

Arbeitsakte

Akte: Grundstückskauf / Baulast / Mehrfamilienhaus Rosenmündl — Stuttgart-Ost

grundstueckskauf-baulast-mehrfamilienhaus-rosenmuendl-stuttgart-ost

Diese Datei bündelt alle Aktenstücke in einem Dokument. Die Einzeldateien liegen im Aktenordner ebenfalls vor.

Inhaltsverzeichnis

Teil	Inhalt
Teil 1	Aktenstücke (Markdown) (22)
Teil 2	E-Mails (5)
Teil 3	Excel-Tabellen (2)
Teil 4	Word-Dokumente (3)
Teil 5	Bildanlagen und Screenshots (3)
Teil 6	PDF-Anhänge (Originaldokumente) (2)

Aktenstücke (Markdown)

Datei: 01_mandatsannahme_kaufabsicht_rosenmuendl.md

Aktenstück 01 — Mandatsannahme und Kaufabsicht Rosenmündl

Kanzlei Schwingenstein & Partner, Stuttgart

Notar und Rechtsanwalt Dr. Bertram Schwingenstein Aktenzeichen: SW/2026/0188-IMM

Mandatsannahme: 12. Januar 2026

1. Mandanten

Eheleute

• **Dr. med. Berthold Rosenmündl**, geb. 14.03.1971, niedergelassener Facharzt für Orthopädie, Praxis Königstraße 48, 70173 Stuttgart; StNr. 99/123/45670

• **Dr. rer. nat. Constanze Rosenmündl-Steinbacher**, geb. 22.07.1974, Leiterin Forschungsabteilung Bosch GmbH, Werk Schillerhöhe; StNr. 99/123/45671

Wohnhaft: Hasenbergsteige 11, 70178 Stuttgart-West; güterrechtlich: Zugewinnngemeinschaft (kein Ehevertrag); steuerlich zusammen veranlagt.

Vollmacht erteilt und notariell beglaubigt am 12.01.2026 (UR-Nr. 0022/2026 Notar Schwingenstein).

2. Kaufabsicht und Anlageziel

Die Mandanten verfolgen seit ca. 2022 eine strukturierte Anlageimmobilien-Strategie im Raum Stuttgart. Das vorliegende Objekt, **Talstraße 188, 70188 Stuttgart-Ost** (Gemarkung Stöckach, Flur 12, Flurstück 4/88), soll als Renditeobjekt erworben und mittel- bis langfristig im Bestand gehalten werden. Mieteinnahmen sollen zur Teilfinanzierung des Erwerbs dienen; eine Umwandlung in Wohnungseigentum (WEG) ist perspektivisch erwogen, aber noch nicht beschlossen.

Eckdaten Kaufangebot (Verkäuferseite):

Merkmal	Angabe lt. Exposé
Kaufpreis	4.800.000 EUR
Grundstücksfläche	892 m²
Wohnfläche gesamt	ca. 780 m²
Wohneinheiten	8 (je ca. 80–120 m²)
Baujahr	1928 (Jugendstil-Mehrfamilienhaus)
Denkmalschutz	Teilstellung (Fassade, Treppenhaus)
Ist-Miete netto kalt	ca. 4.800 EUR/Monat

Merkmal	Angabe lt. Exposé
Energieausweis-Klasse	B (lt. Exposé)
Grundbuch	Abt. II: keine Belastungen (lt. Exposé)

Verkäufer: **Erbengemeinschaft nach Dr. Volkard Hellmann** (verstorben 03.11.2025), vertreten durch Miterben laut Erbschein (Az. Nachlassgericht Stuttgart, VI 0212/2025).

3. Erste rechtliche Risikoübersicht

Bereits im Erstgespräch wurden folgende Prüfungsfelder identifiziert:

1. Baulasten: Baulastenverzeichnis Amt für Stadtplanung und Wohnen Stuttgart; insbesondere Geh- und Fahrrechtsbelastung auf Nachbargrundstück.
2. Sachmängel: Altbau-Leitungsinfrastruktur (Bleirohre), Feuchtigkeitsschäden Souterrain.
3. Mietrecht: § 577a BGB-Sperrfrist, Mieterstruktur, Staffel- und Indexmietverträge.
4. Energieausweis: Plausibilitätsprüfung GEG-konformer Ausweis.
5. Denkmalschutz: DSchG BW — Auswirkungen auf Modernisierungsvorhaben.
6. Erbengemeinschaft Verkäufer: §§ 2032 ff. BGB, Vollmacht aller Miterben, Verfügungsrecht.
7. Grundsteuerreform 2025: Laufende Messbescheide und Klagerisiko.
8. WEG-Verwaltung: Prüfung Beschlusslage nach WEG-Reform 2020/2024.

4. Beauftragung und Honorar

Beauftragt werden:

- Notar Schwingenstein: Beurkundung Kaufvertrag (gesonderte Notargebührenrechnung nach GNotKG).
- RA Schwingenstein: Anwaltliche Begleitung, Due-Diligence-Koordination, Streitvertretung (RVG + Stundenhonorar 380 EUR/Stunde gemäß Mandatsvereinbarung).

Vergütungsvereinbarung unterzeichnet 12.01.2026.

5. Nächste Schritte

- ☐ Grundbuchauszug aktuell anfordern (Grundbuchamt Stuttgart, Abt. I–III).
- ☐ Baulastenauskunft beantragen (Amt für Stadtplanung und Wohnen Stuttgart).
- ☐ Energieausweis Original vom Makler anfordern.
- ☐ Mietverträge aller 8 Einheiten sichten.
- ☐ Protokolle WEG-Versammlungen 2020–2025 anfordern.
- ☐ Erbschein und Vollmachten Erbengemeinschaft prüfen.

Bearbeiter: RA/Notar Dr. Bertram Schwingenstein

Datum: 12.01.2026

Aktenstück 02 — Beteiligte und Grundbuchstand, Übersicht

Aktenzeichen: SW/2026/0188-IMM Stand: 20. Januar 2026

1. Beteiligte

Käufer (Mandanten)

Funktion	Person	Geburt	Beruf
Käufer 1	Dr. med. Berthold Rosenmündl	14.03.1971	Facharzt Orthopädie, niedergelassen
Käufer 2	Dr. rer. nat. Constanze Rosenmündl-Steinbacher	22.07.1974	Leiterin F&E, Bosch GmbH

Güterstand: gesetzliche Zugewinnngemeinschaft. Wohnanschrift: Hasenbergsteige 11, 70178 Stuttgart-West.

Verkäufer (Erbengemeinschaft nach Dr. Volkard Hellmann)

Dr. Volkard Hellmann, geb. 17.04.1944, verstorben 03.11.2025, zuletzt wohnhaft Kernerplatz 9, 70182 Stuttgart.

Nachlassgericht Stuttgart, Az. VI 0212/2025. Erbschein erteilt 15.12.2025.

Miterben (Erbengemeinschaft §§ 2032 ff. BGB):

Miterbe	Erbquote	Wohnort	Zustimmung zum Verkauf
Dr. Hildegard Hellmann-Vogt (Ehefrau)	1/4	Stuttgart	Ja
Marcus Hellmann (Sohn)	1/4	München	Ja
Katharina Hellmann-Faber (Tochter)	1/4	Hamburg	Nein (strittig)
Stiftung Kulturerbe Stuttgart (Testament)	1/4	Stuttgart	Ja

Problem: Katharina Hellmann-Faber hat ihre Zustimmung zum Verkauf bislang verweigert. Ohne einstimmigen Beschluss (§ 2040 BGB) oder gerichtliche Genehmigung ist die Verfügung über das Nachlassgrundstück blockiert. Vgl. Aktenstück 08.

Makler

Maklerbüro Immobilien Klett & Partner GmbH, Eberhardstraße 22, 70173 Stuttgart. Provisionsanspruch: 3,57 % des Kaufpreises inkl. MwSt., je zur Hälfte Käufer/Verkäufer.

Notar (federführend)

Dr. Bertram Schwingenstein, Notar und Rechtsanwalt, Friedrichstraße 18, 70174 Stuttgart. UR-Nr. 0022/2026 (Vollmacht Mandanten).

Beteiligte Behörden

Behörde	Funktion
Grundbuchamt Stuttgart	Eintragung, Abt. I–III
Amt für Stadtplanung und Wohnen Stuttgart	Baulastenverzeichnis, Bebauungsplan
Landesdenkmalamt Baden-Württemberg	Denkmalschutz Teilstellung
Finanzamt Stuttgart-Körperschaften	Grunderwerbsteuer
Landratsamt Stuttgart (LK Stuttgart)	Grundsteuermessbescheid
LG Stuttgart	Klage Az. 4 O 188/26
Amtsgericht Stuttgart-Bad Cannstatt	WEG-Verfahren

2. Grundbuchstand (Auszug, Stand 18.01.2026)

Grundbuch Stöckach, Blatt 1408

Abteilung I — Eigentümer

Eingetragen: **Volkard Hellmann**, Kernerplatz 9, 70182 Stuttgart. Erwerb durch Auflassung 14.03.1991, eingetragen 22.05.1991.

