetragen  
lastend auf dem Grundstück... Lgb.Nr. 3497/2 .....  
.....  
Eigentum de<sup>s</sup> ..... in St. Leon.  
.....

Michelsheimer ..... beabsichtigt, ... sein ~~xxxxxx~~  
vorgenanntes Anwesen mit ~~einer Hypothek~~ von folgender Grundlast  
barkeit zu belasten: Michelsheimer räumt dem jeweiligen Eigen-  
~~in Worten:~~ tümer des Grundstücks Lgb. Nr. 3497/1 der Gemarkung  
St. Leon das Recht ein, die im § 1 des Vertrages vom 24. 10. 29  
näher bezeichnete Brunnauer zur Lgb. Nr. 3497/2 der Gemarkung St.  
Leon künftig zur alle Zeiten mitzubenuetzen, insbesondere zur Auf-  
und Einlegung von Tragbalken der zur Lgbnr. 3497/1 xxxxxxxx  
stehenden Gebäulichkeiten.  
.....  
~~zu Gunsten~~ .....  
..... ~~zu belasten.~~

Das Hauptversorgungsamt Baden genehmigt diese Be=  
lastung und die Eintragung ins Grundbuch des vorgenannten  
Grundbesitzes.

Auf die Bekanntmachung der Eintragung wird verzichtet.

Karlsruhe, den 6. November ..... 1929.

