DIPLOM-SACHVERSTÄNDIGE
ASTRID H. SPRENGER-HENTSCHEL

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

Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
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: ***12-22***

Az.: (2) 5 K 80/21

Verkehrswertermittlung

(Marktwert)

gemäß § 194 BauGB

Versteigerungsobjekt:

Eigentumswohnung, gelegen im Obergeschoss 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, großem Wohn-Essbereich mit Küche, Schlafzimmer, Arbeitszimmer und überdachtem Balkon, Wohnfläche ca. 85 m².

Sondernutzungsrechte an allen gemeinschaftlichen Räumen des Vorderhauses, an der Terrasse sowie am Stellplatz Nr. 2 im Hof. Zu diesen gemeinschaftlichen Räumen gehört gemäß Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sowie der Teilungserklärung auch der Speicher. Dieser Speicher ist ausschließlich durch die Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss zugänglich und wurde von den Eigentümern ausgebaut. Die Fläche des Speichers blieb als Gemeinschaftseigentum bei der Wohnfläche ohne Berücksichtigung.

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: € 230.000,--

Inhaltsverzeichnis:

1. Wertermittlungsgrundlagen *Seite 5*

1.1. verwendete Unterlagen *Seite 5*

1.2. gesetzliche Grundlagen *Seite 6*

1.3. Literatur (auszugsweise) *Seite 7*

2. Vorbemerkungen *Seite 8*

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*

3. Rechtliche Gegebenheiten *Seite 10*

3.1. Grundbuchstand *Seite 10*

3.2. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen *Seite 11*

3.3. Sonstiges *Seite 12*

4. Grundstücksbeschreibung *Seite 12*

5. Gebäudebeschreibung *Seite 13*

5.1. Bauweise und Ausstattung *Seite 13*

5.2. Außenanlagen *Seite 15*

6. Wohnungsbeschreibung *Seite 15*

6.1. Raumaufteilung *Seite 15*

6.2. Ausstattung *Seite 16*

7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen *Seite 17*

7.1. Vorbemerkungen *Seite 17*

7.2. Gemeinschaftseigentum *Seite 17*

7.3. Sondereigentum *Seite 18*

8. Wertermittlung *Seite 18*

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 21*

9. Zusammenfassung *Seite 23*

10. Anlagen *Seite 25*

11. Fotodokumentation *Seite 26*

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 Axa 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

- *WoFlV*
  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 80/21 K

2.2. Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von St. Leon
3/10 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. II im OG des Vorderhauses geleg. Räume mit Balkon, ein Kellerraum im KG Sondernutzungsrecht am Pkw-Abstellplatz Nr. 2, im Aufteilungsplan mit Nr. 1,2,3,4,7,8 umfasste Fläche sowie gemeinsam mit Nr. I an allen Räumen des Vorderhauses, die gemeinschaftlich sind.
an Grundstück
Gemarkung St. Leon, Flurstück 3497/2
Gebäude- und Freifläche Reilinger Straße 20, 20 a 968 m²

2.3. Ortstermin:

*Aufgrund der erheblichen Schwierigkeiten bei der Informationsbeschaffung aufgrund 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 Unterlagen 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 dieser Gemeinschaftseigentums ist, auch wenn er nur über die Wohnung Nr. II zugänglich 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

3/10 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

3497/2	*Gebäude- und Freifläche Reilinger Straße 20, 20a*	*9 a 88 m²*

*verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. II** bezeichneten Wohneinheit, bestehend aus den im Obergeschoss des Vorderhauses gelegenen Räumen mit Balkon, einem Kellerraum im Kellergeschoss sowie dem Sondernutzungsrecht am PKW-Abstellplatz **Nr. 2.** 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:

zur laufenden Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

Das Sondernutzungsrecht wurde geändert:
*Der Einheit **Nr. II** wird das Sondernutzungsrecht an der im Plan mit Nr. 1, 2, 3, 4, 7 und 8 umfassten Fläche zugewiesen. Der im Plan schraffierte Weg wird keiner Wohnung zur Sondernutzung zugewiesen. Er verbleibt bei der Gemeinschaft.*
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 mitzubenutzen, 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 80/21).
Eingetragen (MAN022/376/21) 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 Verkehrwertschätzung 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 beigefügt 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 beigefügten, 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:

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

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 Privatgymnasium*
Autobahnanschluss:	*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*
ÖPNV:	*Bushaltestelle direkt am Haus,* *Verbindungen zur SAP Walldorf, S-Bahnhof Wiesloch/Walldorf, dort S-Bahn-Anschlüsse nach Heidelberg und Karlsruhe sowie Nahverkehrszüge* *Busverbindungen nach Wiesloch und Altlußheim*

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.

Wände:	*Außenwände: 25 cm* *Innenwände: tragend 24 cm* *nicht tragend 12 cm*

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.

Fenster:	*Kunststoff, Isolierverglasung, Baujahr 2017*
Fensterbänke:	*außen Stein*
Rollläden:	*soweit vorhanden Kunststoff, teilweise mit Elektroantrieb*
Hoftor:	*Aluminium mit Sicherheitsglas, gesonderte Zugangstür*
Hauseingang:	*Aluminium mit Glasausschnitt, Sicherheitsglas*
Dach:	*Satteldach, Ziegeldeckung*
Rinnen und Fallrohre:	*Zink, teils noch Reste aus Ton*
Außenputz:	*Rauputz, Sockel ca. 80 cm hoch gefliest*

Kellergeschoss:

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

Treppenhaus:

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

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 vor Fahrzeugen genutzt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist eine Nutzung des Hofs 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 Obergeschoss des Vorderhauses, im Aufteilungsplan mit Nr. II bezeichnet. Die Wohnung besteht aus Flur, großem Wohn-Essbereich mit Küche, Schlafzimmer, Arbeitszimmer und überdachtem Balkon. Die Wohnfläche beträgt ca. 85 m² bei Ansatz des Balkons mit ¼ der Grundfläche als Wohnfläche. Die Fläche des Speichers bleibt bei der Wohnfläche unberücksichtigt.

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

Zur Wohnung gehört ferner das Sondernutzungsrecht am PKW-Abstellplatz Nr. 2 im Hof.

Zur Wohnung gehören als Sondernutzungsrechte alle Flächen, die als Gemeinschaftseigentum ausgewiesen sind, also Treppenhaus, Heizkeller und Waschkeller sowie der Speicher.

6.2. Ausstattung:

Die Wohnung wurde nach dem Schadensereignis von April 2017 vollständig saniert. Die Ausstattung entspricht heutigen Vorstellungen.

Böden:

Wohnräume:	*durchgehend Laminat, incl. Küche*
Bad:	*Fliesen*

Wände:

Wohnräume:	*Raufaser tapeziert und gestrichen*
Küche:	*Fliesenspiegel im Arbeitsbereich, darüber tapeziert und hellgrau gestrichen,*
Bad:	*umlaufend ca. 1,70 m hoch gefliest moderne helle Fliesen mit Bordürenstreifen*
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 (Waschtisch) wandhängendes WC mit eingemauertem Spülkasten, Dusche mit Duschkabine aus Glas, separate Badewanne mit Handbrause, natürliche Belichtung*
Küche:	*hochwertige Küche mit Kochinsel und Dunstabzugshaube umlaufend Einbauschränke mit Arbeitsbereichen, Doppelspülbecken alle notwendigen Elektrogeräte (Mikrowelle, Backofen) sowie freistehende Kühl-Tiefkühlkombination*

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 aufgebrachte Putz hat keine Haftung und löst sich.

7.3. Sondereigentum:

Im Sondereigentum konnten keine offensichtlichen Mängel oder Schäden festgestellt werden. Die Wohnung wurde umfangreich saniert und modern ausgestattet.

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. 85 m²	*x*	*10,-- €/m²*	*=*	*€*	*850,--*
Speicher, pauschal				*€*	*150,--*
Küche				*€*	*60,--*
Stellplatz				*€*	*20,--*
monatlicher Rohertrag				*€*	*1.080,--*
abzgl. 25 % Bewirtschaftungskosten inkl. nicht umlagefähiger Betriebskosten				*€*	*270,--*
monatlicher Reinertrag				*€*	*810,--*

Jahresreinertrag:

12	*x*	*€ 810,--*	*=*	*€*	*9.720,--*

Bodenwert:

Grundstücksgröße 968 m²

erforderliche Fläche für vorhandene Bebauung unter Berücksichtigung von Baugrenzen und Baulinien		*500 m²*			
Mehrfläche, Hausgarten		*468 m²*			
Bodenrichtwert zum 01.01.2022, Wohnbaufläche inkl. Erschließungsbeiträge je m²			*=*	*€*	*520,--*
angemessener Bodenwert Wohnbaufläche				*€*	*520,--*
Bodenwert Mehrfläche, Hausgarten 10 %				*€*	*52,--*
500 m²	*x*	*520,--€/m²*	*=*	*€*	*260.000,--*
468 m²	*x*	*52,-- €/m²*	*=*	*€*	*24.336,--*
Summe Bodenwert, Gesamtfläche				*€*	*284.336,--*
hiervon		*3/10 tel Miteigentumsanteil,*		*€*	*85.300,--*
anteiliger Miteigentumsanteil auf Wohnbaufläche 3/10 tel aus € 260.000,--				*€*	*78.000,--*

Reinertrag des Bodens:

€ 78.000,--	*x*	*3,0 %*	*gerundet*	*€*	*2.340,--*
Ertrag der baulichen Anlage				*€*	*9.720,--*
abzgl. Reinertrag des Bodens				*€*	*2.340,--*
Gebäude-Anteil				*€*	*7.380,--*

Gebäude-Ertragswert:

€ 7.380,--	*x*	*19,60*	*=*	*€*	*144.648,--*
zzgl. Bodenwertanteile insgesamt				*€*	*85.300,--*
Ertragswert				*€*	*229.948,--*
Ertragswert gerundet				***€***	***230.000,--***

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 3,0 % 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 3,0 % 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. Die Wohnung verfügt über eine sehr moderne Ausstattung; der Wohnung ist zudem das Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche zugeordnet. Aus diesem Grund wird ein Liegenschaftszins von 3,0 % 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 3,0 % und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren ergibt sich ein Vervielfältiger von 19,60.

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 für den Fall einer Fremdvermietung erzielbare Miete als marktüblich zugrunde gelegt. 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.

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 m² als Wohnbaufläche mit dem vollen Bodenrichtwert als angemessenem Bodenwert zugrunde gelegt, die Mehrfläche mit 10 % des Richtwertes, somit 52 €/m². Bei der Ermittlung des Reinertrags des Bodens war nur der ertragsrelevante Teil des Bodens, hier also 500 m² 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

€ 230.000,--

in Worten: zweihundertdreißigtausend 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 27 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.

3

Ausfertigung
1848 L

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

Gegenwärtig: Justizrat
Notar im Oberlandesgerichtsbezirk Karlsruhe
mit dem Amtssitz in Wiesloch.

Erschienen ist:

Grundbuchamt St. Leon-Rot
GRG. Nr. 1017
Eing.: - 1. SEP. 1993
10 Uhr 20 Min. mit 1 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 Ida Schlereth 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 errichtet. Ein weiteres Gebäude ist im Rohbau fertiggestellt. Wegen der Lage der Gebäude auf dem Grundstück und der Aufteilung im Einzelnen 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:

1. Miteigentumsanteil von 2/10 tel an dem Grundstück, 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 Kellergschoß, sowie dem Sondernutzungsrecht am PKW-Abstellplatz Nr. 1.

2. Miteigentumsanteil von 3/10 tel an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. II bezeichneten Wohneinheit, bestehend aus den im Obergeschoß des Vorderhauses gelegenen Räumen mit Balkon, einem Kellerraum im Kellergschoß, sowie dem Sondernutzungsrecht am PKW-Abstellplatz 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-Abstellplatz Nr. 3 sowie der Gartenfläche die im angesiegelten Lageplan schraffiert gekennzeichnet ist.

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.