Hinweis: Umschreibung auf Erbengemeinschaft noch nicht beantragt (Stand 18.01.2026).

Erbengemeinschaft kann nach § 1922 BGB i.V.m. § 13 GBO Umschreibung beantragen; Eintragung von Amts wegen erfolgt nicht automatisch.

Abteilung II — Lasten und Beschränkungen

Pos.	Eintrag	Bemerkung
1	Leitungsrecht Stadtwerke Stuttgart (Gas)	eingetragen 12.06.1962
2	**Keine Baulast eingetragen**	PROBLEM: Baulastenverzeichnis weist abweichend Geh- und Fahrrecht zugunsten Talstraße 186 aus (Abt. II nicht kongruent)

Abteilung III — Grundpfandrechte

Pos.	Art	Betrag	Gläubiger
1	Grundschild	1.200.000 EUR	Landesbank Baden-Württemberg (LBBW)
2	Grundschild	800.000 EUR	Deutsche Bank AG

Achtung: Beide Grundschulden sind vor Umschreibung auf Käufer zu löschen (Löschungsbewilligungen LBBW und Deutsche Bank ausstehend). Kaufpreis-Abwicklung über Notaranderkonto.

3. Divergenz Grundbuch / Baulastenverzeichnis

Das Grundbuch Abt. II verzeichnet keine Baulast, das Baulastenverzeichnis der Stadt Stuttgart weist jedoch eine **Geh- und Fahrrechtsbaulast** zugunsten des Nachbargrundstücks Talstraße 186 aus (eingetragen 17.04.1988, öff.-rechtl. Baulast gem. § 71 LBO BW a.F., heute § 92 LBO BW n.F.). Diese Diskrepanz wurde dem Makler am 25.01.2026 schriftlich mitgeteilt. Vgl. Aktenstück 03.

4. Flurkarte und Lageplan

Das Grundstück grenzt:

- Nord: Talstraße 186 (Baulastbegünstigtes Grundstück)
- Ost: Gemeindeweg Stöckachhang
- Süd: Talstraße 190 (Dreifamilien-Wohnhaus)
- West: Talstraße (öffentliche Straße)

Zufahrt zur Tiefgarage (4 Stellplätze) über Grundstück Talstraße 186 — faktisch seit Jahrzehnten genutzt, rechtlich über Baulast gesichert, aber nicht im Grundbuch eingetragen.

Bearbeiter: RA/Notar Dr. Bertram Schwingenstein

Datum: 20.01.2026

Datei: 03_baulast_geh_fahrrecht_lbo_bw_par92.md

Aktenstück 03 — Baulast Geh- und Fahrrecht, § 92 LBO BW

Aktenzeichen: SW/2026/0188-IMM Stand: 28. Januar 2026

1. Sachverhalt

Die Baulastenauskunft des Amts für Stadtplanung und Wohnen Stuttgart vom 22.01.2026 (Geschäftszeichen 61.31-BS-4/88) weist für das Grundstück **Talstraße 188** (Flurstück 4/88, Gemarkung Stöckach) folgende Baulast aus:

Geh- und Fahrrechtsbaulast zugunsten des Grundstücks Talstraße 186 (Flurstück 4/87), eingetragen am 17.04.1988, Baulastenverzeichnis Stuttgart, Band 12, Blatt 88, lfd. Nr. 1988-412.

Inhalt der Baulast: Duldung der Benutzung des rückwärtigen Grundstücksbereichs (Fläche 4,5 m × 22 m = 99 m²) als Zufahrtsfläche für Fahrzeuge und als Gehweg, dauerhaft, unentgeltlich.

Das Grundbuch Abt. II verweist auf diese Baulast **nicht**. Der Verkäufer bzw. die Erbengemeinschaft hat die Existenz dieser Baulast im Exposé und in den Verkaufsunterlagen verschwiegen.

2. Rechtliche Grundlagen

§ 92 LBO BW (Baulasten)

Nach § 92 Abs. 1 LBO BW können Grundstückseigentümer durch Erklärung gegenüber der Baurechtsbehörde öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem das Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulasten). Baulasten entstehen mit der Eintragung im Baulastenverzeichnis und wirken gegen den jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks, also auch gegen Rechtsnachfolger.

Quelle: [§ 92 LBO BW auf landesrecht-bw.de](https://www.landesrecht-bw.de/jportal/portal/t/1234/page/bawueprod.psm1?pid=Dokumentanzeige&showdoccase=1&js_peid=Trefferliste&documentnumber=1&numberofresults=1&fromdoctodoc=yes&doc.id=jl-BauOBW2010pP92&doc.part=X&doc.price=0.0&doc.hl=1#focuspoint)

Baulasten sind nach § 92 Abs. 3 LBO BW im Baulastenverzeichnis einzutragen; sie sind nicht im Grundbuch zu vermerken. Dies führt in der Praxis regelmäßig zu Informationslücken, da das Grundbuch keine vollständige Auskunft über alle öffentlich-rechtlichen Bindungen des Grundstücks gibt.

Verhältnis Baulast — privatrechtliche Belastung

Die Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung und kein Grundbuchrecht i.S.d. §§ 1018 ff. BGB (Grunddienstbarkeit). Beide Rechtsinstitute können nebeneinander bestehen; ihr Fehlen im Grundbuch beseitigt die öffentlich-rechtliche Bindung nicht.

Konsequenz für Käufer: Dr. und Dr. Rosenmündl würden als neue Eigentümer automatisch in die Pflichten aus der Baulast eintreten (öffentlich-rechtliche Gesamtrechtsnachfolge bei Eigentumsübergang). Das Geh- und Fahrrecht zugunsten Talstraße 186 ist nicht abzulösen ohne Zustimmung der Baurechtsbehörde und des begünstigten Grundstückseigentümers.

3. Bewertung des Verschweigens

a) Arglistige Täuschung (§ 438 Abs. 3 i.V.m. § 437 Nr. 3 BGB)

Die Erbengemeinschaft nach Hellmann ist als Verkäufer verpflichtet, alle wertrelevanten Umstände des Kaufgegenstands offenzulegen, die dem Käufer nicht ohne Weiteres erkennbar sind und die für dessen Kaufentschluss erheblich sein können. Die Baulast — wirtschaftlich wertmindernd und nutzungseinschränkend (99 m² dauerhafte Zufahrtsfläche im rückwärtigen Bereich) — ist offenbarungspflichtig.

Maßgebliche Norm: [§ 438 BGB auf dejure.org](<https://dejure.org/gesetze/BGB/438.html>); [§ 437 BGB auf dejure.org](<https://dejure.org/gesetze/BGB/437.html>).

Arglistige Täuschung i.S.d. § 123 BGB setzt Kenntnis des Erblassers oder der Miterben von der Baulast voraus. Indiz: Die Baulast besteht seit 1988 (36 Jahre). Dr. Hellmann war seit 1991 Eigentümer. Hohe Wahrscheinlichkeit der Kenntnis.

Rechtsfolge: § 438 Abs. 3 BGB verlängert die Verjährungsfrist auf zehn Jahre bei Arglist; Anfechtung nach § 123 BGB binnen eines Jahres ab Kenntnis möglich.

b) Minderungsrecht (§ 441 BGB)

Alternativ: Minderung des Kaufpreises. Wertansatz für 99 m² dauerhafte Zufahrtsfläche im rückwärtigen Stuttgarter Innenstadtbereich: ca. 80.000–120.000 EUR (vgl. Bodenrichtwert Stuttgart-Ost 2024: ca. 1.400 EUR/m², 60 % Abzug wg. eingeschränkter Nutzbarkeit). Minderungsberechnung vgl. Aktenstück 17.

c) Rücktritt (§ 437 Nr. 2 i.V.m. § 326 BGB)

Bei erheblichem Mangel und Nichtbeseitigbarkeit kommt auch Rücktritt in Betracht, sofern Käufer hieran ein berechtigtes Interesse nachweisen. Prüfung, ob Baulast als erheblicher Mangel anzusehen ist: Die 99 m² Zufahrtsfläche entspricht ca. 11 % der Grundstücksfläche (892 m²) und verhindert eine bauliche Erweiterung im rückwärtigen Bereich.

4. Eintragungspflicht und Vollzug (§ 92 LBO BW)

Fraglich ist, ob der Voreigentümer (Hellmann) als Baulastübernehmer seinerzeit eine Mitteilungspflicht gegenüber der Stadt hatte, die er verletzt haben könnte. Die Baulast ist bereits eingetragen; es fehlt nur die Transparenz gegenüber dem Käufer.

Handlungsempfehlung: Käufer sollten vor Beurkundung des Kaufvertrags eine schriftliche Bestätigung verlangen, dass alle im Baulastenverzeichnis eingetragenen Baulasten vollständig offengelegt wurden. Alternativ: Rücktrittsklausel im Kaufvertrag für den Fall nachträglich entdeckter Baulasten.

5. Mahnschreiben

Mahnung an die Erbengemeinschaft wegen unterlassener Offenbarung der Baulast mit Fristsetzung zur Stellungnahme bis 10.02.2026. Entwurf vgl.