Hauptversorgungsamt Baden

Jm Auftrage

am  
Grundbuchamt St. Leon  
durch das bad. Notariat II  
Wiesloch

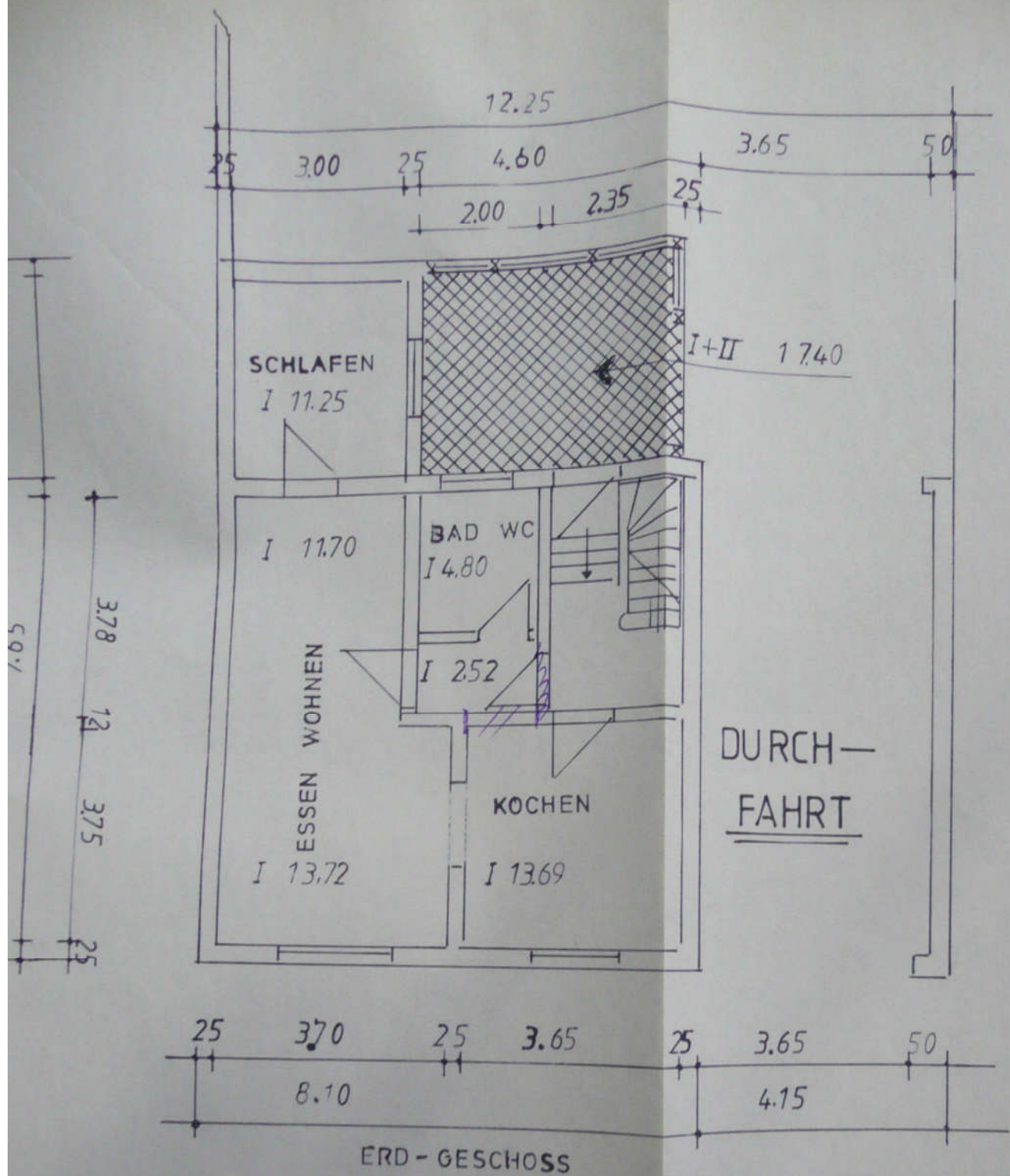


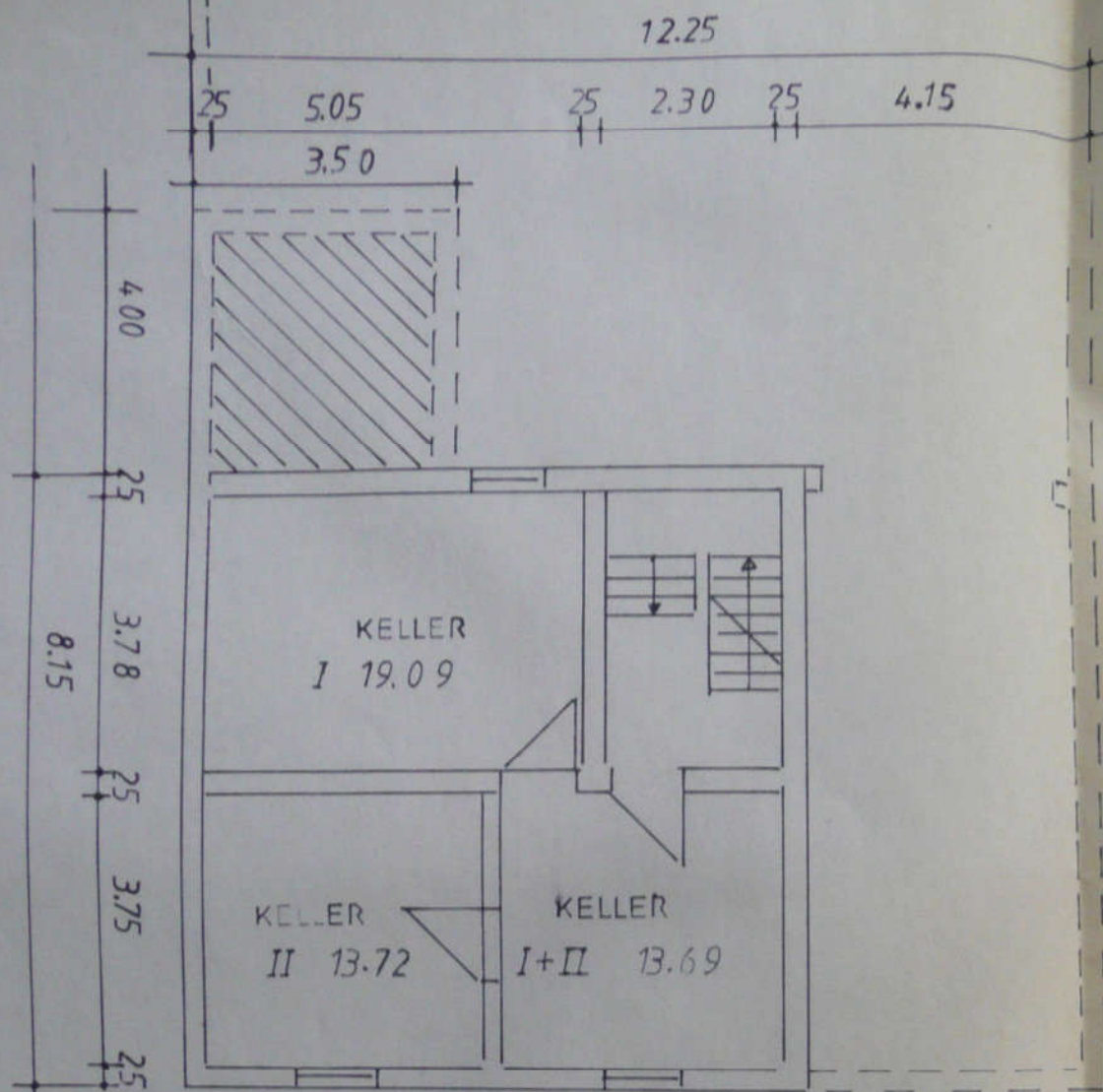
*[Handwritten signature]*



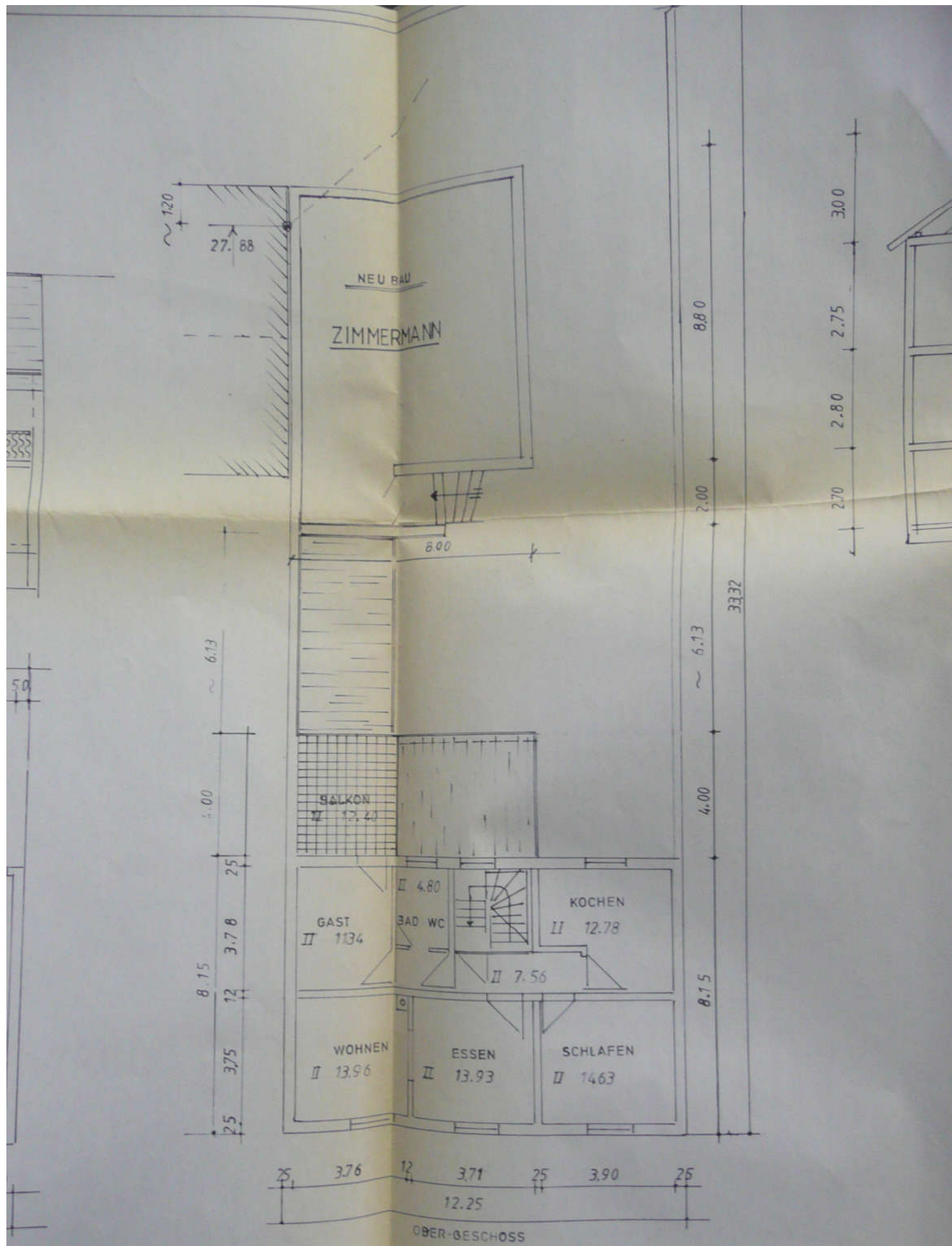












Planungsbüro Josef Stich · Roter Straße 30 · 6837 St. Leon-Rot

6837 St. Leon-Rot  
Telefon 0 62 27 / 5 93 51

Büro: Roter Straße 30 · Telefon 5 26 33

Wohnung: Siedlerstraße 1a · Telefon 5 93 51

Bankkonten:  
Bezirkssparkasse Wiesloch  
Zweigstelle St.-Leon 5 502 679  
Volksbank Wiesloch 1 62 302

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Mein Zeichen

den 22.06.1993

### Wohn- und Nutzflächenberechnung

zum bestehenden Wohnhaus der [REDACTED], auf dem  
Grundstück Reilingerstraße 29, Lgb.Nr. 3497/2, in St. Leon-Rot 1