11

RHEIN-NECKAR-KREIS
LANDRATSAMT
BAURECHTSAMT 40.70

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis.Postfach 104680.69036 Heidelberg

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

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

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

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

LANDRATSAMT RHEIN-NECKAR-KREIS

13

Vermessungsbüro Kilian + Förderer

Dipl.-Ing. Hermann Kilian Dipl.-Ing.(FH) Karl-Heinz Förderer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Gleiwitzer Str. 7 6900 Heidelberg
☎ 06221/780661 Fax: 06221/720677

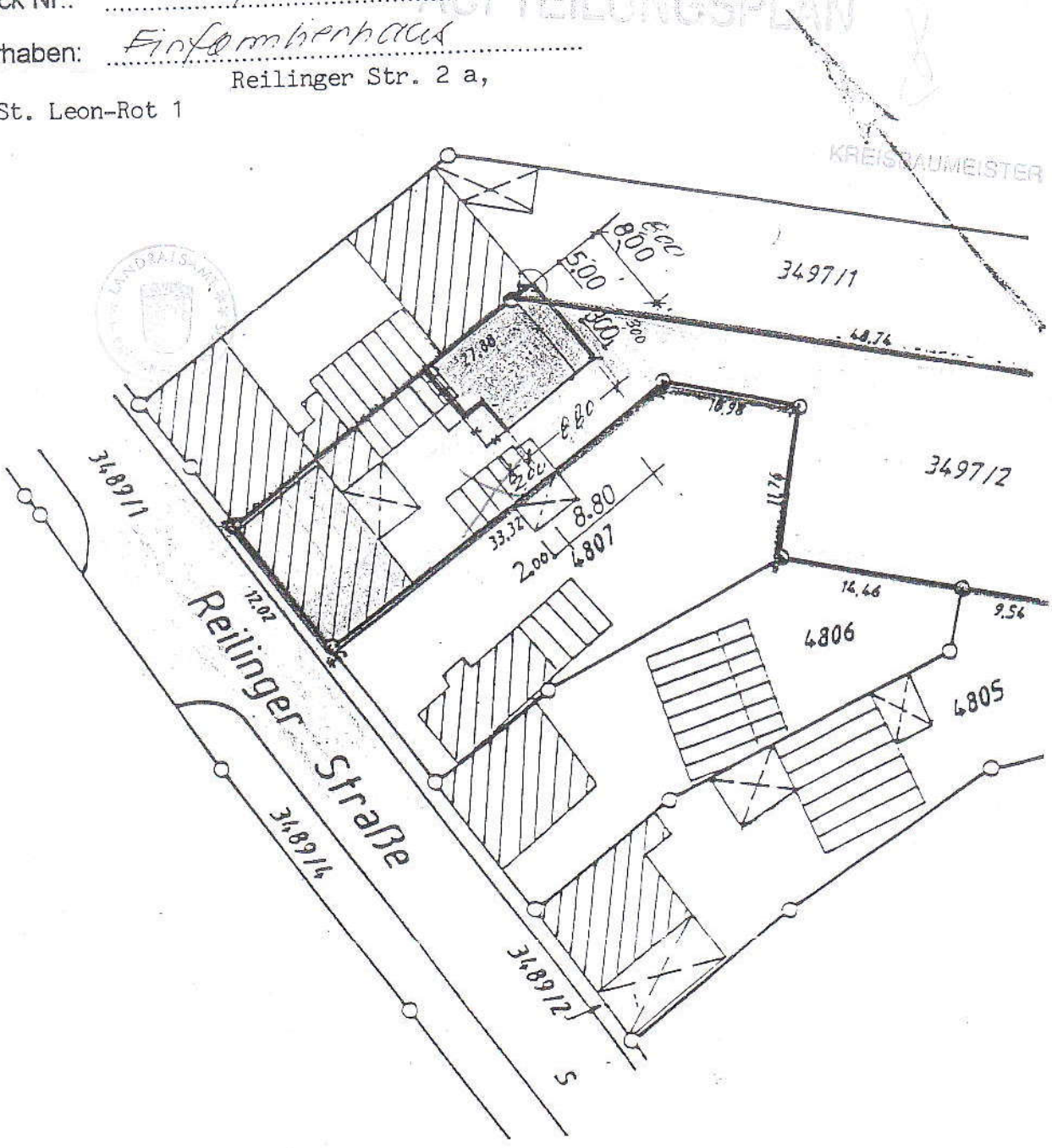
Meßprotokoll

Gemarkung: St. Leon

Flurstück Nr.: 3497/2

Maßstab ca. 1: 500

Bauvorhaben: Einfamilienhaus
Reilinger Str. 2 a,
6837 St. Leon-Rot 1



☒ Höhenangabe

☐ ~~Bauvorhaben abgesteckt *~~

☒ Schnurgerüst eingeschnitten *

aufgrund Lageplan vom: 7. 4. 92
Nachtragsplan

genehmigt am:

(Ort) (Tag)

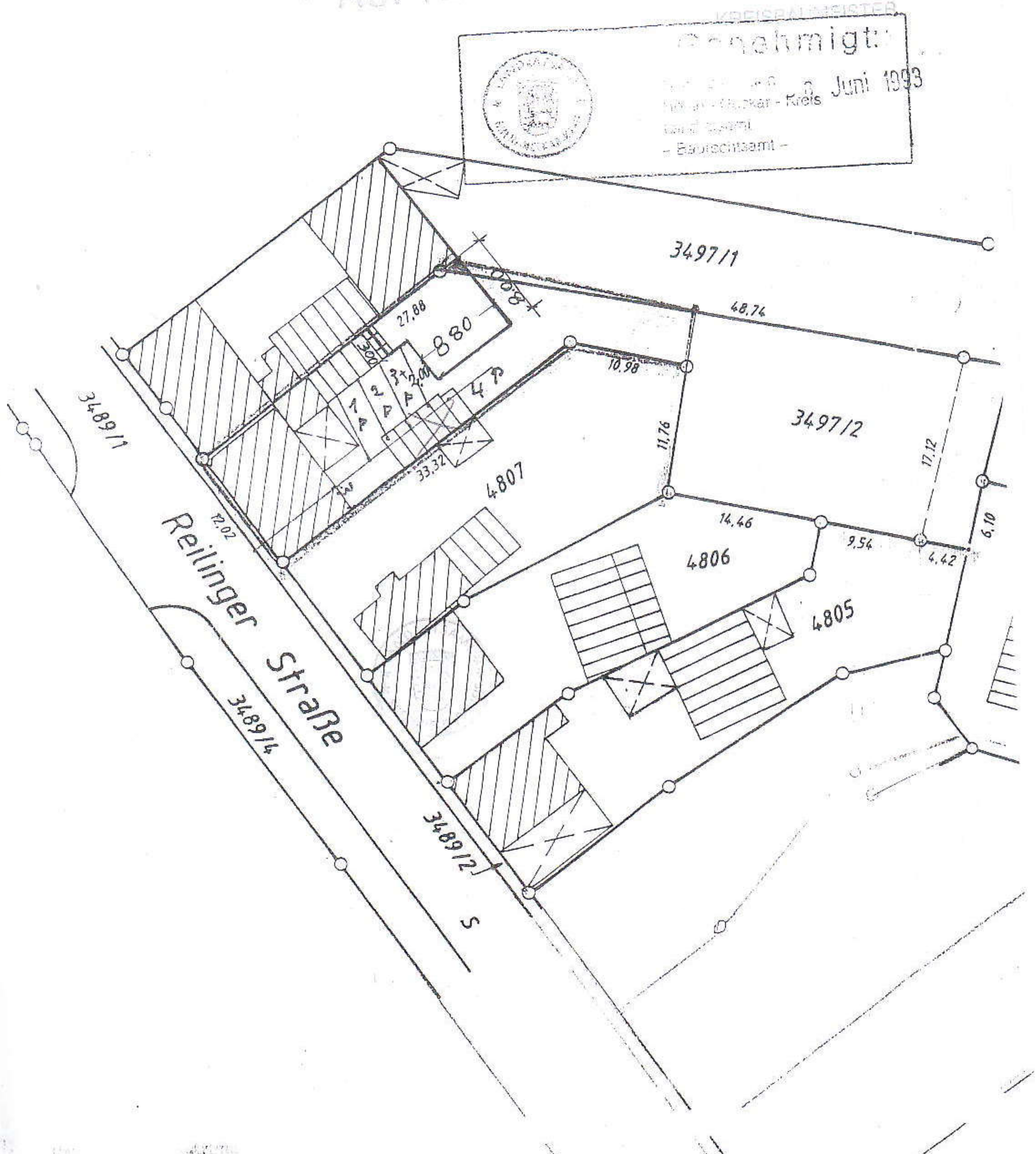
Vermessungsbüro Kilian + Förderer, Heidelberg

*) unzutreffendes bitte streichen

Maßstab 1:500

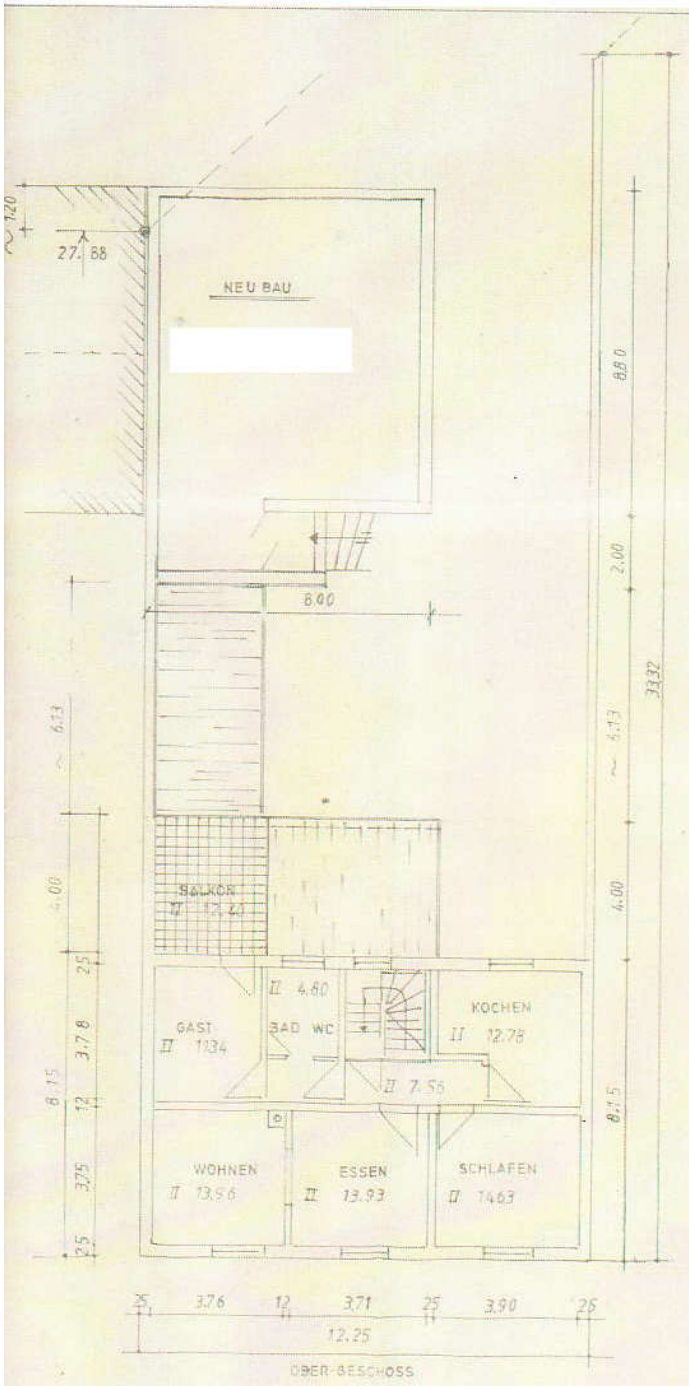
Kreis
St.Leon-Rot
St.Leon

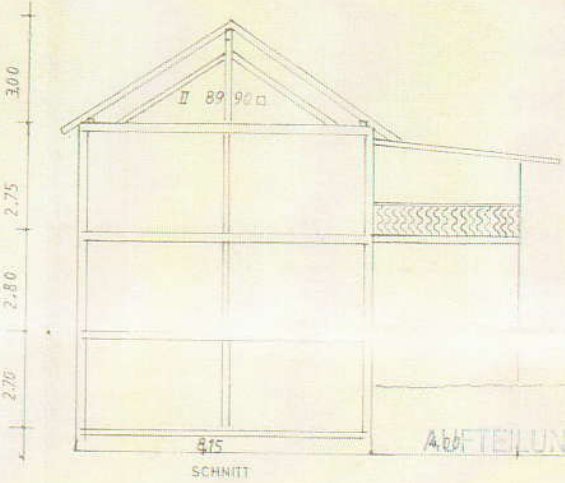
AUFTEILUNGSPLAN



2. Zahl der Vollgeschosse
3. Grundflächenzahl GRZ
4. Geschossflächenzahl GFZ
5. Baumassenzahl BMZ
6. Bauweise offen o
" geschlossen g
7. Satteldach SD
Flachdach FD
Walmdach WD
8. Dachneigung
9. Anzahl der zulässigen