`docx/mahnung_baulast_eintragung_lk_stuttgart.docx`.

Quellen

- [§ 92 LBO BW — Landesrecht Baden-Württemberg](https://www.landesrecht-bw.de/jportal/portal/t/1234/page/bsbawueprod.psml?pid=Dokumentanzeige&showdoccase=1&js_peid=Trefferliste&documentnumber=1&numberofresults=1&fromdoctodoc=yes&doc.id=jlr-BauOBW2010pP92&doc.part=X&doc.price=0.0&doc.hl=1)
- [§ 437 BGB — dejure.org](<https://dejure.org/gesetze/BGB/437.html>)
- [§ 438 BGB — dejure.org](<https://dejure.org/gesetze/BGB/438.html>)
- [§ 123 BGB — dejure.org](<https://dejure.org/gesetze/BGB/123.html>)
- [§ 441 BGB — dejure.org](<https://dejure.org/gesetze/BGB/441.html>)
- [BGH, Urt. v. 16.03.2012 — V ZR 18/11, zu Offenbarungspflichten beim Grundstückskauf](https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2012/03/V_ZR_18_11.html)

Bearbeiter: RA/Notar Dr. Bertram Schwingenstein

Datum: 28.01.2026

Datei: 04_sachmangel_bleirohre_par437_bgb_pruefung.md

Aktenstück 04 — Sachmangel Bleirohre, § 437 BGB / § 313 BGB Prüfung

Aktenzeichen: SW/2026/0188-IMM Stand: 05. Februar 2026

1. Befund

Im Zuge der technischen Due Diligence durch den beauftragten Sachverständigen Dipl.-Ing. Klaus Habermeier (SV-Büro Habermeier, Stuttgart-Feuerbach) wurden bei der Ortsbegehung am 02.02.2026 im Kellergeschoss und in den Steigleitungen der Wohneinheiten 1, 3, 5 und 7 (OG links jeweils) **Bleirohre als Trinkwasserversorgungsleitungen** festgestellt.

Rohrdurchmesser: DN 12–25 (Kalt- und Warmwasserleitungen). Zustand: stark korrodiert, Innenwandablagerungen, ein Rohr weist Haarriss auf (WE 3, Keller).

Sachverständigengutachten SV Habermeier, vorläufiger Befundbericht vom 04.02.2026: Bleirohre entsprechen nicht mehr den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001, neugefasst 2023); Grenzwert Blei im Trinkwasser: 0,010 mg/l (§ 6 TrinkwV, Anlage 2). Erneuerung sämtlicher Leitungen in den betroffenen Einheiten zwingend erforderlich; geschätzte Sanierungskosten: **85.000–120.000 EUR** (Schätzung SV Habermeier).

2. Rechtliche Bewertung

a) Sachmangel gemäß § 434 BGB

Das Kaufobjekt weist einen Sachmangel auf, weil es nicht die vereinbarte Beschaffenheit hat (§ 434 Abs. 1 S. 1 BGB). Zumindest ist die für den nach dem Vertrag vorausgesetzten Verwendungszweck (Wohnvermietung) notwendige Eignung nicht gegeben (§ 434 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BGB), da die Vermietung von Wohnraum mit gesundheitsschädlichen Bleileitungen zivilrechtlich und öffentlich-rechtlich erhebliche Risiken birgt.

Quelle: [§ 434 BGB auf dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/434.html).

Das Exposé beschreibt das Objekt als geeignete Anlageimmobilie in gutem Zustand; ein ausdrücklicher Gewährleistungsausschluss für verdeckte Mängel wirkt nach ständiger BGH-Rechtsprechung nicht gegenüber arglistig verschwiegenen Mängeln ([BGH, Urt. v. 27.11.1998 — V ZR 344/97](https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/1998/11/V_ZR_344_97.html)).

Relevante Normen: [§ 437 BGB auf dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/437.html); [§ 441 BGB auf dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/441.html).

b) Arglist

Indizien für Arglist der Erbengemeinschaft (§ 444 BGB): Die Bleirohre in den Steigleitungen sind auch für einen Laien nach Öffnung der Revisionsklappen erkennbar (bleigrau, typische Optik). Ob Erblasser Hellmann oder die Miterben Kenntnis hatten, ist zu ermitteln. Schriftliche Anfrage an die Erbengemeinschaft bzgl. Kenntnis der Leitungssituation wurde am 05.02.2026 versandt.

c) Wegfall der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB)

Sollte bereits ein (Vor-)Vertrag oder Einigung über wesentliche Kaufvertragsbedingungen vorliegen und es stellt sich nachträglich heraus, dass die Grundlage — beschaffenheitskonformes Gebäude ohne gesundheitsgefährdende Leitungen — weggefallen ist, kann § 313 BGB greifen. Anpassung des Kaufpreises oder Auflösung des Vorvertrags.

Quelle: [§ 313 BGB auf dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/313.html).

In der vorliegenden Situation ist mangels beurkundetem Kaufvertrag (Beurkundung noch offen) § 313 BGB derzeit nicht unmittelbar einschlägig; die Norm kann aber bei bereits erteiltem notariellem Kaufangebot relevant werden.

d) Mängelrechte (§ 437 BGB)

Wählbar sind nach Vollzug des Kaufvertrags:

Recht	Rechtsgrundlage	Voraussetzung
Nacherfüllung (Mangelbeseitigung)	§ 437 Nr. 1 i.V.m. § 439 BGB	Angemessene Frist
Minderung	§ 437 Nr. 2 i.V.m. § 441 BGB	Fristablauf oder Unzumutbarkeit
Rücktritt	§ 437 Nr. 2 i.V.m. § 323 BGB	Erheblicher Mangel
Schadensersatz	§ 437 Nr. 3 i.V.m. §§ 280, 281 BGB	Vertretenmüssen

3. Wirtschaftliche Konsequenzen

Position	Betrag (EUR)
Sanierungskosten Leitungen (Habermeier -Schätzung Mittelwert)	102.500
Mietausfall Sanierungszeit (ca. 4 Monate, 4 WE)	19.200
Nachweisführungskosten SV	4.800
Gesamtschaden	**126.500**

Zu berücksichtigen: Wertminderung des Gebäudes bis zur Sanierung für etwaige Minderungsberechnung nach § 441 BGB. Minderungsquote je nach Anteil betroffener Einheiten: 50 % der Wohnfläche betroffen (WE 1, 3, 5, 7 von gesamt 8). Vgl. [xlsx/minderungsberechnung_par441_bgb.xlsx](#).

4. Strategie

1. Notariellen Kaufvertrag noch nicht beurkunden, bis Sachmangellage vollständig aufgeklärt.
2. Kaufpreis-Nachverhandlung mit Erbengemeinschaft: Senkung um min. 126.500 EUR.
3. Aufnahme einer Sanierungspflicht-Klausel oder eines Rücktrittsrechts in den Kaufvertrag.
4. Hilfsweise: Klage auf Minderung nach Vollzug.

Quellen

- [§ 434 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/434.html)
- [§ 437 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/437.html)

- [§ 441 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/441.html)
- [§ 444 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/444.html)
- [§ 313 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/313.html)
- [BGH, Urt. v. 27.11.1998 — V ZR 344/97 — bundesgerichtshof.de](https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/1998/11/V_ZR_344_97.html)

Bearbeiter: RA/Notar Dr. Bertram Schwingenstein

Datum: 05.02.2026

Datei: 05_sonderkuendigungsrecht_par577a_bgb_aushebelung.md

Aktenstück 05 — Sonderkündigungsrecht § 577a BGB, Aushebelung durch Voreigentümer

Aktenzeichen: SW/2026/0188-IMM Stand: 10. Februar 2026

1. Sachverhalt

Die Sichtung der acht Mietverträge (Mietverträge datieren zwischen 2008 und 2024) ergab, dass Erblasser Dr. Volkard Hellmann kurz vor seinem Tod am 03.11.2025 einen formal widersprüchlichen Rechtsakt vorgenommen hat:

Mit notarieller Urkunde vom 18.09.2025 (UR-Nr. 2811/2025 Notar Friedrich Breitenbach, Stuttgart) ließ Dr. Hellmann sämtliche acht Mietwohnungen in Wohnungseigentum umwandeln und eine Teilungserklärung gem. § 8 WEG eintragen — jedoch wurde die Umwandlung im Grundbuch noch nicht vollzogen (Eintragungsantrag beim Grundbuchamt am 22.09.2025 gestellt; Grundbuchamt hat mitgeteilt, dass die Eintragung mangels vollständiger Unterlagen noch aussteht).

Hintergrund: Durch die Umwandlung wollte Dr. Hellmann — oder seine Erben im Rahmen der Planung — nach § 577a BGB eine Sperrfrist für den Eigenbedarfskündigungsschutz der Mieter auslösen bzw. umgehen. Die Sperrfrist nach § 577a Abs. 1 BGB gilt nicht für denjenigen, der die Wohnung bereits als Mieter bewohnt, wenn er sie kauft; sie gilt aber für einen neuen Käufer gegenüber anderen Mietern.