Zweifamilienwohnhaus = Wohnung Nr. I im Erdgeschoß und Wohnung Nr. II im  
Obergeschoß

#### Erdgeschoß Wohnung Nr. I - [REDACTED]

Essen	3,70 x 3,75 ./. 0,40 x 0,40	= 13,72 qm	
Wohnen	3,90 x 3,00	= 11,70 qm	
Kochen	3,65 x 3,75	= 13,69 qm	
Schlafen	3,00 x 3,75	= 11,25 qm	
Bad/WC	2,00 x 2,40	= 4,80 qm	
Flur	2,00 x 1,26	= 2,52 qm	= 57,68 qm =====

#### Obergeschoß Wohnung Nr. II - [REDACTED]

Kochen	3,78 x 3,90 ./. 1,40 x 1,40	= 12,78 qm	
Essen	3,71 <sup>5</sup> x 3,75	= 13,93 qm	
Wohnen	3,76 <sup>5</sup> x 3,75 ./. 0,40 x 0,40	= 13,96 qm	
Schlafen	3,90 x 3,75	= 14,63 qm	
Gastzimmer	3,78 x 3,00	= 11,34 qm	
Bad/WC	2,40 x 2,00	= 4,80 qm	
Flur	1,26 x (2,00 + 4,00)	= 7,56 qm	= 79,00 qm =====

B a l k o n	4,00 x 3,10	=	12,40 qm =====
-------------	-------------	---	-------------------