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





17

ABTEILUNGSPLAN

KREISBAUMEISTER

BESTANDSPLÄNE ZUM BAUVORHABEN

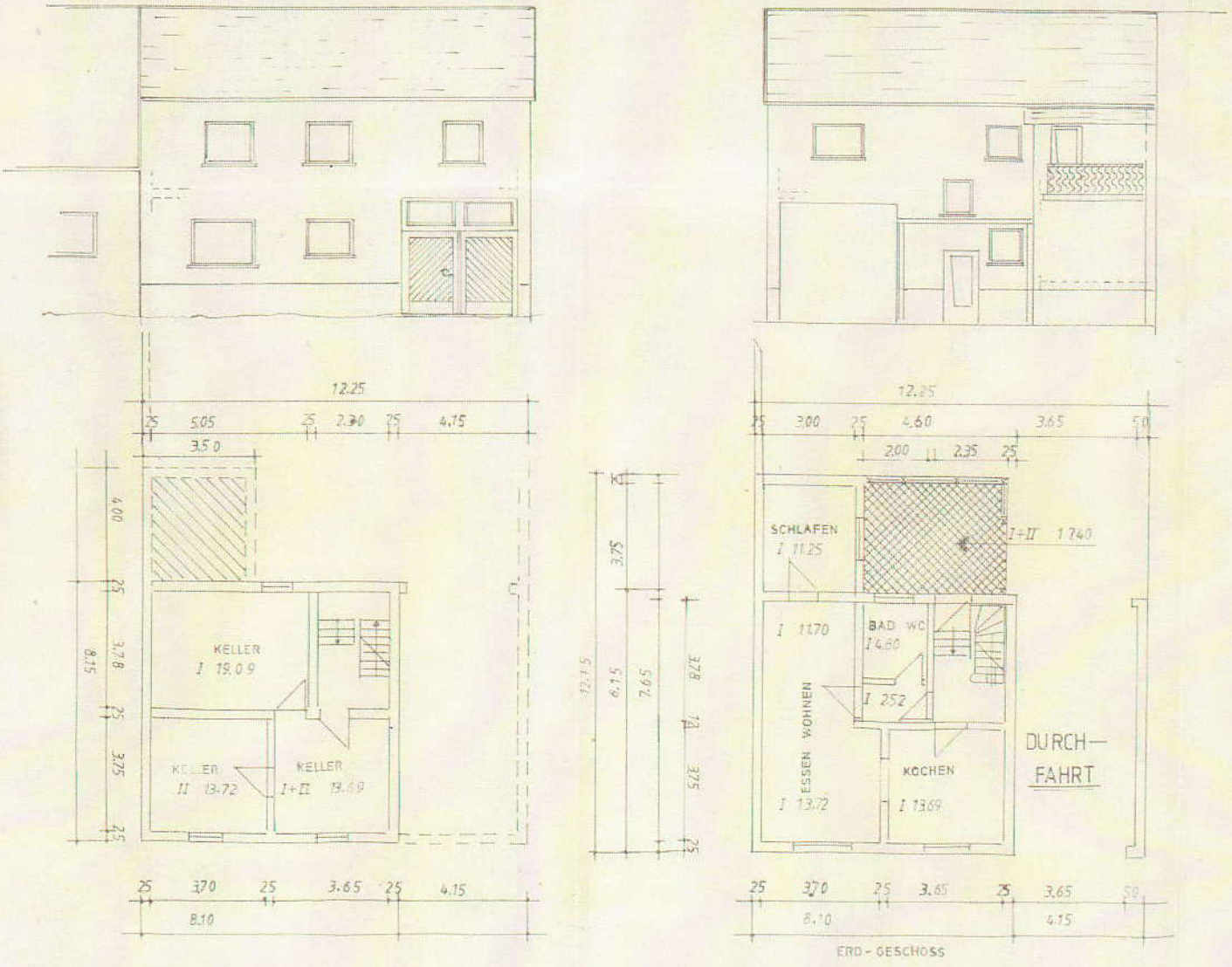
AUF LAGEB. NR: 3497/2

DER FAM: ITA SCHLERETH REILINGER STR. 20

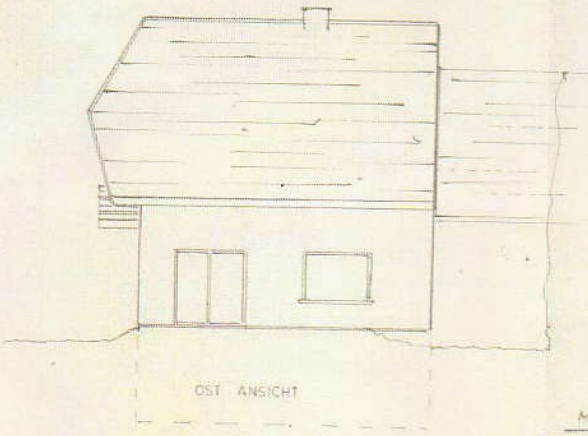
BESITZER:

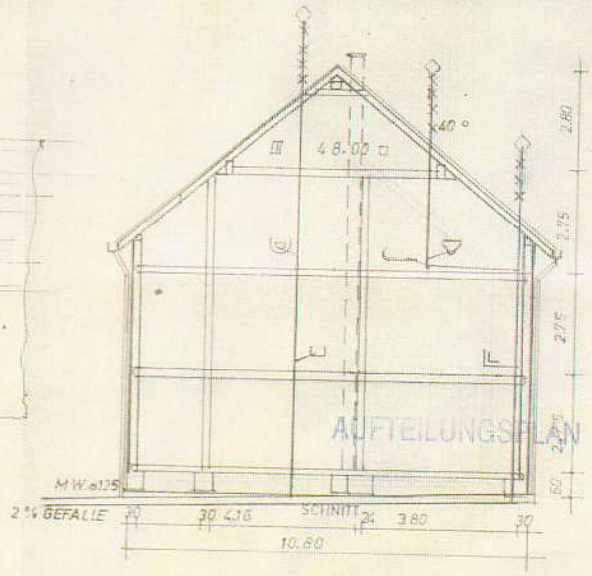
ARCHITEKT:

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



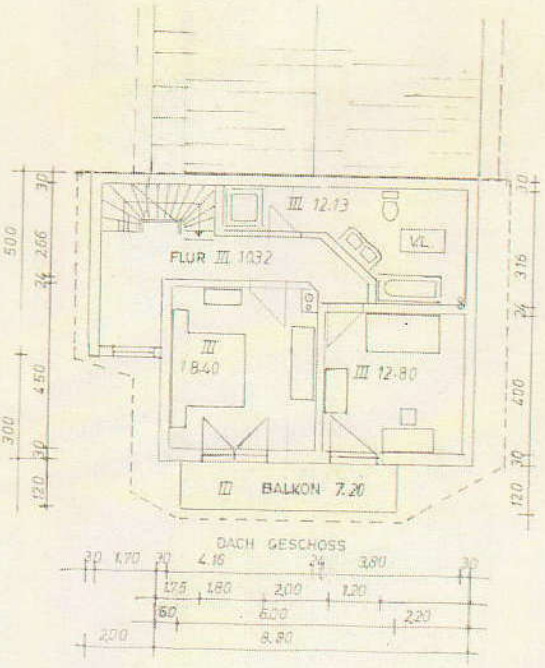
12.25
25 5.05 25 2.30 25 4.15
3.50
4.00
25
3.78
25
3.75
25
8.15
KELLER
I 19.09
KELLER
II 13.72
KELLER
I+II 13.69
25 3.70 25 3.65 25 4.15
8.10
3.75
12.15
6.15
7.65
3.78
12
3.75
25
12.25
25 3.00 25 4.60 3.65 50
2.00 2.35 25
SCHLAFEN
I 11.25
I+II 17.40
I 11.70
BAD WC
I 4.80
I 2.52
ESSEN WOHNEN
I 13.72
KOCHEN
I 13.69
DURCH-
FAHRT
25 3.70 25 3.65 25 3.65 50
8.10
4.15
ERD-GESCHOSS





19

AUFTEILUNGSPLAN



BAUGESUCH

REILINGER STR. 2a

NEUBAU EINES EINFAMILIEN WOHNHAUSES

AUF LAGEB. Nr. 3497/2

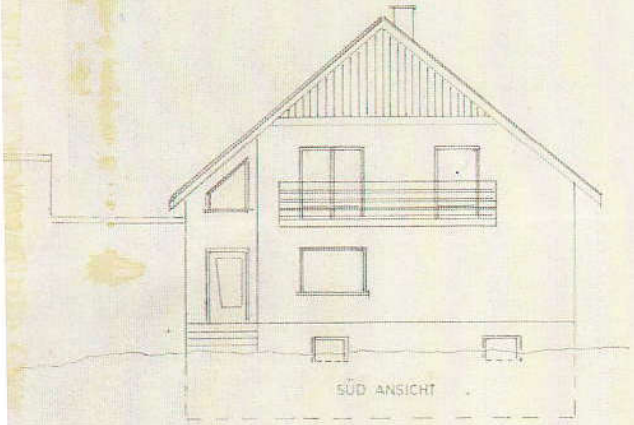
REILINGER STR. 20

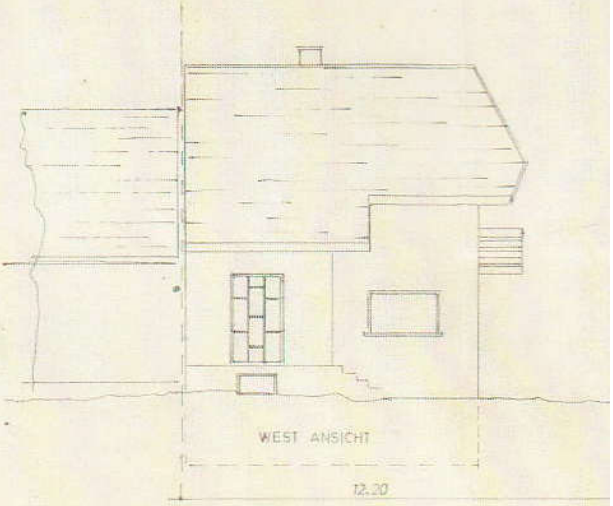
ST. LEON/ROT 1 APR. 93

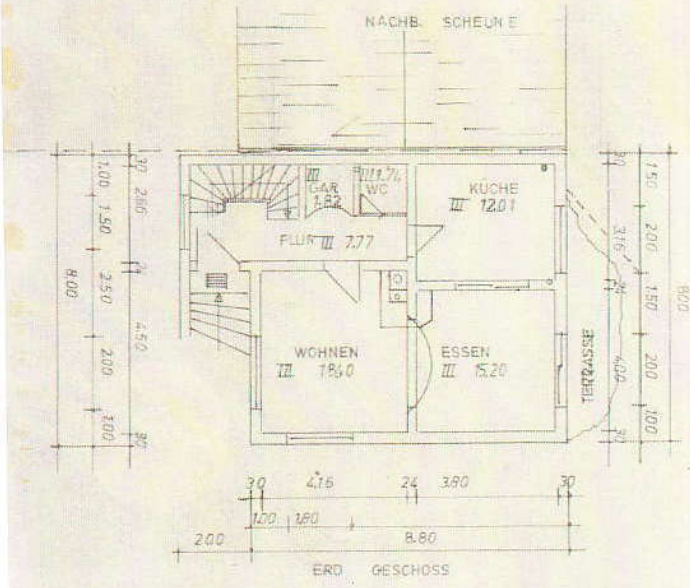
BAUHERR:

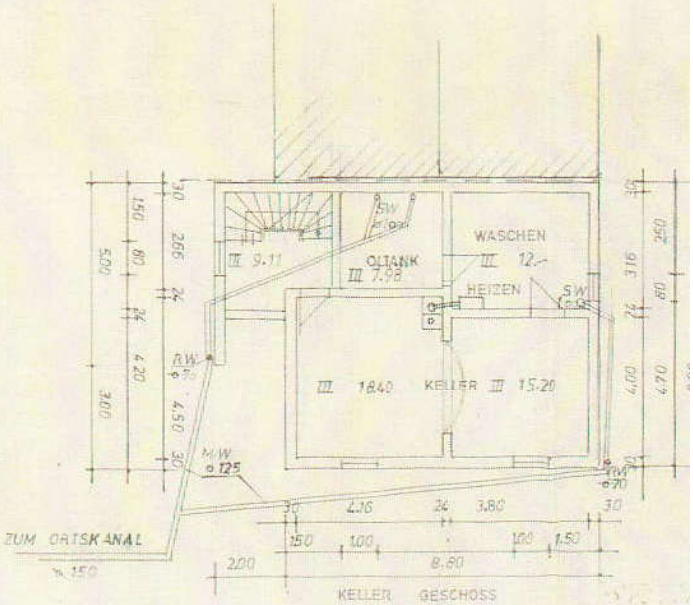
PLANER:

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


SÜD ANSICHT


WEST ANSICHT
12.20


NACHB. SCHEUNE
GAR. 1.82
WC
KÜCHE 12.01
FLUR 7.77
WOHNEN 18.60
ESSEN 15.20
TERRASSE
ERD GESCHOSS


SW
WASCHEN
9.11
ÖLTANK 7.98
HEIZEN
SW
18.40
KELLER 15.20
ZUM ORTSKANAL
KELLER GESCHOSS

2 UR. 1162/1 93

21

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

NOTARIAT WIESLOCH

1850 L

Ausfertigung

129

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

erschienen heute, persönlich bekannt

Grundbuchamt St. Leon-Rot
GRG Nr. 1429
Eing.: 18. Aug. 2014
11 Uhr 45 Min mit 1 Beil.
Fiedler

1.