2. Rechtliche Analyse

§ 577a BGB — Kündigungssperrfrist nach Umwandlung

[§ 577a BGB auf dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/577a.html)

§ 577a Abs. 1 BGB: Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich ein Erwerber auf berechnete Interessen i.S.d. § 573 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB (Eigenbedarf, wirtschaftliche Verwertung) erst nach Ablauf von **drei Jahren** berufen.

Nach § 577a Abs. 2 BGB kann die Landesregierung durch Rechtsverordnung die Frist für Gebiete mit Wohnraumangel auf bis zu **zehn Jahre** verlängern. In Baden-Württemberg ist dies durch die Kündigungssperrfristverordnung (KüSchFristVO BW) für Stuttgart auf **zehn Jahre** verlängert.

Problem: Die Umwandlung durch Dr. Hellmann hat die Sperrfrist ausgelöst; die Mieter der Talstraße 188 genießen daher nach § 577a BGB einen Eigenbedarfsschutz von zehn Jahren.

Aushebelungsversuch: Bewertung

Ansätze zur Umgehung des § 577a BGB, die Dr. Hellmann möglicherweise verfolgte:

1. **Vorzeitige Eintragung der Teilungserklärung** ohne Verkauf — löst Sperrfrist nicht neu aus, wenn Wohnungseigentum noch nicht veräußert ist (arg. e contrario § 577a Abs. 1 BGB: "veräußert worden"). Solange die Einheiten nicht einzeln veräußert werden, läuft die Sperrfrist noch nicht.

2. **Gesamtpaketverkauf an einen Investor** — bei Gesamtverkauf des Gebäudes als Ganzes (nicht der einzelnen Einheiten) greift § 577a BGB nicht unmittelbar. Die Sperrfrist setzt den Erwerb von **Wohnungseigentum** voraus (einzelne Einheiten). Kaufen Mandanten das Gesamtgebäude (was hier geplant ist), bleibt § 577a BGB zunächst unangewendet.

3. **Nachträgliche Einzelveräußerung** — falls Mandanten einzelne WE veräußern möchten, löst dies bei den verbleibenden Mietern die Sperrfrist aus.

Bedeutung für Mandanten

Für die geplante Gesamtinvestition ist § 577a BGB vorerst nicht aktiviert; gefährlich wird die Konstellation, wenn:

- Mandanten einzelne Wohneinheiten an Eigenbedarfskäufer veräußern (Umwandlung nach § 577a Abs. 1 BGB vollzogen),
- die bereits laufende — mangels GB-Eintragung noch ungeklärte — Teilungserklärung wirksam wird,
- Mandanten später Eigenbedarf anmelden.

Empfehlung: Prüfung, ob Teilungserklärung (UR-Nr. 2811/2025) wirksam ist und was der Status der Eintragung beim Grundbuchamt ist. Aktuelle Rückfrage beim Grundbuchamt Stuttgart vom 09.02.2026 noch offen.

3. Mieterstruktur und Vertragslagen

WE	Mieter	MV seit	Nettokaltmiete	Vertragstyp
1 EG li	Familie Özkan	01.03.2012	520 EUR	unbefristet
2 EG re	Renate Sommer	15.07.2009	490 EUR	unbefristet
3 OG1 li	Florian Brandstetter	01.09.2018	680 EUR	unbefristet
4 OG1 re	Eheleute Wagner	01.02.2020	720 EUR	unbefristet
5 OG2 li	Dr. Ingrid Nefzger	01.05.2015	640 EUR	unbefristet
6 OG2 re	Tobias Grünwald	01.11.2022	780 EUR	Staffelmiete
7 OG3 li	Kemal Demir	01.06.2008	440 EUR	unbefristet
8 OG3 re	Vera Schlottmann	01.03.2024	900 EUR	Indexmiete

Alle Mietverträge: unbefristet oder Sondervertrag; keine Befristung.

4. Handlungsempfehlung

1. Grundbuchamt-Rückfrage klären: Ist die Teilungserklärung wirksam eingetragen? Wenn ja, ist § 577a BGB durch die künftige Veräußerung aktiviert.
2. Mieterversammlung nach Eigentumsübergang planen — Informationspflicht gem. § 577a Abs. 4 BGB (Hinweis auf Sperrfrist).
3. Im Kaufvertrag Regelung, dass Teilungserklärung-Eintragungsantrag vor Vollzug zurückgezogen oder dessen Status klar offenbart wird.
4. Vgl. Aktenstück 20 (Mieterversammlung).

Quellen

- [§ 577a BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/577a.html)
- [§ 573 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/573.html)
- [§ 8 WEG — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/WEG/8.html)
- [BGH, Urt. v. 22.11.2013 — V ZR 96/12 — zu § 577a BGB](https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2013/11/V_ZR_96_12.html)

Bearbeiter: RA/Notar Dr. Bertram Schwingenstein

Datum: 10.02.2026

Datei: 06_energieausweis_geg_par80_falsch.md

Aktenstück 06 — Energieausweis fehlerhaft, GEG § 80, Klasse G statt B

Aktenzeichen: SW/2026/0188-IMM Stand: 14. Februar 2026

1. Sachverhalt

Im Kaufexposé wird der Energieausweis für das Mehrfamilienhaus Talstraße 188 mit **Energieeffizienzklasse B** (Energiebedarf 55 kWh/(m²·a)) angegeben. Das Dokument mit dem Exposé ist ein Energiebedarfsausweis, ausgestellt am 12.06.2022 (Ausweisaussteller: Dipl.-Ing. Jürgen Frischmann, Energieberatungsbüro Frischmann, Esslingen).

Der beauftragte Energieberater der Mandanten, Dipl.-Ing. Rita Oberholzer (TÜV SÜD-akkreditiert), hat eine eigene Begehung am 03.02.2026 vorgenommen und kommt in ihrem Gutachten vom 12.02.2026 zu einem Energiebedarf von **188 kWh/(m²·a)**, was der **Energieeffizienzklasse G** entspricht.

Abweichung: 133 kWh/(m²·a); drei Effizienzklassen Unterschied (B → G).

2. Ursachen der Abweichung (lt. Gutachten Oberholzer)

- Dämmung der Außenwände: Kein Wärmedämmverbundsystem vorhanden; Außenwand unrenoviert seit Baujahr 1928 (Ziegel unverputzt in Teilen, Fassade denkmalgeschützt).

- Heizsystem: Gas-Zentralheizung, Baujahr 1998 (Effizienzklasse der Heizanlage: C nach GEG 2020), keine Niedertemperatur-/Brennwerttechnik.
- Fenster: Einfachverglasung in den OG-Einheiten 3–8 (nicht die angegebene Zweifachverglasung aus dem Frischmann-Ausweis).
- Kellerdecke: nicht gedämmt.
- Frischmann-Ausweis: Verwendet offensichtlich falsche Eingabewerte (Baujahr Heizung als 2015 angegeben statt 1998; Fenster als Zweifach-Wärmeträgerglas angegeben).

3. Rechtliche Grundlagen

GEG § 80 — Pflicht zum Energieausweis, Ausstellung und Inhalt

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), in Kraft seit 01.11.2020, verpflichtet Verkäufer von Gebäuden zur Vorlage eines Energieausweises (§ 80 Abs. 1 GEG). Der Ausweis muss die tatsächlichen energetischen Eigenschaften des Gebäudes widerspiegeln; ein wissentlich unrichtiger Ausweis kann zu Ordnungswidrigkeiten und zivilrechtlichen Haftungsansprüchen führen.

Quelle: [§ 80 GEG auf [gesetze-im-internet.de](https://www.gesetze-im-internet.de/gesetze-im-internet.de/geg/___80.html)](https://www.gesetze-im-internet.de/gesetze-im-internet.de/geg/___80.html)

§ 80 Abs. 8 GEG: Der Aussteller des Energieausweises haftet für Schäden, die durch einen nach den anerkannten Regeln der Technik fehlerhaft erstellten Energieausweis entstehen (deliktische Haftung gegenüber Dritten, hier den Käufern).

Sachmangel (§ 434 BGB)

Die falsche Angabe der Energieeffizienzklasse im Exposé stellt eine Beschaffenheitsvereinbarung dar (§ 434 Abs. 1 S. 1 BGB). Die Abweichung um drei Klassen ist erheblich und begründet einen Sachmangel.

Rechtsfolgen: Minderung (§ 441 BGB), Rücktritt (§ 323 BGB), Schadensersatz (§ 280 BGB). Quelle: [§ 434 BGB — [dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/434.html)](<https://dejure.org/gesetze/BGB/434.html>).

Haftung des Maklers

Immobilienmakler haften für eigenverantwortliche Angaben im Exposé, die falsch und für den Käufer kaufpreisrelevant sind (§ 311 Abs. 3 BGB, Haftung Dritter). Maklerbüro Klett & Partner hat den fehlerhaften Ausweis ungeprüft übernommen und als "geprüft" ins Exposé aufgenommen.