Planungsbüro Josef Stich · Roter Straße 30 · 6837 St. Leon-Rot

6837 St. Leon-Rot

Telefon 06227/59351

Büro: Roter Straße 30 · Telefon 5 26 33

Wohnung: Siedlerstraße 1a - Telefon 59351

Bankkonten:

Bezirkssparkasse Wiesloch

Zweigstelle St.-Leon 5 502 679

Volksbank Wiesloch 1 62 302

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Mein Zeichen

den 22.06.1993

### Wohn- und Nutzflächenberechnung

- Blatt 2 -

Dachraum - nicht ausgebaut = Wohnung Nr. II

 $11,75 \times 7,65$ 

= 89,90 qm  
=====

Kellergeschoß Wohnung Nr. I und II

Kellerraum 3,65 x 3,75 = 13,69 qm in Gemeinschaft

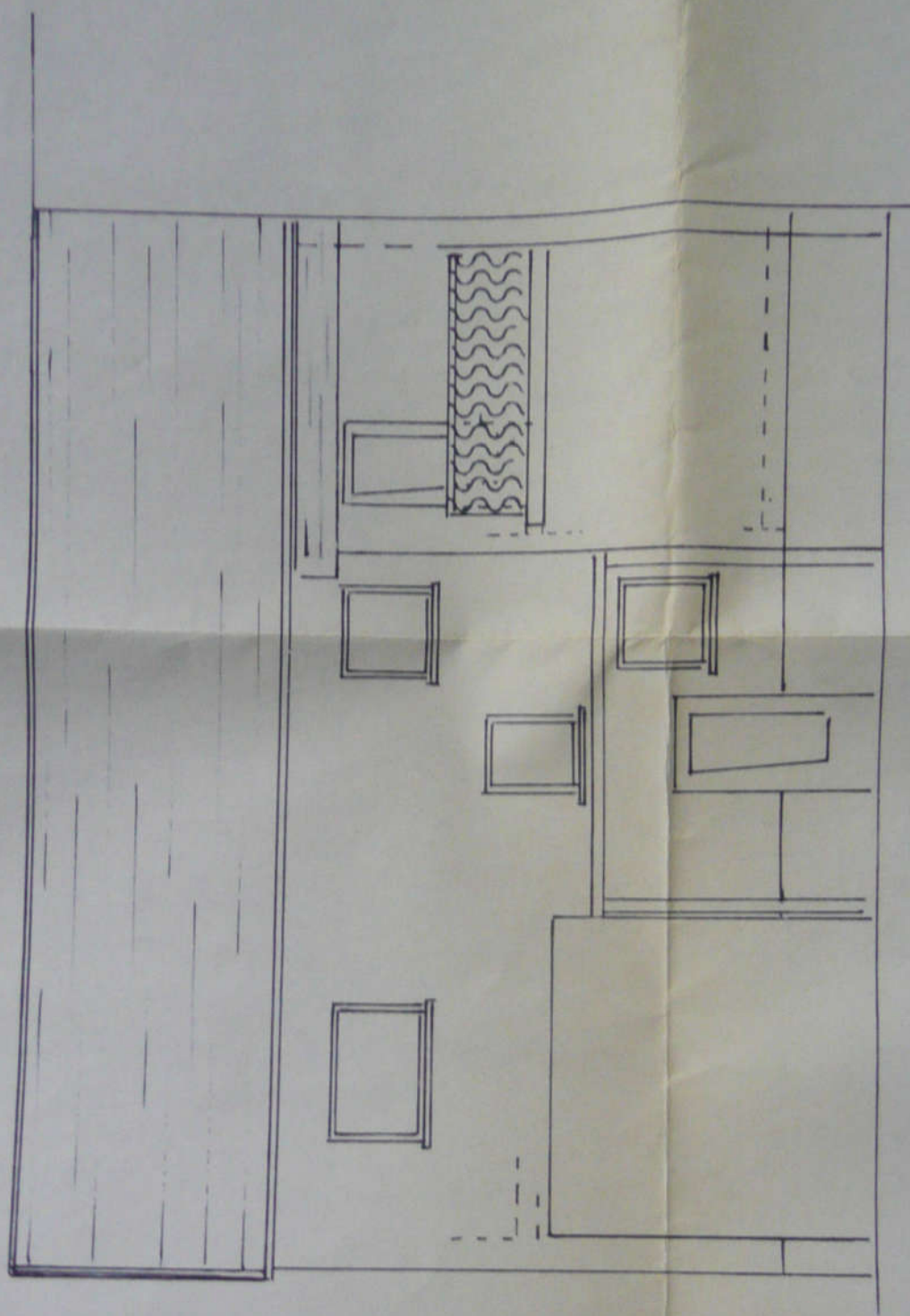
Kellerraum 3,70 x 3,75  
 ./.0,40 x 0,40 = 13,72 qm Wohnung II  
 =====