2.

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 Anneliese Hettinger geb. Schlereth)

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 Ida Schlereth geb. Eichelsheimer, St.Leon-Rot.
Nr. 3: Nießbrauch mit Lastenverteilungsregelung (aufschiebend bedingt) für Kurt Schlereth, St.Leon-Rot.

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

Abteilung III:
Keine Belastungen.

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

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 Beschriebs 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.

V e r t e i l e r :

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

* Eigentümer 1 x

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

NOTARIAT WIESLOCH

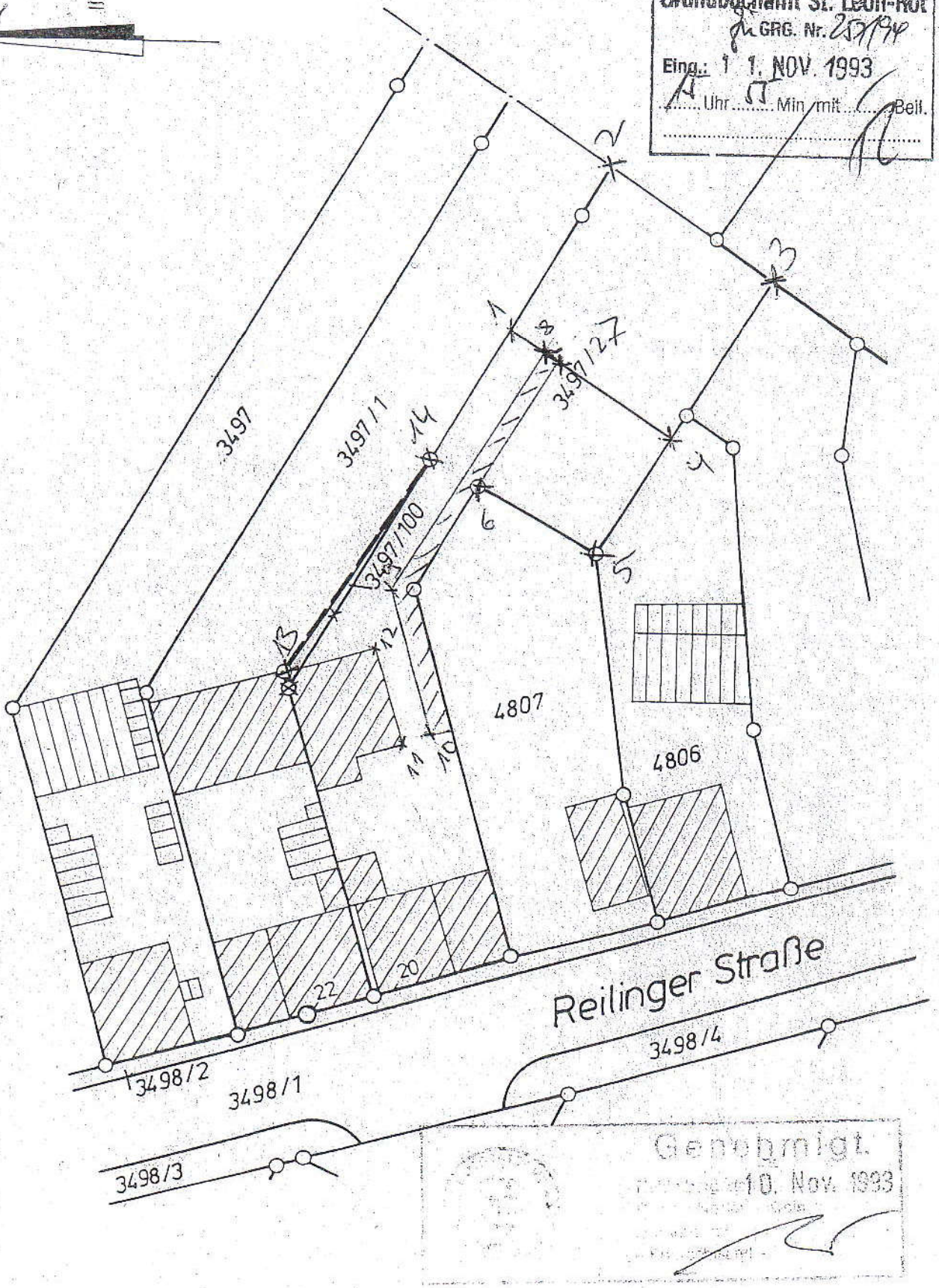
4133

Karte

Flurkarte 60.82
M. 1 : 500

Gemarkung St. Leon
VN Nr. 1993 / 11

Grundbuchamt St. Leon-Rot
GRG. Nr. 257/94
Eing.: 11. NOV. 1993
Uhr Min mit Beil.



Genehmigt.
10. Nov. 1993

Grenze
- bestehenbleibend
- wegfallend
- neu

137

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 WIESLOCH

Notariat 3 Wiesloch * Bergstraße 3 * 69168 Wiesloch

Grundbuchamt St. Leon-Rot

68789 St. Leon-Rot

85 Eingek. beim G. B. A. St. Leon
am 11. November 1929
vor-/nach- mittags 10 Uhr mit ... Beilage
G. T. B. Nr. 387 Wers
Hilfsbeamter

Ausfertigung.

Amtsgerichtsbezirk Wiesloch.

Notariat Wiesloch II.

Gemeinde St.Leon.

2 N.322/29 .

Öffentliche Urkunde

über

Bewilligung einer Grunddienstbarkeit

seitens

des   in St.Leon.

Geschehen zu St.Leon im Rathaus den 24. Oktober 1929 (vierundzwanzigsten Oktober Eintausendneunhundertneunundzwanzig) - Grundbuchtag -

vor dem Notariat Wiesloch II.

Gegenwärtig:

der   in Wiesloch als Notar.

Es erscheint heute, durch den mir, dem Notar persönlich bekannten   in St.Leon genügend ausgewiesen :

in St.Leon.

Als Identitätszeuge :

erklärt hiermit mit dem Ersuchen um öffentliche Beurkundung folgende

Bewilligung einer Grunddienstbarkeit.

§ 1.

in St.Leon , ist laut Grund-

buch von St.Leon Band 40 Heft 20 Eigentümer von folgendem Grund=
stück der Gemarkung St.Leon :

B.V.I. lfd.Nr.6, Lgb.Nr. 3497/2 - 9 a 55 qm Hofraite mit Gebäulich=
keiten und Hausgarten im Gewann " Friedhofsgewann ".

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.
3497/1 der Gemarkung St.Leon eine von erbaute
Brandmauer.

§ 2.

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

§ 3.

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

Schluß.

. Der Wert wird auf 200 RM angegeben.

I. Nachträglich erscheint auch , Arbeiter
in St.Leon , dem Notar persönlich bekannt, und erklärt:
" Ich übernehme die Koster dieser Urkunde und des Grundbuch=
intrags ".

II. Beantragt wird auch die Vormerkung der bewilligten Grund=

Dienstbarkeit im Grundbuchheft des herrschenden Grundstück. Lgb.Nr. 3497/1 der Gemarkung St.Leon Bestandsverzeichnis II.

IV. verzichtet auf Vollzugsnachricht.

V. Verlangt wird eine Ausfertigung für das Hauptversorgungsam Baden in Karlsruhe, welches von [redacted] hiermi um Erteilung der erforderlichen Belastungsgenehmigung ersucht wird mit Rücksicht auf das im Grundbuch St.Leon Band 40 Heft 20. Abteilung II. unter Nr.1 auf Lgb.Nr. 3497/2 eingetragene 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 Ersuchen um Vollzugsanzeige.

Wiesloch, den 7. November 1929.

Bad. Notariat II.

Justizrat.

89

Bad. Notariat
WIESLOCH II
Eing. 7. Nov. 1929

B e l a s t u n g s g e n e h m i g u n g

Jm Grundbuche von St. Leon
Band 40 Heft 20 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 in St. Leon.
.....
....beabsichtigt sein ~~xxdxxx~~
vorgenanntes Anwesen mit ~~einer Hypothek von~~ folgender Grunddienst=
barkeit zu belasten: Eichelsheimer raumt 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 Brauerei auf Lgb. Nr. 3497/2 der Gemarkung St.~~
Leon künftig zur alle Zeiten mitzubenutzen, insbesondere zur Aur=
und Einlegung von Tragbalken der auf Lgbnr. 3497/1 ~~xxxxxxxxx~~
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 192 9.

Hauptversorgungsamt Baden
Jm Auftrage

Grundbuchamt St. Leon
durch das Bad. Notariat II
W i e s l o c h.

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

1.1 Bauweise
Besondere Bauweise:
Zulässig ist die halboffene Bauweise, d.h. an die durch Planzeichen (Pfeil) gekennzeichnete Grenze muß angebaut werden. Zu der gegenüberliegenden Grenze ist der bauordnungsrechtliche Abstand einzuhalten.

Geschlossene Bauweise:
Zulässig im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen.

1.2 Lärmschutz
Gebäude in Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm sind nach DIN 4109, Tabelle 8 (s. Anlage 3) mit Außenwandbauteilen entsprechend den Festlegungen für den Lärmschutzbereich V (Straßenseite) bzw. IV (Seitenflächen) und III (rückwärtige Wand) auszuführen.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachform
Zulässig sind für Haupt- und Nebengebäude nur Satteldächer. Für Gebäude an der Reilinger Straße ist auch das Krüppelwalmdach zulässig, wenn das Gebäude giebelständig zur Straße steht und eingeschossig ist.
Abweichungen von der Hauptfirstrichtung um jeweils 5° sind zulässig.

2.2 Dachfarbe, Dachdeckung
Zulässig nur Ziegeldächer im Farbton rot bis braun.

2.3 Dachaufbauten
Zulässig sind Schleppdach - oder Satteldachgauben. Einzelgauben dürfen eine max. Breite von 1,50 m, Doppelgauben eine max. Breite von 2,50 m haben.
Die Front der Dachgauben muß von der Traufe (Außenkante Sparren bzw. Dachhaut) soweit zurückliegen, daß mindestens drei Ziegelreihen zwischen Traufe und Dachaufbau liegen.
Erker und Fassadenvorsprünge bis zu 1,0 m mit bis über die Traufe reichenden Giebelwänden (Firsthöhe des Giebels max. bis halbe Dachhöhe) sind bis zu einer Breite von 3,50 m ebenfalls zulässig.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.4 Dachüberstand
Die Gebäude sind mit einem Dachüberstand an der Traufe von 0,3 m bis 0,5 m und am Ortgang von 0 bis 0,2 m zu errichten, soweit keine bauordnungsrechtlichen Belange entgegenstehen. Nachbargrenzen dürfen nicht überbaut werden.

2.5 Wand-/Firsthöhen
Wandhöhe = Schnittpunkt Außenkante Wand, Oberkante Dachhaut. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Gehweghinterkante der Straße, von der aus die Erschließung erfolgt.