4. Wirtschaftliche Folgen

Faktor	Auswirkung
Energiekosten Mieter höher	Mieterreklamationen zu erwarten
Modernisierungsumlage blockiert (Denkmalschutz)	Energetische Sanierung nur eingeschränkt möglich
Sanierungskosten Klasse G → B	Schätzung ca. 350.000–500.000 EUR (Oberholzer)
Wertminderung Objekt	Ca. 200.000–300.000 EUR (Sachverständiger Habermeier)

Faktor	Auswirkung
Ggf. GEG-Sanierungspflicht ab 2025	Prüfung §§ 52, 71 GEG (Austausch Öl-/Gasheizung)

5. Maßnahmen

1. Schreiben an Makler Klett & Partner: Aufforderung zur Richtigstellung des Exposés, Ankündigung Schadensersatzklage.
2. Ordnungswidrigkeitsanzeige gegen Aussteller Frischmann bei der zuständigen Behörde (Landratsamt Stuttgart als untere Baurechtsbehörde, § 108 GEG Bußgeld bis 15.000 EUR).
3. Einstellung in Kaufpreisverhandlung: Abzug min. 200.000 EUR oder Rücktritt.
4. Denkmalschutz-Verträglichkeitsprüfung für energetische Sanierungsmaßnahmen (vgl. Aktenstück 11).

Quellen

- [§ 80 GEG — gesetz-im-internet.de](https://www.gesetze-im-internet.de/geg/___80.html)
- [§ 108 GEG — gesetz-im-internet.de](https://www.gesetze-im-internet.de/geg/___108.html)
- [§ 434 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/434.html)
- [§ 311 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/311.html)
- [BGH, Urt. v. 06.11.2015 — V ZR 78/14 — Haftung bei falschem Energieausweis](https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2015/11/V_ZR_78_14.html)

Bearbeiter: RA/Notar Dr. Bertram Schwingenstein

Datum: 14.02.2026

Datei: 07_pflichtteil_par2325_bgb_notarvollmacht.md

Aktenstück 07 — Pflichtteilsergänzung § 2325 BGB, Notarvollmacht als Schenkung

Aktenzeichen: SW/2026/0188-IMM Stand: 18. Februar 2026

1. Sachverhalt — interner Mandantenkonflikt

Im Rahmen der Mandatsbearbeitung wurde RA Dr. Schwingenstein von Dr. Berthold Rosenmündl über einen Erbkonflikt informiert, der sein eigenes Familienvermögen betrifft und mittelbar auf die Finanzierungsfähigkeit des Immobilienerwerbs einwirkt:

Dr. Bertholds Vater, **Georg Rosenmündl** (Rentner, Ravensburg, geb. 06.04.1944), hat im Februar 2025 seiner jüngeren Tochter **Petra Rosenmündl-Kübler** eine notarielle Generalvollmacht erteilt und ihr gleichzeitig ein Wertpapierdepot im Wert von ca. **380.000 EUR** sowie das Ferienhaus Bodensee (Wert ca. **420.000 EUR**) übertragen. Die Übertragungen wurden als lebzeitige Schenkungen deklariert.

Dr. Berthold Rosenmündl ist Pflichtteilsberechtigter und befürchtet, dass diese Schenkungen seinen Pflichtteilsanspruch bei Ableben des Vaters erheblich vermindern. Er möchte wissen, ob die Schenkungen nach § 2325 BGB (Pflichtteilsergänzungsanspruch) anfechtbar sind.

2. Rechtliche Analyse

§ 2325 BGB — Pflichtteilsergänzungsanspruch

Hat der Erblasser einem Dritten eine Schenkung gemacht, so kann der Pflichtteilsberechtigte als Ergänzung des Pflichtteils den Betrag verlangen, um den sich der Pflichtteil erhöht, wenn der verschenkte Gegenstand dem Nachlass hinzugerechnet wird (§ 2325 Abs. 1 BGB).

Quelle: [§ 2325 BGB auf dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/2325.html)

Abschmelzungsregel (§ 2325 Abs. 3 BGB): Schenkungen werden für den Pflichtteilsergänzungsanspruch nur berücksichtigt, wenn sie innerhalb von zehn Jahren vor dem Erbfall gemacht wurden. Für jedes Jahr, das nach der Schenkung verstrichen ist, vermindert sich der anrechenbare Betrag um 1/10 ("Abschmelzungsprinzip").

Im vorliegenden Fall (Schenkungen Februar 2025): Wenn Georg Rosenmündl innerhalb der nächsten zehn Jahre verstirbt, sind die Schenkungen in voller Höhe oder mit Abschmelzung anrechenbar.

Notarvollmacht als verdeckte Schenkung?

Die Generalvollmacht selbst ist kein selbstständiger Vermögenstransfer; die pflichtteilsrelevanten Akte sind die **Eigentumsübertragungen** (Wertpapierdepot und Ferienhaus) unter Nutzung der Vollmacht oder als Schenkungsakt.

Zu prüfen: Ob die Eigentumsübertragungen durch Schenkungsvertrag (§§ 516 ff. BGB) wirksam oder durch die Vollmacht vollzogen wurden. Bei Generalvollmacht und zeitgleicher Übertragung ist von einer koordinierten Schenkung auszugehen.

Quelle: [§ 516 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/516.html)

Relevanz: "Genuss"-Einschränkung bei Immobilienschenkungen

§ 2325 Abs. 3 S. 2 BGB: Bei Schenkungen unter Vorbehalt von Nutzungsrechten (z.B. Nießbrauch, Wohnrecht) läuft die 10-Jahresfrist erst ab dem Zeitpunkt, in dem der Schenker keine Leistungen mehr erbringt oder keine wesentlichen wirtschaftlichen Vorteile behält. Ob Georg Rosenmündl das Ferienhaus weiterhin nutzt, ist zu klären (BGH-Rechtsprechung "Genuss-Einschränkung").

Relevante BGH-Entscheidung: [BGH, Urt. v. 27.04.1994 — IV ZR 132/93 — Nießbrauchsvorbehalt und § 2325

BGB](https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/1994/04/IV_ZR_132_93.html)

3. Berechnungsgrundlage (vorläufig)

Schenkungsgegenstand	Wert Feb. 2025 (EUR)	Abschmelzung nach 1 Jahr (10 %)	Ergänzungsanspruch-Basis
Wertpapierdepot	380.000	38.000	342.000
Ferienhaus Bodensee	420.000	42.000	378.000
Gesamt (nach 1 Jahr)	**800.000**	**80.000**	**720.000**

Pflichtteilsquote Dr. Berthold (angenommen 2 Kinder gesetzlich erbberechtigt): 1/4 (Hälfte des gesetzlichen Erbteils von 1/2). Ergänzungsanspruch ca. 180.000 EUR nach derzeitigem Stand.

4. Mandatsrelevanz für Immobilienerwerb

Dr. Berthold Rosenmündl stellt in Aussicht, einen möglichen Pflichtteilsergänzungsanspruch zur Mitfinanzierung des Kaufpreises heranzuziehen. Rechtlich ist dies erst nach Erbfall realisierbar; aktuell kein liquidisierbarer Anspruch. Empfehlung: Pflichtteilsergänzungsanspruch nicht in die Finanzierungsplanung einbeziehen; ggf. separates Mandat zur Sicherung des Anspruchs (Auskunftsklage gegen Georg Rosenmündl gem. § 2314 BGB).

Quellen

- [§ 2325 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/2325.html)
- [§ 2314 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/2314.html)
- [§ 516 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/516.html)
- [BGH, Urt. v. 27.04.1994 — IV ZR 132/93 — bundesgerichtshof.de](https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/1994/04/IV_ZR_132_93.html)
- [BGH, Urt. v. 29.06.2016 — IV ZR 290/15 — Pflichtteilsergänzung, Abschmelzung](https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2016/06/IV_ZR_290_15.html)

Bearbeiter: RA/Notar Dr. Bertram Schwingenstein

Datum: 18.02.2026

Datei: 08_erbengemeinschaft_voreigentuermer_par2032.md

Aktenstück 08 — Erbengemeinschaft Voreigentümer, §§ 2032 ff. BGB

Aktenzeichen: SW/2026/0188-IMM Stand: 22. Februar 2026

1. Sachlage Erbengemeinschaft Hellmann

Dr. Volkard Hellmann verstarb am 03.11.2025. Der notarielle Erbschein des Nachlassgerichts Stuttgart (Az. VI 0212/2025), ausgestellt am 15.12.2025, weist vier Miterben zu je 1/4 aus (vgl. Aktenstück 02). Eine Miterbin — **Katharina Hellmann-Faber** (Tochter, Hamburg) — verweigert ihre Zustimmung zum Verkauf.

2. Rechtliche Grundlagen Erbengemeinschaft

§§ 2032 ff. BGB — Gesamthandsgemeinschaft

Die Erbengemeinschaft ist nach § 2032 BGB eine gesamthänderische Verbindung der Miterben. Über Nachlassgegenstände können die Miterben nur gemeinschaftlich verfügen (§ 2040 Abs. 1 BGB). Ein Miterbe allein kann nicht über seinen Anteil an einzelnen Nachlassgegenständen verfügen (§ 2033 Abs. 2 BGB).

Quellen: [§ 2032 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/2032.html); [§ 2040 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/2040.html); [§ 2033 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/2033.html).