Kellerraum 5,05 x 3,78 = 19,09 qm Wohnung I

Treppenhaus bzw. Eingang = in Gemeinschaft, Wohnung I und II

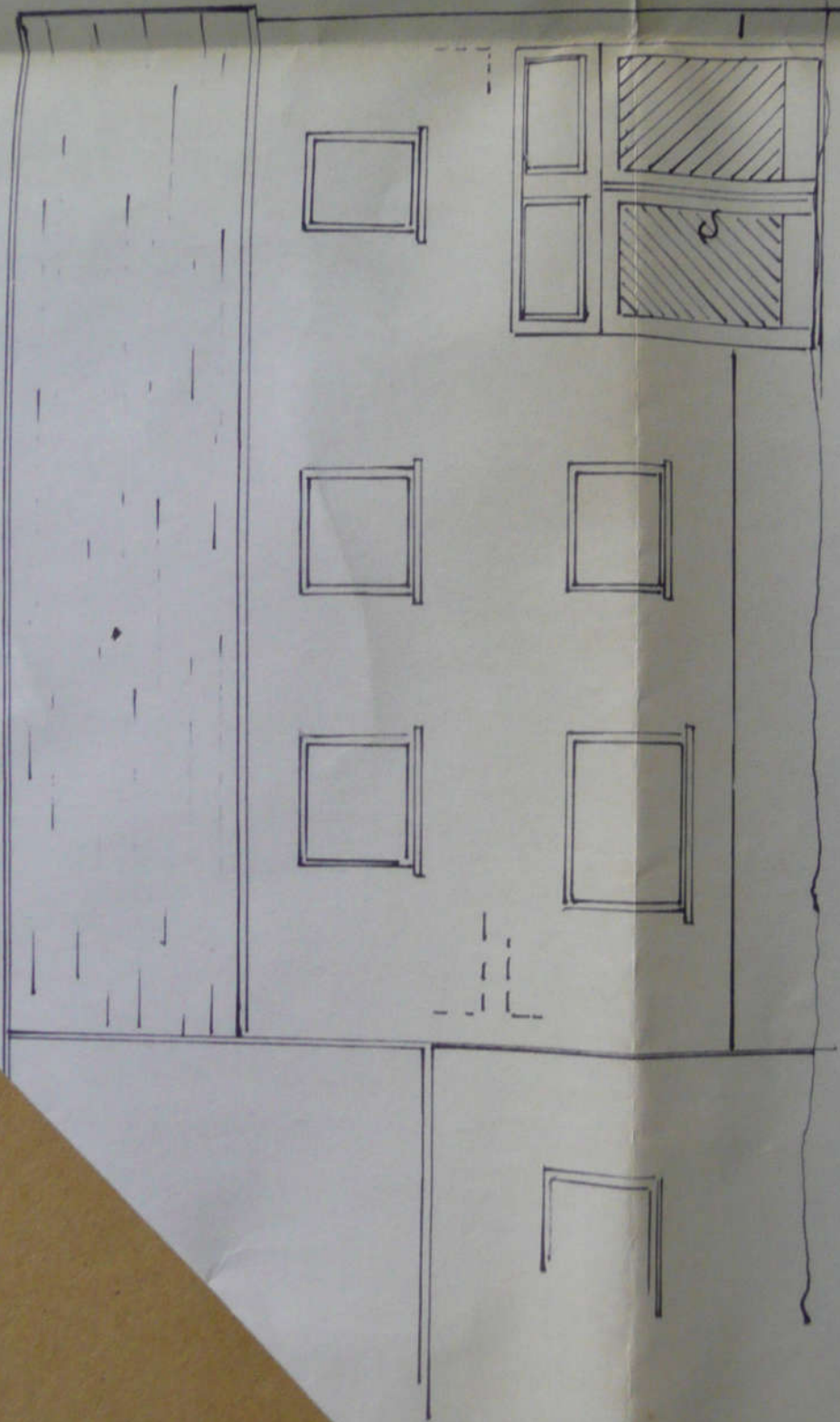
Überdachte Pergola im Erdgeschoß = in Gemeinschaft, Wohnung I und II