2.6 Fassaden
Glatte und glänzende Oberflächen (z.B. Verkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall) sowie Glasbausteine sind nicht zulässig.

2.7 Fenster, Schaufenster Tore
Fenster und Schaufenster sind nur hochformatig zulässig.
Eine Addition mehrerer Fenster und Schaufenster ist möglich.
Der Abstand von Gebäudekanten muß mind. 0,5 m betragen.
Material: Holz oder holzähnlich (z.B. weiße Kunststofffenster oder braun eloxierte Alu-Fenster)

2.8 Sockel
Die Gebäude entlang der Reilinger Straße und der Pfalzstraße sind auf einen Sockel von 0,5 - 0,8 m Höhe aufzubauen. Bezugspunkt ist die Gehweghinterkante der Straße, von der aus die Erschließung erfolgt.

3.0 Hinweise

3.1 Überschneidung mit dem Bebauungsplan "Wallgraben-Pfalz-Marktstraße"
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auch auf ein Teilgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Wallgraben- Pfalz-Marktstraße".
Mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes verlieren die Festsetzungen des Bebauungsplans "Wallgraben- Pfalz- Marktstraße" für den Teilaufhebungsbereich ihre Gültigkeit.

3.2 Lärmschutz
Unter Anwendung der Tabellen 8,9 und 10 der DIN 4109 kann bei der Beurteilung der erforderlichen Luftschalldämmung bei Bauanträgen entsprechend der Grundfläche der Aufenthaltsräume und dem prozentualen Fensterflächenanteil an der Außenwand das notwendige Schalldämm-Maß für die Außenwände und Fenster sowie Außentüren ermittelt werden.
Aufgrund dieser Schalldämm-Maße kann dann auch nach der DIN 4109 Beiblatt 1 Tabelle 5 das erforderliche Mauerwerk, nach den Tabellen 38 und 39 die erforderliche Dachausbildung und nach der Tabelle 40 die erforderliche Fensterausbildung gewählt werden.
Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muß der Lüftung von Aufenthaltsräumen eine besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Dabei sind die Empfehlungen der VDI-Richtlinien 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung" nach Punkt 10 - Schalldämmung und Lüftung - zu beachten.
Für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluß bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen gelten die Mindestwerte der Luftschalldämmung für Außenwände.
Darüber hinaus wird empfohlen, durch bauliche Anordnung und Orientierung der Wohn- und Aufenthaltsräume den Schallschutz durch entsprechende Grundrißgestaltung noch zu verstärken.

VERFAHRENSVERMERKE

1. **AUFSTELLUNG (§ 2(1) BauGB)**
DER BESCHLUSS DES GEMEINDERATES ZUR AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 10.01.89 GEFASST UND AM 20.01.89 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

2. **BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3(1) BauGB)**
DIE BÜRGERBETEILIGUNG WURDE AM 05.02.93 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT. DIE ÖFFENTLICHE DARLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE ANHÖRUNG DER BÜRGER WURDE AM 11.02.93 DURCHGEFÜHRT.

3. **TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4(1) BauGB)**
DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 17.11.92 UM STELLUNGNAHME GEBETEN. DIE STELLUNG-NAHMEN WURDEN AM 27.04.93 IM RAT BEHANDELT.

4. **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3(2) BauGB)**
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VON 06.12.93 BIS EINSCHLIESSLICH 07.01.94 AUFGRUND DES AUSLEGUNGS-BESCHLUSSES DES GEMEINDERATES VOM 27.04.93 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG SIND AM 26.11.93 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

5. **SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB)**
DER GEMEINDERAT HAT AM 22.03.94 DEN BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEM TEXT, ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG ZU DEM PLAN BESCHLOSSEN.

6. **ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB**
WEGEN EINES VERFAHRENSFEHLERS HAT DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 27.02.95 BIS 27.03.95 ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG SIND AM 17.02.95 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

7. **ERNEUTER SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB)**
MIT BESCHLUSS VOM 25.07.95 WURDE DER SATZUNGSBESCHLUSS VOM 22.3.94 AUFGEHOBEN.
DER GEMEINDERAT HAT AM 25.07.95 DEN BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEM TEXT, ALS SATZUNG UND UND DIE BEGRÜNDUNG ZU DEM PLAN BESCHLOSSEN.

ES WIRD HIERMIT BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE DIE SCHRIFTLICHEN FESTSETZUNGEN MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES ÜBEREINSTIMMEN.

ER WIRD AUSGEFERTIGT

ST. LEON-ROT, DEN 14. Sep. 1995

(MARTIN)
DER BÜRGERMEISTER

ANZEIGE (§ 11 BauGB)

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 11.09.95 DEM LANDRATSAMT Rhein-Neckar-Kreis ANGEZEIGT.

DIE RECHTMÄSSIGKEIT DES VERFAHRENS WURDE DURCH DAS LANDRATSAMT RHEIN- NECKAR- KREIS MIT SCHREIBEN VOM 24.10.1995 BESTÄTIGT.

INKRAFTTRETEN (§ 12 BauGB)

MIT DER ORTSÜBLICHEN BEKANNTMACHUNG DES DURCHGEFÜHRTEN ANZEIGEVERFAHRENS AM 25.10.95 IST DER BEBAUUNGSPLAN AM TAGE DER VERÖFFENTLICHUNG IN KRAFT GETRETEN:

NICHTBEANSTANDUNGSVERMERK
Kein Beanstandungen gemäß § 11 Abs 3 BauGB/ § 73 Abs. 3 und 6 LBO
Heidelberg, den 24. Okt. 1995
Landratsamt
- Baurechtsamt -

(MARTIN)
DER BÜRGERMEISTER

AMTLICHE BEGLAUBIGUNG

DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM PLANKATASTER WIRD BESTÄTIGT.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
§§ 1-4 und §§ 8-13 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

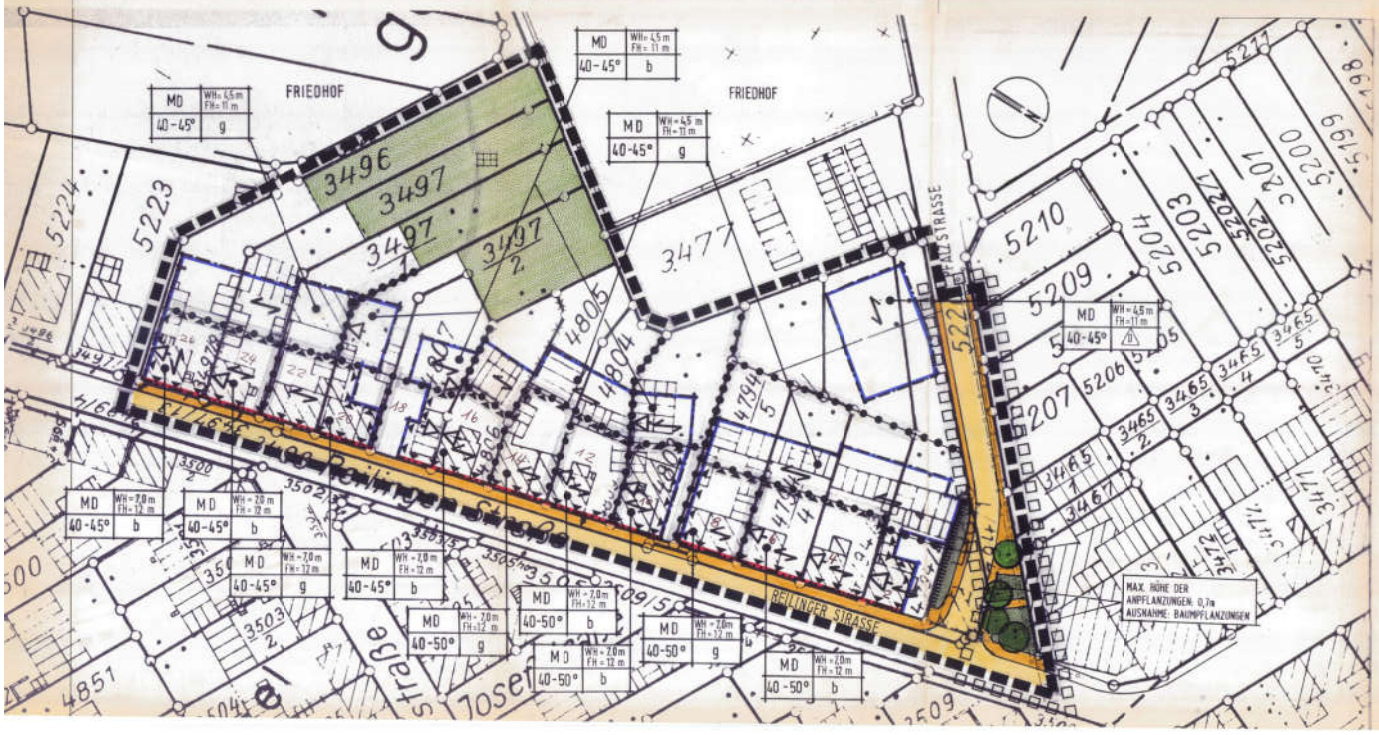
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

3. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)**
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

4. **§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch i.V. mit den §§ 73 und 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. 1983, S. 770, ber. 1984, S. 519), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. 1990, S. 426) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. 1983, S. 577), geändert durch Gesetz vom 23.07.1984 (GBl. 1984, S. 474), vom 17.12.1984 (GBl. 1984, S. 675), vom 16.02.1987 (GBl. 1987 S. 43) und vom 18.05.1987 (GBl. 1987, S. 161), vom 18.02.1991 (GBl. 1991 S. 85), vom 12.12.1991 (GBl. 1991 S. 860) and vom 08.11.1993 (GBl. 1993 S. 657).**

5. **Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg (NatSchG)**
in der Fassung vom 21.10.1975, geändert durch Verordnung vom 13.2.1989 (GBl. S. 103) zuletzt geändert durch das Biotopschutzgesetz vom 19.11.1991 (GBl. S 701).

6. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).



PLANZEICHEN

BAUGEBIETE
MD DORFGEBIET

MASS DER BAUL. NUTZUNG
WH MAX. WANDHÖHE
FH MAX. FIRSTHÖHE
DOPPELHÄUSER
g GESCHLOSSENE BAUWEISE
b BESONDERE BAUWEISE (S. TEXTL. FESTSETZUNGEN)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
BAULINIE
BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN
GEHWEG
FAHRBAHN

PFLANZGEBOTE
BÄUME
PRIV. GRÜNFLÄCHE
GÄRTEN
ÖFFENTL. GRÜNFL. (VERKEHRSGRÜN)
HECKEN/STRÄUCHER

LÄRMSCHUTZ
BAUFLÄCHEN MIT BESONDEREN MASSNAHMEN GEGEN VERKEHRSLÄRM

GRENZEN
GRENZE D. RÄUML. GELTUNGSBEREICHS D. TEILAUFHEBUNG
GRENZE D. RÄUML. GELTUNGSBEREICHS D. BEBAUUNGSPLANES
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FIRSTRICHTUNGEN

BAUGESTALTUNG
HAUPTFIRSTRICHTUNG
FESTSETZUNG DER ZU BEBAUENDEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN U. ANBAUSEITEN
EL-KABEL UNTERIRDISCH