Rechtsfolge: Der Kaufvertrag muss von **allen vier Miterben** unterzeichnet werden (oder von einem durch notarielle Vollmacht Bevollmächtigten). Die Verweigerung von Katharina Hellmann-Faber ist derzeit ein Verfügungshindernis.

Zwangsversteigerung als Drohkulisse (§ 753 BGB)

Jeder Miterbe kann Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft verlangen (§ 2042 BGB). Einigt die Gemeinschaft sich nicht, kann Auseinandersetzung im Wege der Teilungsversteigerung nach §§ 180 ff. ZVG erzwungen werden. Dies wäre für alle Miterben wirtschaftlich nachteilig.

Quelle: [§ 2042 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/2042.html)

Verwaltung des Nachlasses

Ordentliche Verwaltungsmaßnahmen können die Miterben mit Mehrheit beschließen (§ 2038 Abs. 2 BGB i.V.m. § 745 BGB). Der Verkauf des Hauptnachlassgutes (Grundstück) ist keine Verwaltungsmaßnahme, sondern eine außerordentliche Verfügung — einstimmig erforderlich.

3. Katharina Hellmann-Faber — Verweigerungsgrund

Schreiben Hellmann-Fabers vom 15.02.2026 (RA-Schreiben Götz & Schuster, Hamburg): Die Miterbin lehnt den Verkaufspreis von 4.800.000 EUR als zu niedrig ab; sie beauftragte ein eigenes Gutachten (Wertermittlung läuft). Darüber hinaus beanstandet sie, dass die Erbengemeinschaft bislang kein ordentliches Nachlassinventar (§ 2002 BGB) erstellt hat. Zudem erhebt sie Einwände gegen die WEG-Teilungserklärung (UR-Nr. 2811/2025): Diese sei ohne ordentlichen Erbengemeinschaftsbeschluss veranlasst worden.

4. Optionen für Käufer

Option	Beschreibung	Zeitraumen	Risiko
Verhandlung	Einigung mit Katharina Hellmann-Faber über Kaufpreis / Bedingungen	4–8 Wochen	Mittel
Klage auf Zustimmung	Feststellungsklage / Zustimmungsklage (selten direkt möglich)	6–18 Monate	Hoch
Teilungsversteigerungs drohung	Andere Miterben drohen mit § 753/2042 BGB, um Katharina zu Einigung zu bewegen	4–8 Wochen	Mittel
Kauf des Erbteils von K.H.-F.	Erwerb des 1/4-Erbteils zu eigenem Preis durch andere Miterbe oder Dritten (§ 2033 Abs. 1 BGB)	2–4 Wochen	Niedrig bis mittel

Empfehlung: Kaufpreis-Angebot leicht erhöhen (auf 4,9 Mio. EUR als Verhandlungsspielraum), kombiniert mit konkreter Drohung der Teilungsversteigerung durch die übrigen drei Miterben. Koordiniertes Vorgehen mit den Erben Dr. Hildegard Hellmann-Vogt, Marcus Hellmann und der Stiftung.

5. Erbschein und Vollmachten

Erbschein liegt vor; notarielle Vollmacht zur Veräußerung liegt von drei von vier Miterben vor (Dr. Hildegard Hellmann-Vogt UR-Nr. 2850/2025; Marcus Hellmann UR-Nr. 2851/2025; Stiftung UR-Nr. 2852/2025 — alle Notar Breitenbach, Stuttgart). Katharina Hellmann-Faber: keine Vollmacht erteilt.

Handlungsbedarf: Ohne K.H.-F.'s Vollmacht kann Kaufvertrag nicht wirksam beurkundet werden.

Quellen

- [§ 2032 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/2032.html)
- [§ 2033 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/2033.html)
- [§ 2038 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/2038.html)
- [§ 2040 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/2040.html)
- [§ 2042 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/2042.html)
- [§ 2002 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/2002.html)
- [§§ 180 ff. ZVG — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/ZVG/180.html)
- [BGH, Urt. v. 11.09.2002 — XII ZR 187/00 — Auseinandersetzung Erbengemeinschaft](https://www.bunddesgerichtshof.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2002/09/XII_ZR_187_00.html)

Bearbeiter: RA/Notar Dr. Bertram Schwingenstein

Datum: 22.02.2026

Datei: 09_grundsteuer_reform_klage_lk_stuttgart.md

Aktenstück 09 — Grundsteuerreform 2025, Klage gegen Bescheid LK Stuttgart

Aktenzeichen: SW/2026/0188-IMM Stand: 02. März 2026

1. Hintergrund Grundsteuerreform

Mit Wirkung ab 01.01.2025 gilt bundesweit die neue Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer. In Baden-Württemberg hat der Gesetzgeber das **modifizierte Bodenwertmodell** gewählt (§ 1 Grundsteuergesetz BW), das abweichend vom Bundesmodell allein den Bodenwert und nicht den Gebäudewert berücksichtigt. Hierzu wurde das Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg (LGrStG BW) erlassen.

2. Grundsteuerbescheid LK Stuttgart

Mit Bescheid vom 14.01.2026 (Az. GrSt-2025-4/88-STO) hat das **Landratsamt Stuttgart** für das Grundstück Talstraße 188 einen Grundsteuermessbetrag von **2.840 EUR/Jahr** festgesetzt, auf der Grundlage eines Bodenrichtwerts von 1.400 EUR/m² und der Grundstücksfläche von 892 m² (Äquivalenzzahl-Bewertung, § 3 LGrStG BW).

Bisherige Grundsteuer (Einheitswert-System bis 2024): ca. 4.200 EUR/Jahr (höher wegen Einbeziehung des Gebäudewerts).

Neuer Jahresbetrag (Hebesatz 510 %, § 25 GrStG): $2.840 \text{ EUR} \times 5,10 = 14.484 \text{ EUR/Jahr}$.

Einspruch begründend: Die Mandanten (zukünftige Eigentümer) erwarten, dass der Hebesatz Stuttgart ggf. deutlich erhöht wird, da die Gemeinden Einnahmeausfälle durch niedrigere Messzahlen kompensieren müssen ("Aufkommensneutralität"). Dies ist jedoch nicht gesetzlich garantiert.

3. Klage gegen Grundsteuermessbescheid

Die bisherige Eigentümerin (Erbengemeinschaft Hellmann) hat gegen den Grundsteuermessbescheid vom 14.01.2026 Einspruch eingelegt (Frist: Ein Monat gem. § 355 AO). Begründung: Der vom Landratsamt zugrunde gelegte Bodenrichtwert von 1.400 EUR/m² sei zu hoch; tatsächlicher Verkehrswert des Bodens (ohne Gebäude) liege eher bei 1.100 EUR/m² (Gutachterausschuss Stuttgart, aktueller Bodenrichtwert-Streit).

Klage beim Verwaltungsgericht Stuttgart: Erbengemeinschaft plant VG-Klage für den Fall, dass der Einspruch abgewiesen wird (Az. wird nach Einreichung ergänzt). Für die Mandanten als zukünftige Eigentümer ist diese Klage bedeutsam: Bei Kaufvollzug gehen laufende Verfahren auf den neuen Eigentümer über (§ 123 BGB analog); Mandanten können das Klageverfahren fortführen.

4. Aktuelle verfassungsrechtliche Debatte

Bundesweit sind zahlreiche Verfassungsbeschwerden und Normenkontrollverfahren gegen das neue Grundsteuerrecht anhängig. In Bayern, Niedersachsen und anderen Bundesländern bestreiten Eigentümerverbände die Verfassungskonformität der jeweiligen Landesmodelle.

In Baden-Württemberg: Das reine Bodenwertmodell des LGrStG BW ist Gegenstand von Gutachten, die argumentieren, es verstoße gegen das Äquivalenzprinzip (Art. 3 GG) und das Gebot leistungsgerechter Besteuerung. Urteile des BVerwG hierzu ausstehend (Stand 01.03.2026).

5. Mandatsbezug und Handlungsempfehlung

Maßnahme	Verantwortlich	Frist
Kaufvertrag: Klausel über Übergang laufender Grundsteuerverfahren regeln	RA Schwingenstein	Vor Beurkundung
Eigenen Einspruch / Klage vorbereiten (nach Eigentumsübergang)	RA Schwingenstein	Nach Vollzug
Bodenrichtwert-Gegen gutachten prüfen	SV Habermeier	April 2026

Maßnahme	Verantwortlich	Frist
Verfassungsbeschwerde im Auge behalten	RA Schwingenstein	Laufend

Kaufpreisverhandlung: Die deutlich gestiegene Grundsteuerlast (14.484 EUR statt ca. 4.200 EUR bisher) ist als laufende Kostensteigerung in die Renditeberechnung einzupreisen. Empfohlen wird eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreisangebots um kapitalisierten Mehraufwand (10 Jahre × 10.284 EUR Mehrbelastung ≈ 100.000 EUR Abzug).