$$4,35 \times 4,00 = 17,40 \text{ qm}$$



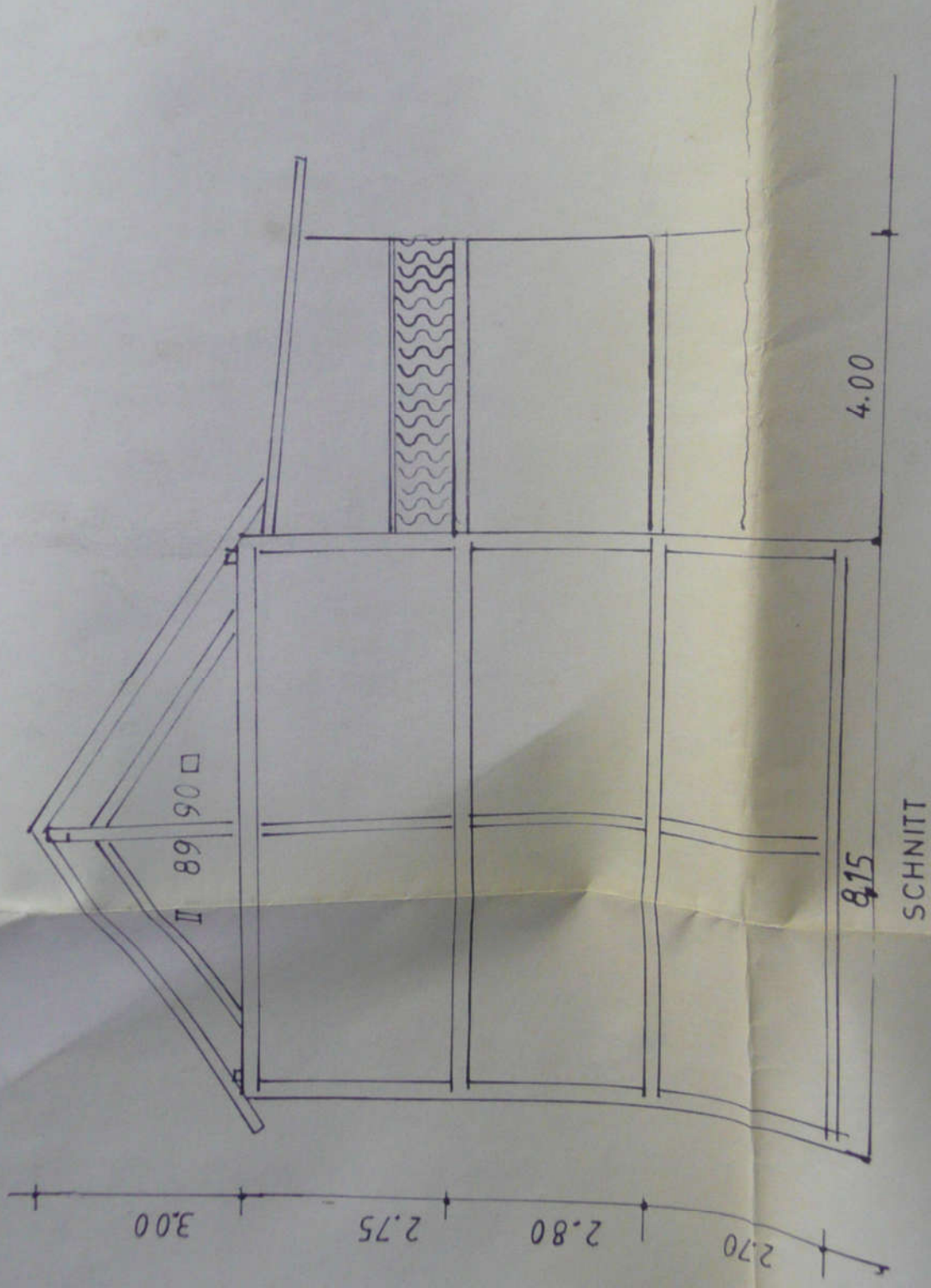
12.25



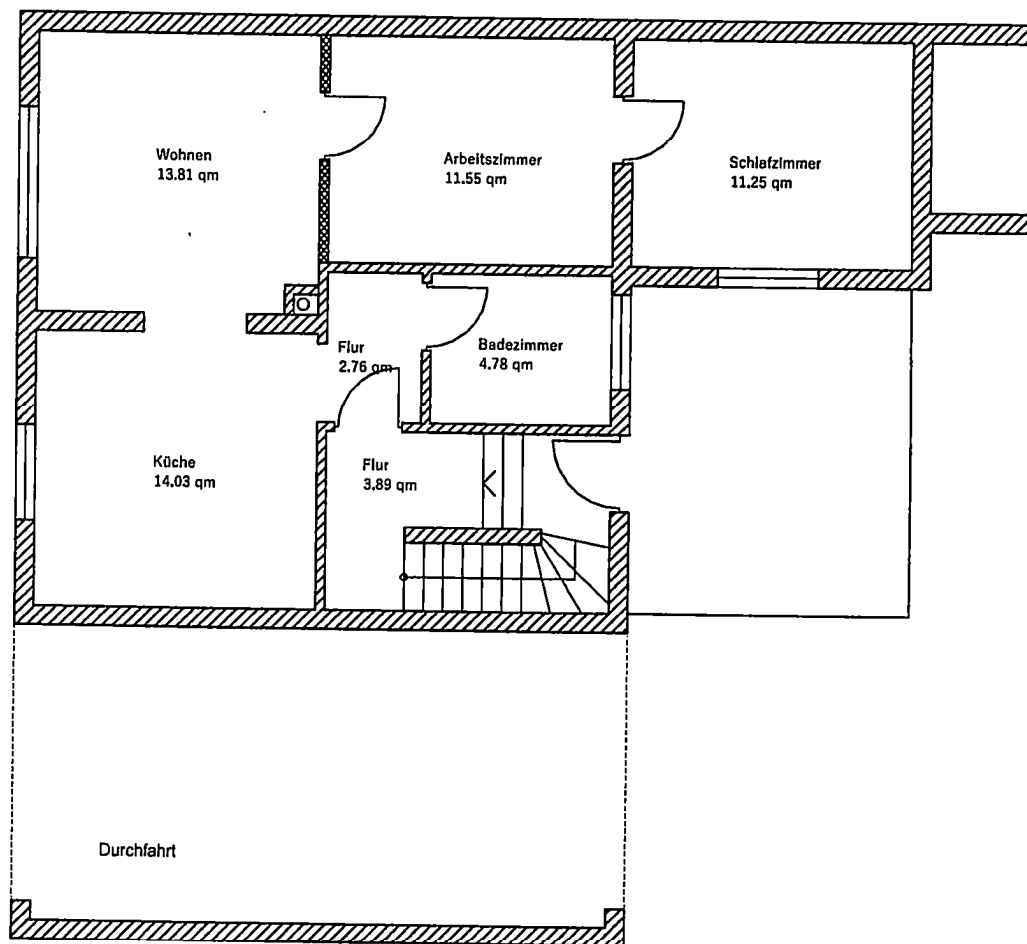


12.25

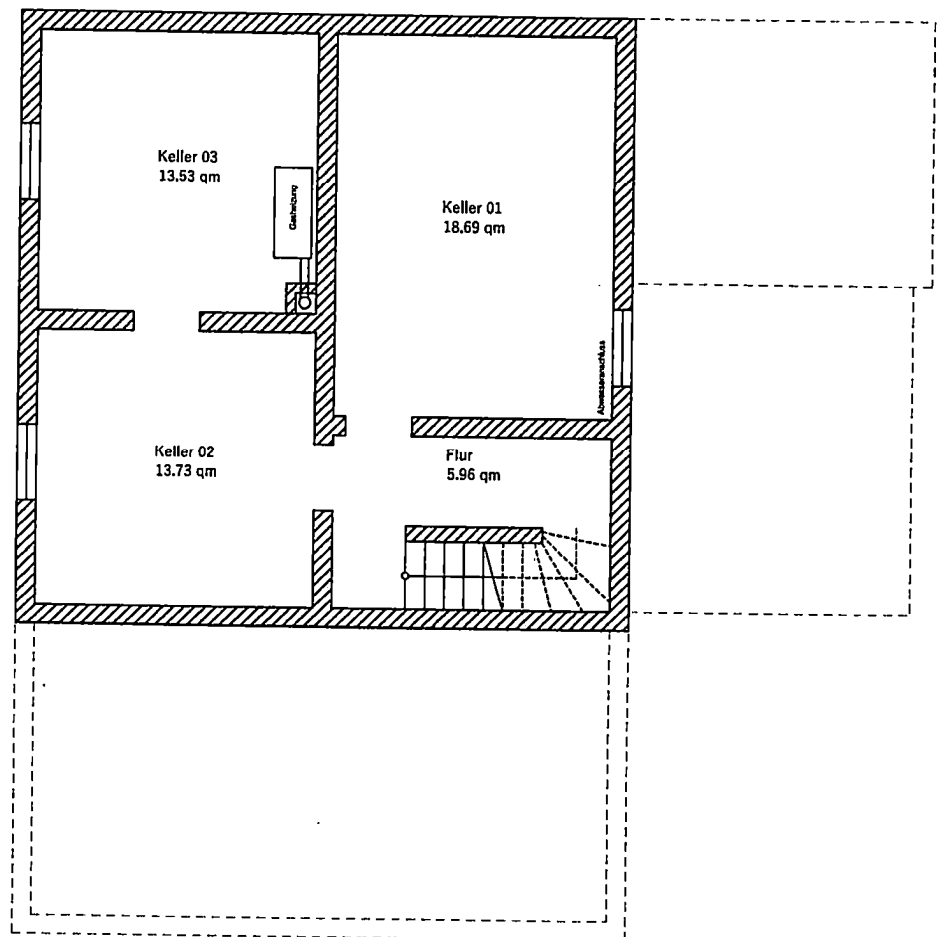
25 5.05 25 2.30 25 4.15



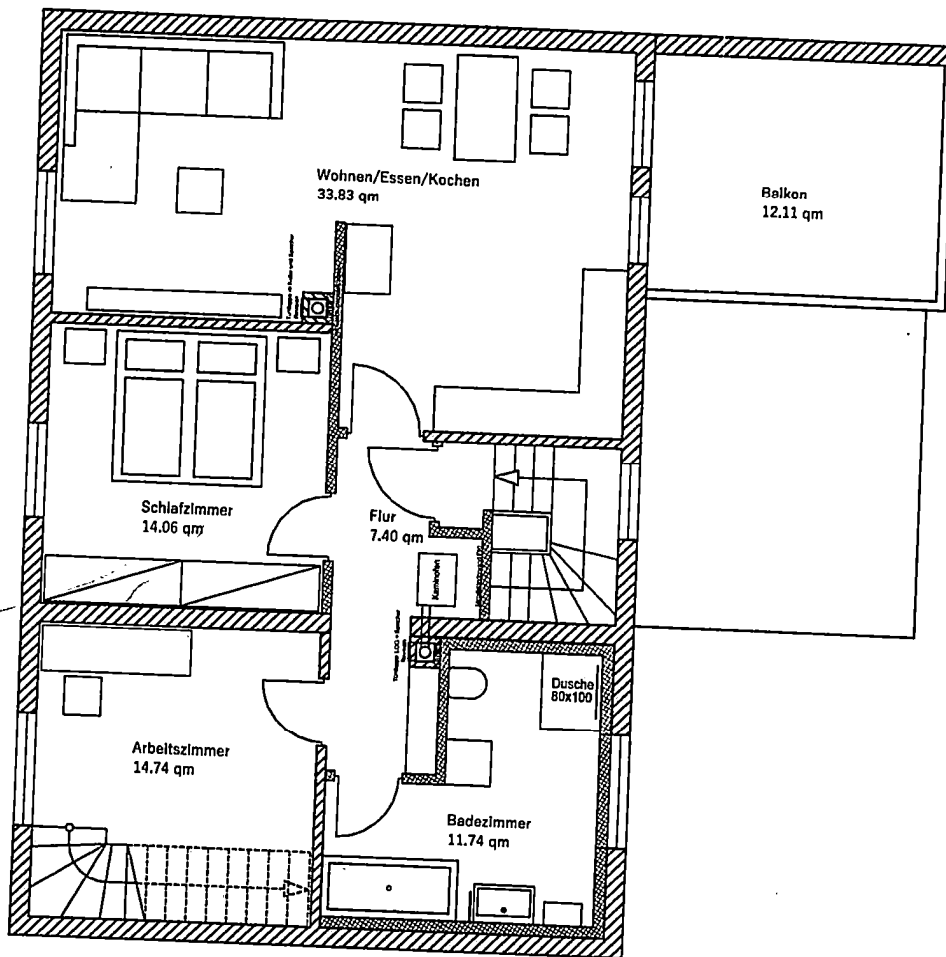




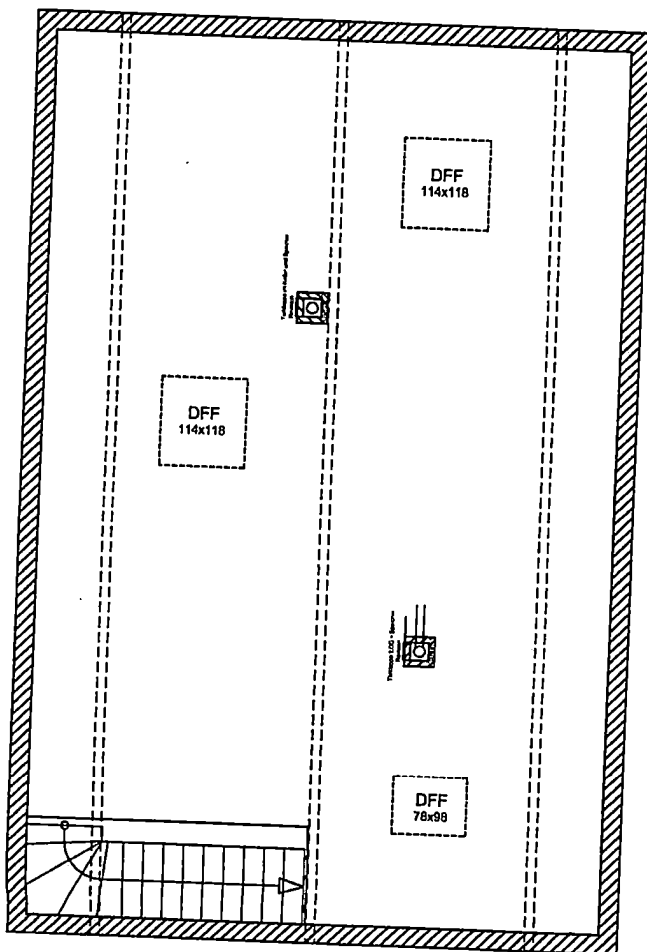
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Untergeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

GEZEICHNET:	06.11.2017	RD	MASZSTAB:	1:100	architektur und design Klaus pfall	<b>AD</b>