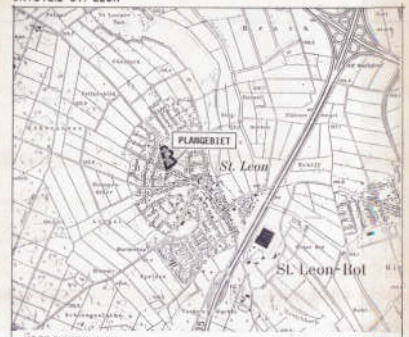
HINWEISE

FLURSCHEMA U. MITZEICHNUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	WAND HÖHE FIRSTHÖHE
DACHNEIGUNG	BAUWEISE

GEMEINDE ST. LEON-ROT

ORTSTEIL ST. LEON



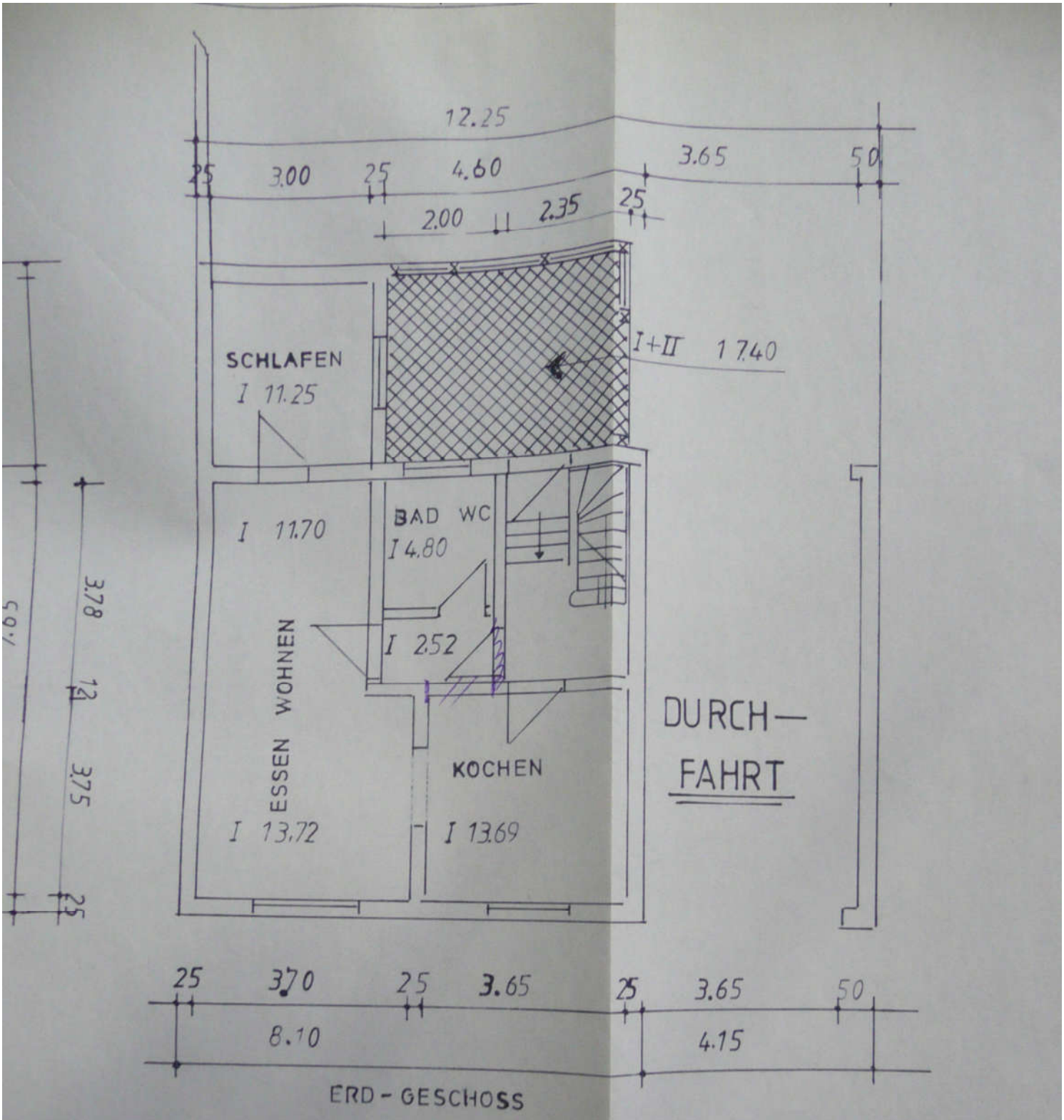
ÜBERSICHTSPLAN M. 1:25.000

BEBAUUNGSPLAN "REILINGER STRASSE I"