Quellen

- [Grundsteuergesetz BW (LGrStG BW) — Landesrecht BW](https://www.landesrecht-bw.de/jportal/portal/t/1234/page/bsbawueprod.psm1?doc.id=jlr-GrStGBW2020rahmen&doc.part=X)
- [§ 25 GrStG (Bundes-Hebesatz) — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/GrStG/25.html)
- [§ 355 AO (Einspruchsfrist) — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/AO/355.html)
- [BVerfG, Urt. v. 10.04.2018 — 1 BvL 11/14 — Grundsteuerbewertung verfassungswidrig (Altrecht)](https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2018/04/1_BvL_11_14.html)

Bearbeiter: RA/Notar Dr. Bertram Schwingenstein

Datum: 02.03.2026

Datei: 10_weg_reform_2020_2024_umsetzung.md

Aktenstück 10 — WEG-Reform 2020/2024, fehlende Umsetzung

Aktenzeichen: SW/2026/0188-IMM Stand: 06. März 2026

1. Sachverhalt

Das Objekt Talstraße 188 wird durch den bisherigen Eigentümer Dr. Hellmann — und nach dessen Tod durch die Erbengemeinschaft — als faktische WEG geführt, obwohl die notarielle Teilungserklärung (UR-Nr. 2811/2025) noch nicht im Grundbuch eingetragen ist. Dennoch hat der von Dr. Hellmann eingesetzte **WEG-Verwalter**, die Firma **Stöckach Immobilienverwaltung GmbH** (Geschäftsführer: Dietmar Langhans), seit Jahren Haushaltsabrechnungen und Beschlussprotokolle erstellt — als ob die WEG bereits rechtlich konstituiert wäre.

Die Prüfung der Verwaltungsunterlagen 2020–2025 ergibt massive Mängel:

2. Wesentliche Verstöße gegen das WEG (n.F. ab 01.12.2020)

Das WEG wurde durch das WEMoG (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz) zum 01.12.2020 grundlegend reformiert. Die WEG-Novelle 2024 (Gesetz zur Verbesserung des Wohnungseigentumsrechts, BGBl. I 2024) brachte weitere Anpassungen.

Verstoß	Beschreibung	Norm
Kein ordentlicher Verwalterbestellungsbeschluss	Stöckach GmbH wurde nie formal durch Eigentüerversammlung bestellt	§ 26 WEG
Keine ordentliche WEG-Versammlung 2020–2025	Protokolle existieren, wurden aber ohne Einladungsfristen erstellt; Stimmberechtigte nur Hellmann selbst	§ 24 WEG
Kein Beschlussbuch geführt	§ 24 Abs. 7 WEG n.F. verlangt Beschlussbuch; keines vorhanden	§ 24 Abs. 7 WEG
Keine Rücklagenbildung	Instandhaltungsrücklage (§ 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG) nicht gebildet; kein separates Rücklagenkonto	§ 19 WEG
Jahresabrechnung ohne Einzelabrechnung	Abrechnungen bis 2025 ohne Einzelabrechnung je Sondereigentum	§ 28 WEG
Fehlende Gemeinschaftsordnung	Keine Gemeinschaftsordnung erlassen trotz Teilungserklärungsversuch	§ 10 WEG
Barrierereduzierung nicht beraten	§ 20 Abs. 2 WEG n.F. (privilegierte Maßnahmen) nie auf Tagesordnung	§ 20 WEG

Quellen: [§ 26 WEG — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/WEG/26.html); [§ 24 WEG — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/WEG/24.html); [§ 19 WEG — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/WEG/19.html); [§ 28 WEG — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/WEG/28.html).

3. Status der Teilungserklärung

Die notarielle Teilungserklärung vom 18.09.2025 ist beim Grundbuchamt Stuttgart eingegangen, aber noch nicht eingetragen (Status laut Grundbuchamt: Rücklage wegen fehlender Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde). Ohne Eintragung im Grundbuch existiert **keine WEG im Rechtssinne** (§ 8 Abs. 2 WEG: Entstehung durch GB-Eintragung).

Dies bedeutet: Sämtliche von der Stöckach GmbH geführten WEG-Beschlüsse und Abrechnungen sind rechtlich nicht als WEG-Beschlüsse qualifizierbar; die WEG als Verband existiert nicht. Die Verwalterin hat de facto über fremdes Eigentum verfügt, ohne Legitimation.

4. Haftung des Verwalters

Stöckach Immobilienverwaltung GmbH hat — bei fehlender WEG-Existenz — gleichwohl Wirtschaftspläne aufgestellt und Rechnungen aus dem "WEG-Konto" (tatsächlich: Treuhandkonto auf Namen Hellmann) bezahlt. Prüfung, ob Gelder ordnungsgemäß verwendet wurden oder ob eine Schadensersatzpflicht nach §§ 280, 667 BGB (Auftrag/Geschäftsführung ohne Auftrag) besteht.

Quelle: [§ 280 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/280.html); [§ 667 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/667.html).

5. Relevanz für Mandanten (Käufer)

Nach Eigentumsübergang:

1. Mandanten müssen entscheiden, ob sie die Teilungserklärung aufrechterhalten und durch die Baubehörde genehmigen lassen (Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragen) oder ob sie die Teilungserklärung rückabwickeln.
2. Die Rücklage (laut Verwalter angeblich 48.000 EUR auf dem Treuhandkonto) muss vollständig übergeben werden. Nachweis anfordern.
3. Verwaltervertrag mit Stöckach GmbH ist mangels wirksamer WEG nichtig; nach Vollzug kann jederzeit neuer Verwalter bestellt werden (§ 26 WEG).

Quellen

- [§ 8 WEG — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/WEG/8.html)
- [§ 10 WEG — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/WEG/10.html)
- [§ 19 WEG — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/WEG/19.html)
- [§ 20 WEG — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/WEG/20.html)
- [§ 24 WEG — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/WEG/24.html)
- [§ 26 WEG — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/WEG/26.html)
- [§ 28 WEG — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/WEG/28.html)
- [BGH, Beschl. v. 08.03.2018 — V ZB 27/17 — WEG-Entstehung durch Grundbucheintragung](https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2018/03/V_ZB_27_17.html)

Bearbeiter: RA/Notar Dr. Bertram Schwingenstein

Datum: 06.03.2026

Datei: 11_denkmalschutz_paragrafen_dschg_bw_teilstellung.md

Aktenstück 11 — Denkmalschutz, DSchG BW, Teilstellung

Aktenzeichen: SW/2026/0188-IMM Stand: 10. März 2026

1. Sachverhalt Denkmalschutz

Das Gebäude Talstraße 188, Stuttgart-Ost, steht unter **Teilstellung** als Kulturdenkmal nach dem Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG BW). Die Denkmaleigenschaft bezieht sich nach der Denkmalliste Stuttgart (Stand 2024) auf:

- **Fassade** (Straßenfront): Jugendstil-Stuck, Erker links, Originalfensterrahmen OG 1–3 (Straßenseite).
- **Treppenhaus** innen: Originalgeländer Schmiedeeisen, Terrazzoboden EG bis OG 3, Stuckdecke Treppenhaus.

Nicht denkmalgeschützt: Innenwände, Wohnungsgrundrisse, Kellergeschoss, rückwärtiger Anbau (Waschküche, 1965 angebaut).

Zuständige Behörde: Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg (LAD BW), Dienstsitz Stuttgart; Ansprechperson: Dr. Margit Kellermann.

2. Rechtliche Grundlagen DSchG BW

§ 2 DSchG BW — Kulturdenkmal

Kulturdenkmale sind Sachen, Sachgesamtheiten, Teile und Spuren von Sachen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen, heimatgeschichtlichen oder sonstigen kulturellen Gründen ein öffentliches Interesse besteht (§ 2 Abs. 1 DSchG BW).

Quelle: [DSchG BW auf landesrecht-bw.de](https://www.landesrecht-bw.de/jportal/portal/t/1234/page/bsba.wueprod.psml?doc.id=jlr-DSchGBW2004rahmen&doc.part=X)

§ 8 DSchG BW — Genehmigungspflicht

Maßnahmen, die ein Kulturdenkmal oder seine geschützte Substanz verändern, zerstören oder beeinträchtigen können, bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Denkmalschutzbehörde (§ 8 Abs. 1 DSchG BW).

Genehmigungspflichtige Maßnahmen im vorliegenden Fall:

- Fassadenanstrich in neuem Farbton
- Austausch historischer Fenster (auch wenn Schallschutz- oder Wärmeschutzgründe vorliegen)
- Eingriffe ins Treppenhaus (Modernisierung Aufzug)
- Veränderungen an Stuckdecke Treppenhaus

Nicht genehmigungspflichtig: Innenausbau der Wohneinheiten (nicht geschützt), Kellerrenovierung, rückwärtiger Anbau.

§ 9 DSchG BW — Steuerliche Vergünstigungen

Eigentümer von Kulturdenkmalen können erhöhte Absetzungen nach § 7i EStG (Erhaltungsmaßnahmen) und § 10g EStG (Sonderausgaben für nicht zur Einkunftserzielung genutzte Teile) geltend machen.

Für Mandanten als Vermieter relevant: § 7i EStG ermöglicht 9 % p.a. (in den ersten acht Jahren), dann 7 % p.a. (in den folgenden vier Jahren) erhöhte Absetzung für denkmalgerechte Sanierungskosten.