GEÄNDERT:			BLATTFORMAT:	Din A3	brombeerweg 8 69168 wiesloch	tel : 06222 389 10 50 fax : 06222 389 10 59
BAUHERR:						PROJEKT NR.:
Reißinger Strasse 20 68769 St. Leon - Rot						2032_kem
BAUVORHABEN:						BLATT NR.:
Wiederaufbau Wohnhaus Reißinger Strasse 20 68769 St. Leon - Rot						V.01
PLANBEZEICHNUNG:						INDEX
Vorplanung						







### **Fotodokumentation**

*Hofdurchfahrt von innen gesehen*



*Hauseingang*



*Terrasse am Hauseingang, Gemeinschaftseigentum  
Fenster von Bad und Schlafzimmer markiert*



*Terrasse am Hauseingang*



*Küche (Mietereigentum!)*



*Wohnzimmer*



*Durchgang vom Wohnzimmer über das Arbeitszimmer zum Schlafzimmer*



*Arbeitszimmer*



*Bad*





*Kellertreppe*



*Kellerräume, Feuchtigkeitsschäden*



*Warmwasseraufbereitung*



*Anbau mit Abstellplatz für Fahrräder und Mülltonnen, Fläche für drei Stellplätze*



*Gartenflächen, Gemeinschaftseigentum mit Sondernutzungsrechten (nicht für die Wohnung Nr. 1)*



*schadhafter Mauersockel an der straßenseitigen Fassade*



*schadhafter Mauersockel an der straßenseitigen Fassade*