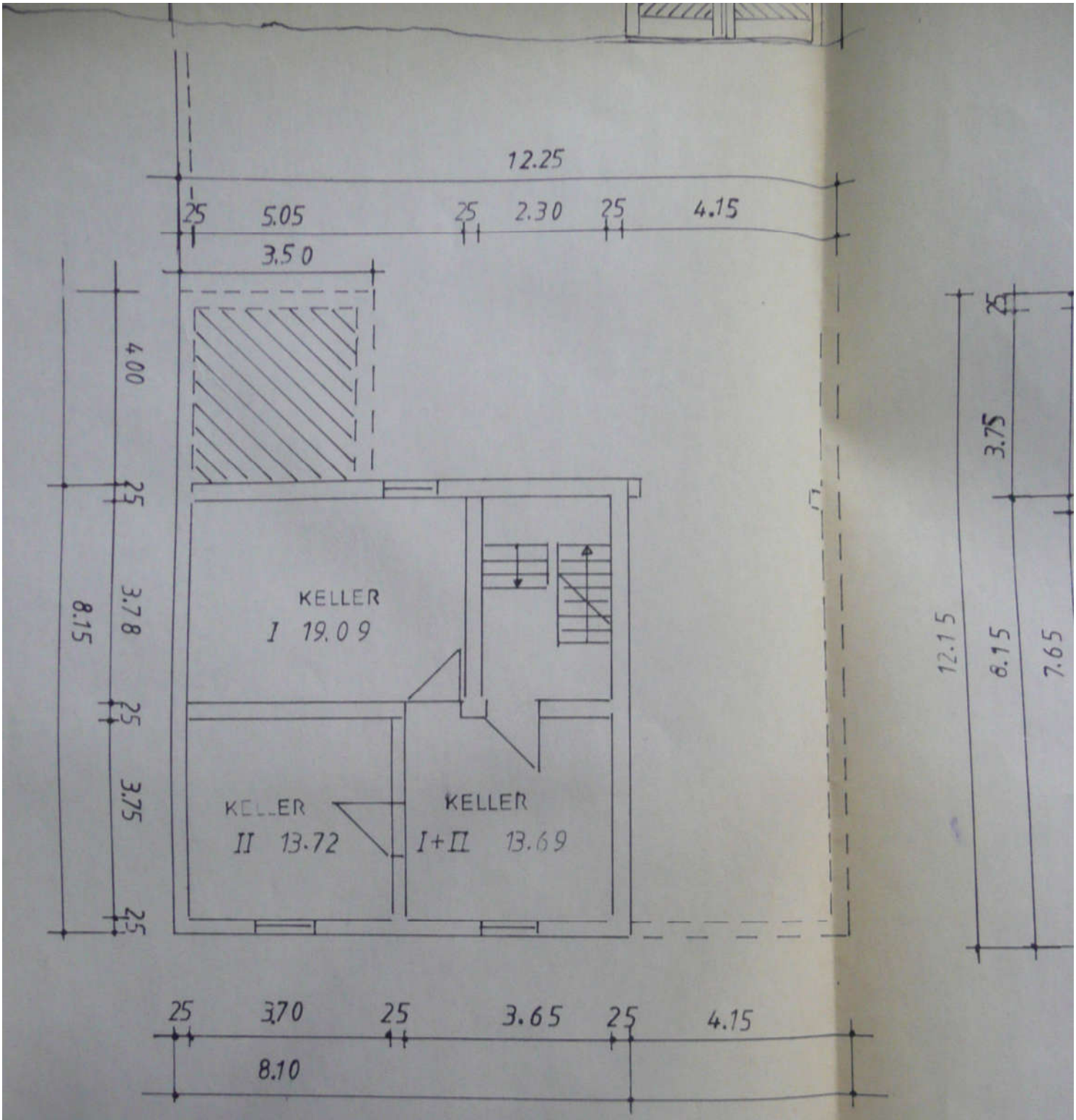
RECHTSFESTSETZUNGEN M. 1: 500

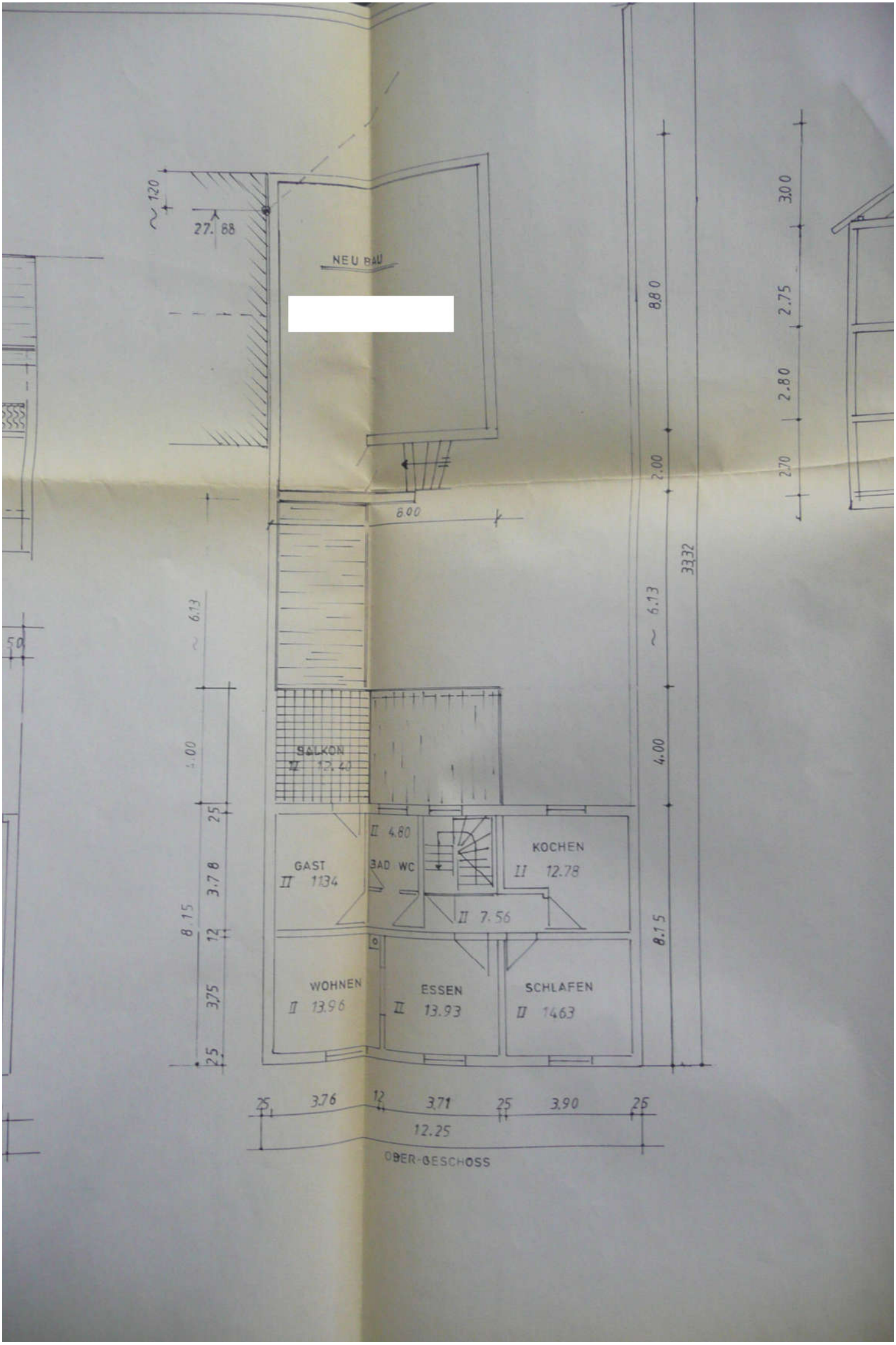
DATUM: FEBRUAR 1995

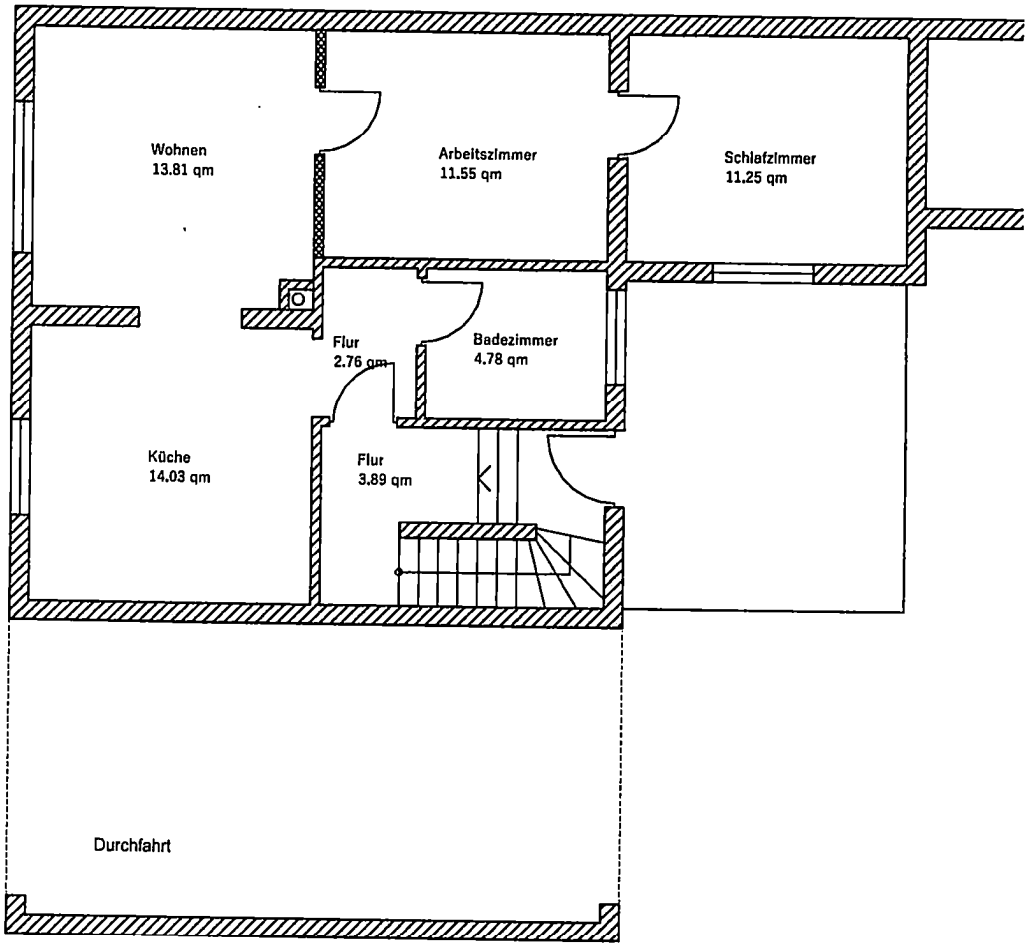
PLANUNG:
DIPLING. REINHARD PRÖLL
PFISTERGRUND 2
76227 KARLSRUHE
TEL. 0721/694071



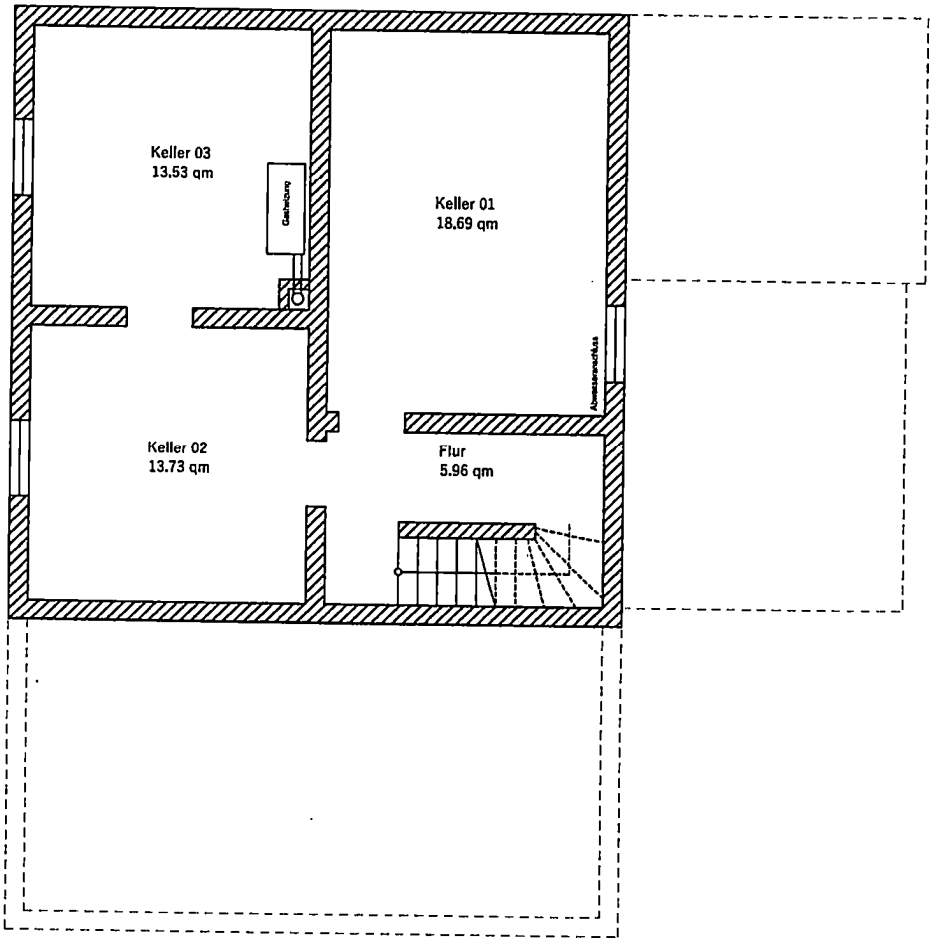
ERD - GESCHOSS


12.25
25
5.05
25
2.30
25
4.15
3.50
4.00
25
3.78
25
3.75
25
8.15
KELLER
I 19.09
KELLER
II 13.72
KELLER
I+II 13.69
12.15
3.75
8.15
7.65
25
3.70
25
3.65
25
4.15
8.10

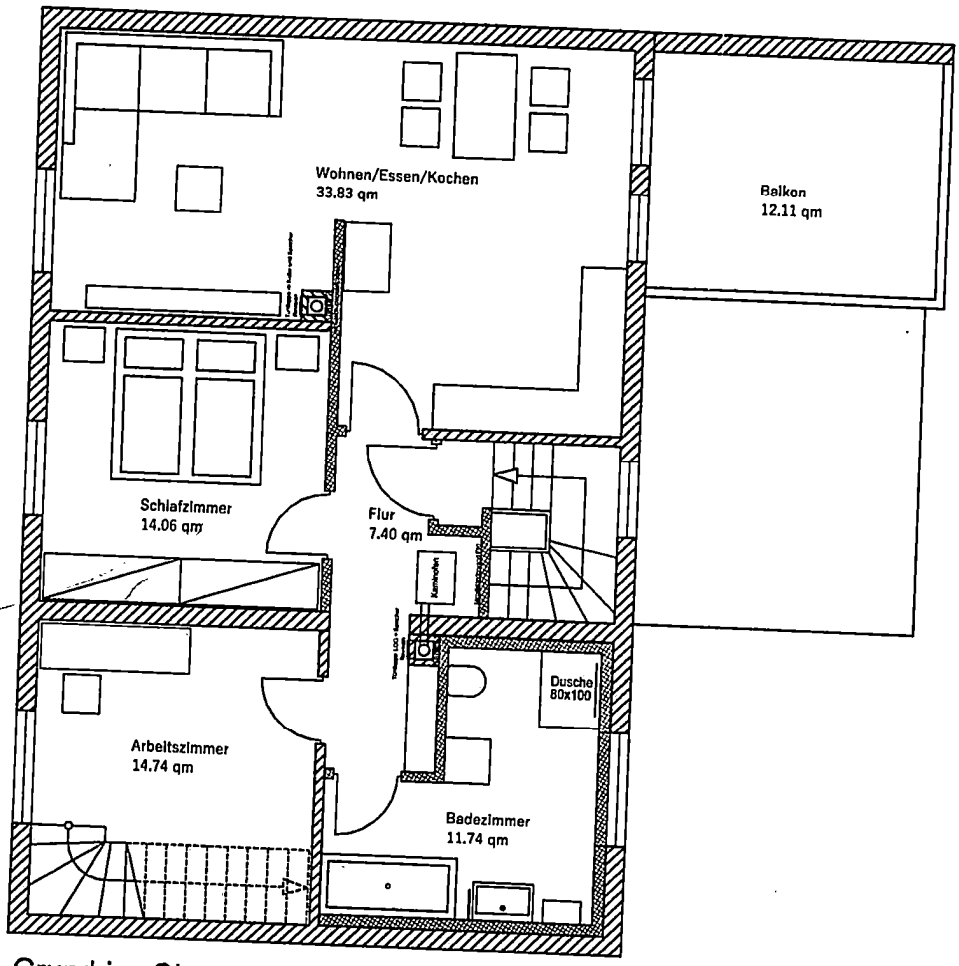

NEU BAU
27.88
~ 1.20
8.80
3.00
2.75
2.80
2.70
2.00
6.00
3332
~ 6.13
~ 6.13
4.00
BALKON
II 12.40
II 4.80
BAD WC
GAST
II 11.34
KOCHEN
II 12.78
II 7.56
WOHNEN
II 13.96
ESSEN
II 13.93
SCHLAFEN
II 14.63
8.15
8.15
.25
3.78
.12
3.75
.25
.25
3.76
.12
3.71
.25
3.90
.25
12.25
OBER-GESCHOSS



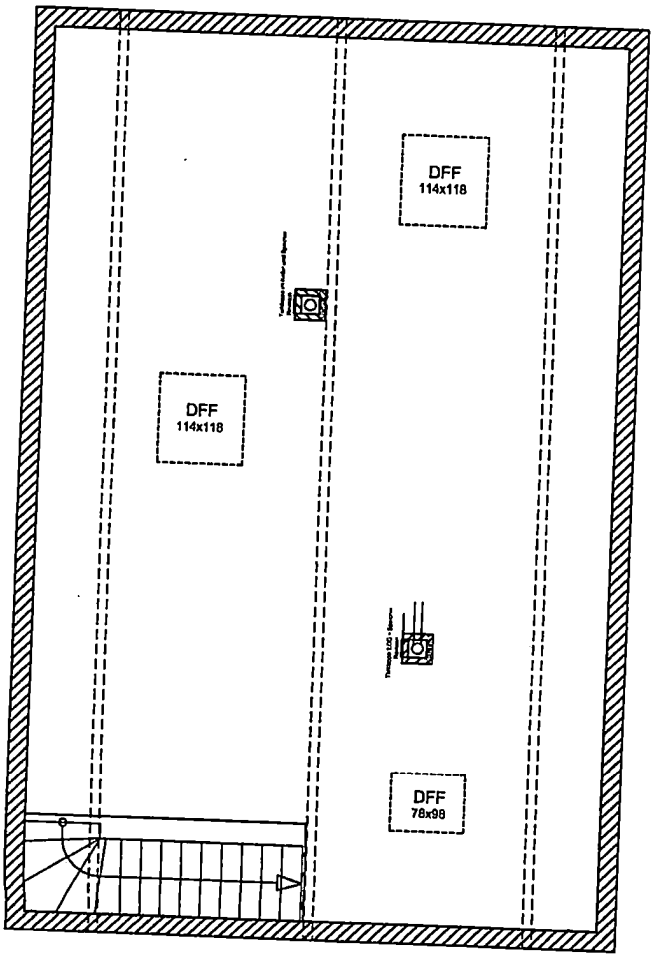
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Untergeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

				architektur und design klaus pfaff brombeerweg 9 69168 wiesloch tel : 06222 . 389 10 50 fax : 06222 . 389 10 59
GEZEICHNET:	06.11.2017	RD	MASZSTAB: 1:100	
GEÄNDERT:			BLATTFORMAT: Din A3	
BAUHERR:				PROJEKT NR.: 2032_kem
BAUVORHABEN: Wiederaufbau Wohnhaus Reilinger Strasse 20 68789 St. Leon - Rot				BLATT NR.: V.01
PLANBEZEICHNUNG: Vorplanung				INDEX

PLANUNGSBÜRO FÜR HOCHBAUTEN **Josef Stich**
ZIMMERMEISTER
Beratung · Planung · Bauleitung für neuzeitliches Bauen im Wohnungs- und Hallenbau

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 Frau [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 - Eheleute [redacted]

Kochen	3,78 x 3,90 ./. 1,40 x 1,40	=	12,78 qm	
Essen	$3,71^5$ x 3,75	=	13,93 qm	
Wohnen	$3,76^5$ 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 FÜR HOCHBAUTEN **Josef Stich**
ZIMMERMEISTER
Beratung · Planung · Bauleitung für neuzeitliches Bauen im Wohnungs- und Hallenbau

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

- Blatt 2 -

Dachraum - nicht ausgebaut = Wohnung Nr. II

11,75 x 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

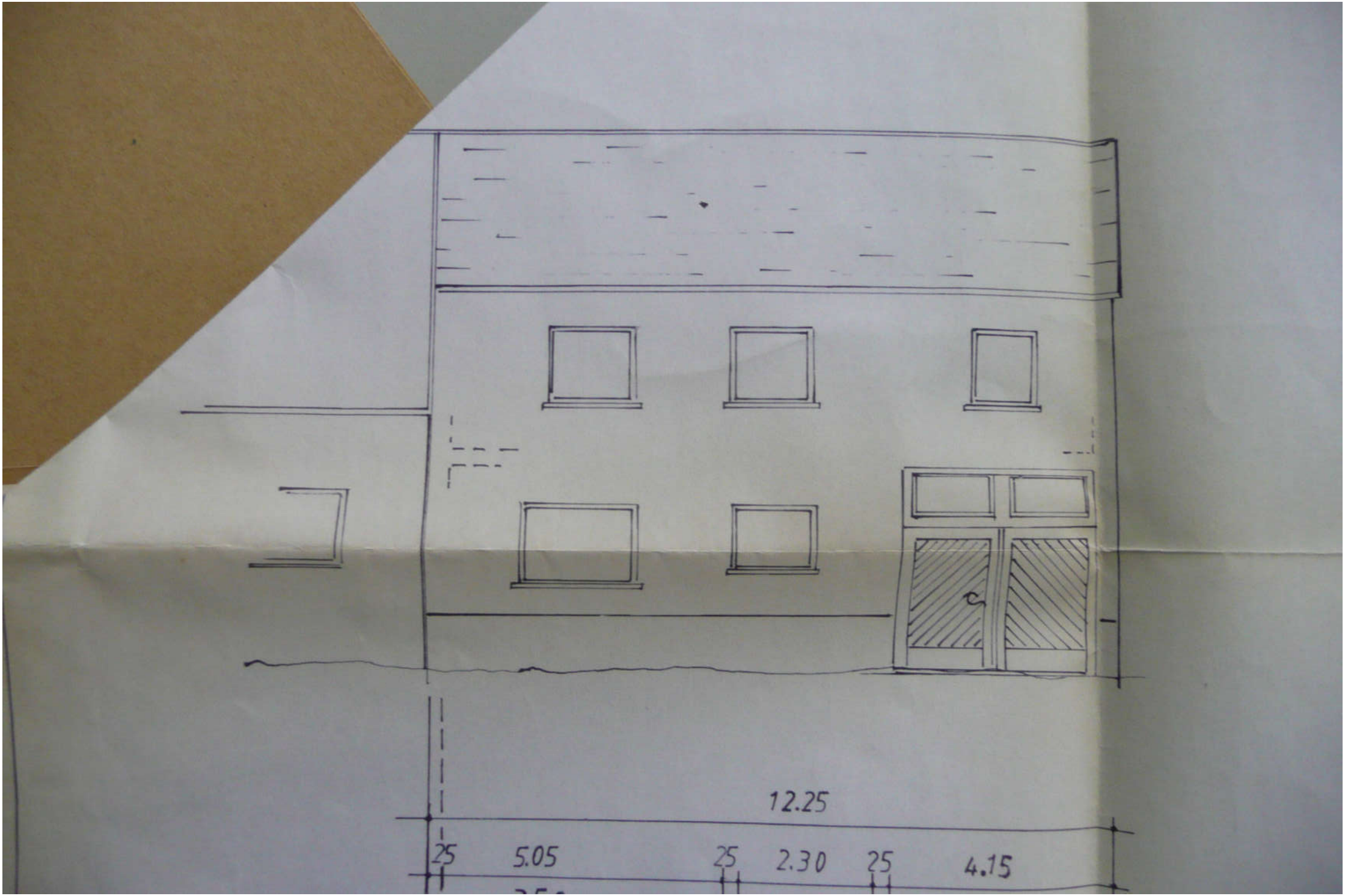
Kellerraum 5,05 x 3,78 = 19,09 qm Wohnung I

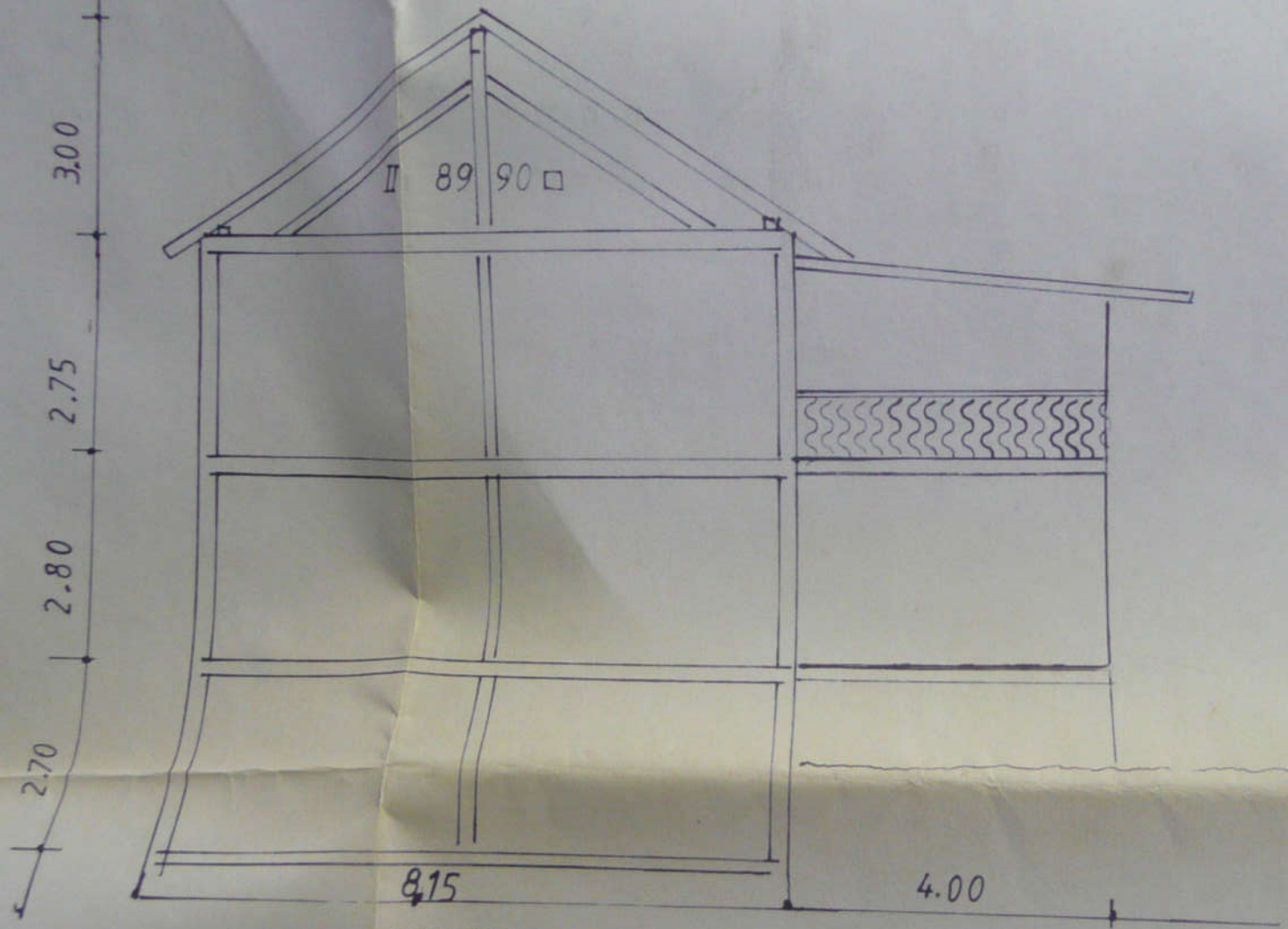
Treppenhaus bzw. Eingang = in Gemeinschaft, Wohnung I und II

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

4,35 x 4,00 = 17,40 qm

12.25


12.25
25
5.05
25
2.30
25
4.15



SCHNITT

BESTANDSPLÄNE ZUM BAUVORH

St. Leon
St. Leoner See
Badesee
Erholungsanlage St. Leoner See
Surf- und Angelsee
Angelsee
Campingplatz
Kiosk Restaurant
Kiosk DLRG
Verwaltung
Wasserskianlage
Kiosk
Surfclub
Eingang
Minigolf
Angelsportverein
Kläranlage
Tränkgarten
Tränkwiesen
Kellinger Bruch
Felmer
Herdweg
Farnacker
Bucheleck
Unterm Kreuzweg
Gänslach
Bruchlanggewann
Unterm Hasenberg
Breitenweg
Untere Bruch-stücker
Hasenberg
Kreuzweg
Säubertsgewann
Lerchenbühl
Fritzenbild
Schleichen
L 546
Alter Speyerer Weg
Ottenauersgrund
Kühbrunnen
Nesselsgrund
Waghäuseler Allee
Hans Bläsersfeld
Stumpenäcker
Helleräcker
Häuserpfad
Hermannsäcker
Hermannsackerweg
Liegelweg
Liegel
Pumpwerk
Kapellengewann
Annakapelle
Läusbaum
Füllkasten
Wasserwerk
Kleiner Egelsee
Großer Egelsee
Beim Schmierofen
Langer
Falkenstock
Kronauer Weg
rechts
Hessel-wiesen
Stegwiesen
Hof-wiesen
Kraichbach
Kehrgraben
Am Lerchenbühl
Am Breitenweg
Kettelerstraße
Neue-
Albert-
Am Hasen-berg
Erzbergerstraße
Siedlerstraße
Heimat-straße
Im Talhammer
Hochstift-str.
Dekanats-str.
Schweitzer-Straße
Franz-Antoni-Straße
Bruhrain-str.
Hof-wiesen-weg
Im Gern
Leostraße
Wallgrabenstraße
Friedhof
Herderstraße
Rheinstraße
Ringstraße
Moselweg
Brucknerstraße
Schönbornstraße
Rebenweg
Reilinger Straße
Speyerer Straße
Weinbergstraße
Ludwig-str.
Pfalzstr.
Rennweg
Leopoldstraße
Kindergarten St. Josef
Kantstr.
Mainweg
Ebertstraße
Friedrichstraße
Sollenweg
Sandgasse
Marktstraße
Neugasse
Stefanstraße
Häuserstraße
Heimatmuseum
Postagentur
Pfarrhaus
Am Bach
Kath. Kirche
Alte Schule
Alte Schulstr.
Mönchsbergschule
Schulstraße
Kronauer Straße
Roter Straße
Dreisamweg
Hermannstraße
Ziegelstraße
Brahmsstr.
Blumenstraße
Händelstr.
Lorenz-Straße
Adlerweg
Neckarstraße
Jagstweg
Elsenzweg
Mozartstraße
Hindemithstr.
Schubertstraße
Gutenbergstraße
Kindergarten St. Marien
Lortzingstr.
Silcherstraße
Haydnstr.
Beethovenstr.
Kirrlacher Straße
Karl-Benz-Str.
Kindergarten St. Nikolaus
Turn- und Schwimmhalle
Amselweg
Spargelhalle
Feuerwehr
Freizeitanlage
Mönchsbergstraße
Drosselweg
Falkenweg
Fasanenweg
Finkenweg
Schwalbenweg
Taubenweg
Pfauenweg
Pfarrweg
Möwenweg
Hohe-Buch-Ring
Am Kolbenacker
Behringstraße
Daimlerstraße
Otto-Hahn-Str.
Thomas-Edison-Str.
Lilienthal-str.
Keplerstr.
Kopernikus-str.
Röntgenstr.
Max-Planck-Str.
Diesel-Str.
Einsteinstraße
Bosch-Str.
Zeppelinstr.
Kleintierzuchtverein
Forellenweg
Karpfenweg
Mühlwiesenstraße
704
718
719

11. Fotodokumentation

Die Eigentümerin (und Nutzerin) hat der Veröffentlichung von Lichtbildern der Wohnung ausdrücklich widersprochen. Es werden nur Bilder der allgemein zugänglichen Bereiche eingestellt.

Hofdurchfahrt von innen gesehen

Hauseingang

Terrasse am Hauseingang, Gemeinschaftseigentum

Terrasse am Hauseingang

Kellertreppe

Kellerräume, Feuchtigkeitsschäden

Warmwasseraufbereitung

Treppenhaus, Zugang zur Wohnung im Obergeschoss, Fertigstellung steht aus

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

Freifläche im Hof für Stellplätze

Zugang zum Gartenanteil

Freifläche, zurzeit ungepflegt

Gartenanteil, ungepflegt

schadhafter Mauersockel an der straßenseitigen Fassade

schadhafter Mauersockel an der Straße