3. Konflikt: Energetische Sanierung vs. Denkmalschutz

Der Energieausweis-Mangel (Aktenstück 06) stellt das zentrale Spannungsfeld dar: Die energetisch notwendige Sanierung (Dämmung Außenwand, Fensterwechsel) kollidiert mit den Denkmalschutzauflagen:

Maßnahme	Energetisch sinnvoll	Denkmalrechtlich	Ergebnis
Außenwanddämmung (WDVS)	Ja	Nicht genehmigungsfähig (Fassade geschützt)	Ausgeschlossen
Innendämmung	Ja (eingeschränkt)	Genehmigungsfähig (Innenwände nicht geschützt)	Möglich, aber aufwendig

Maßnahme	Energetisch sinnvoll	Denkmalrechtlich	Ergebnis
Fensterwechsel (straßenseitig)	Ja	Nur denkmalgerechte Variante (historisches Format, Holz)	Möglich, teurer
Fensterwechsel (hofseitig)	Ja	Genehmigungsfähig	Möglich
Heizungserneuerung	Ja (GEG-Pflicht ab 2026)	Nicht betroffen	Problemlos
Kellerdeckendämmung	Ja	Nicht betroffen	Problemlos

Fazit: Eine vollständige Sanierung auf Energieklasse B ist unter Denkmalschutz kaum erreichbar; realistisch ist Klasse D bis E. Dies muss in die Kaufpreisverhandlung einfließen.

4. Steuerliche Opportunität für Mandanten

Bei Sanierungsmaßnahmen von ca. 350.000–500.000 EUR (Schätzung Oberholzer) und Annahme von 70 % denkmalgerecht förderfähigem Anteil (ca. 245.000–350.000 EUR):

Steuerersparnis über 12 Jahre (§ 7i EStG): Ca. 100.000–140.000 EUR (Grenzsteuersatz 45 %). Dieses Potenzial ist in der Wirtschaftlichkeitsplanung der Mandanten zu berücksichtigen.

Quellen

- [DSchG BW — Landesrecht Baden-Württemberg](<https://www.landesrecht-bw.de/jportal/portal/t/1234/page/bsbawueprod.psml?doc.id=jlr-DSchGBW2004rahmen&doc.part=X>)
- [§ 7i EStG — dejure.org](<https://dejure.org/gesetze/EStG/7i.html>)
- [§ 10g EStG — dejure.org](<https://dejure.org/gesetze/EStG/10g.html>)
- [OVG Baden-Württemberg, Urt. v. 12.05.2015 — 1 S 2047/13 — Denkmalschutz vs. Energiesanierung](<https://openjur.de/u/736220.html>)

Bearbeiter: RA/Notar Dr. Bertram Schwingenstein

Datum: 10.03.2026

Datei: 12_notarvertrag_entwurf_par311b_bgb.md

Aktenstück 12 — Notarvertrags-Entwurf, § 311b BGB

Aktenzeichen: SW/2026/0188-IMM Stand: 18. März 2026

1. Beurkundungspflicht

Grundstückskaufverträge bedürfen nach § 311b Abs. 1 S. 1 BGB der notariellen Beurkundung. Ein ohne Beurkundung geschlossener Kaufvertrag über ein Grundstück ist nichtig (§ 125 BGB). Der Beurkundungsakt heilt jedoch nach § 311b Abs. 1 S. 2 BGB das formnichtige Rechtsgeschäft, wenn

Auflassung und Eintragung nachfolgen.

Quelle: [§ 311b BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/311b.html); [§ 125 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/125.html).

Der Notarvertragsentwurf (vgl. `docx/notarvertrag_kaufvertrag_rosenmuendl_redacted.docx`) berücksichtigt alle bisherigen Prüfungsergebnisse.

2. Wesentliche Vertragsklauseln (Entwurf-Übersicht)

§ 1 — Kaufgegenstand und Kaufpreis

Kaufgegenstand: Grundstück Stöckach Blatt 1408, Flur 12, Flurstück 4/88, Talstraße 188, Stuttgart-Ost, nebst aufstehendem Gebäude. Kaufpreis: 4.650.000 EUR (reduziert gegenüber Ausgangsforderung um 150.000 EUR aufgrund: Baulast-Abzug 80.000 EUR, Bleirohre 50.000 EUR, Energieausweis-Mangel 20.000 EUR — vorbehaltlich weiterer Verhandlung).

§ 2 — Grundschuldlöschungen

Verkäufer (Erbengemeinschaft) verpflichtet sich, vor Fälligkeit des Kaufpreises die Löschungsbewilligungen der LBBW (Grundschuld 1.200.000 EUR) und der Deutsche Bank (800.000 EUR) beizubringen; diese sind bis spätestens 30.04.2026 vorzulegen.

§ 3 — Baulastenoffenbarung

Alle im Baulastenverzeichnis Stuttgart eingetragenen Baulasten werden als vertragswesentlicher Umstand ausdrücklich im Kaufvertrag aufgeführt. Die Baulast Geh- und Fahrrecht (BV Stuttgart, Bd. 12, Bl. 88) gilt als bekannt und ist vom Kaufpreis reflektiert.

§ 4 — Sachmängelhaftung

Abweichend vom gesetzlichen Ausschluss (§ 444 BGB) behält sich Käufer ausdrücklich Sachmängelansprüche vor für: a) Die Bleirohre in WE 1, 3, 5, 7 (bekannter Mangel, nicht bereinigt); b) Alle versteckte Mängel, die bei der Begehung vom 02.02.2026 nicht erkannt werden konnten.

§ 5 — Besitzübergang und Mieteinnahmen

Besitzübergang und Übergang der Mietvertragspartnerschaft (§ 566 BGB — "Kauf bricht nicht Miete") mit Vollzahlung des Kaufpreises, voraussichtlich 15.05.2026.

Quelle: [§ 566 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/566.html).

Mieteinnahmen ab Besitzübergang stehen dem Käufer zu; anteilige Mieten für Mai 2026 werden zeitanteilig verrechnet.

§ 6 — Teilungserklärung

Käufer und Verkäufer vereinbaren, dass der beim Grundbuchamt ausstehende Eintragungsantrag zur Teilungserklärung (UR-Nr. 2811/2025) bis zum Vollzug des Kaufvertrags **zurückgezogen** wird. Käufer behalten sich vor, nach Eigentumsübergang eine eigene Teilungserklärung zu veranlassen.

§ 7 — Rücktrittsrecht

Käufer behalten das Recht, vom Kaufvertrag zurückzutreten, wenn: a) Nicht alle vier Miterben der Erbengemeinschaft bis 30.04.2026 die Auflassung erklären; b) Im Baulastenverzeichnis weitere, bislang nicht offenbarte Baulasten festgestellt werden; c) Das SV-Gutachten zur Wertermittlung (Habermeier) erhebliche weitere Mängel aufdeckt.

3. Grunderwerbsteuer

Bemessungsgrundlage: Kaufpreis 4.650.000 EUR. GrESt-Satz BW: 5,0 % (§ 11 GrEStG i.V.m. BW-Landesregelung). Fälliger GrESt-Betrag: 232.500 EUR.

Quelle: [§ 11 GrEStG — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/GrEStG/11.html).

Grunderwerbsteuer ist von Käufer zu tragen; Fälligkeit: binnen Monatsfrist nach Bekanntgabe des GrESt-Bescheids durch das Finanzamt.

4. Notargebühren

Notar Schwingenstein-Büro (Eigennotar ausgeschlossen — Käufer- und Verkäuferinteresse; Neutralitätsgebot § 14 BNotO). Die Beurkundung erfolgt durch den amtlich bestellten Notar Dr. Schwingenstein, der beide Seiten vertritt.

Hinweis: § 14 BNotO: Notare haben ihr Amt unparteiisch auszuüben. Im vorliegenden Fall ist Schwingenstein gleichzeitig Anwalt der Käufer und Notar — Interessenkonflikt muss offengelegt werden; ggf. ist für die Beurkundung ein anderer Notar zu bestellen (Notar Dr. Friedrich Breitenbach, Stuttgart).

Quellen

- [§ 311b BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/311b.html)
- [§ 125 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/125.html)
- [§ 444 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/444.html)
- [§ 566 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/566.html)
- [§ 11 GrEStG — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/GrEStG/11.html)
- [§ 14 BNotO — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BNotO/14.html)

Bearbeiter: RA/Notar Dr. Bertram Schwingenstein

Datum: 18.03.2026

Datei: 13_finanzierung_grundschuld_par1191_bgb.md

Aktenstück 13 — Finanzierung und Grundschuld, § 1191 BGB

Aktenzeichen: SW/2026/0188-IMM Stand: 22. März 2026

1. Finanzierungsstruktur

Die Mandanten Dr. Berthold Rosenmündl und Dr. Constanze Rosenmündl-Steinbacher finanzieren den Erwerb wie folgt:

Posten	Betrag (EUR)
Kaufpreis (verhandelter Stand)	4.650.000
Grunderwerbsteuer (5 %)	232.500
Notargebühren (ca.)	38.000
Grundbuchgebühren (ca.)	12.000
Maklercourtage Käufer (3,57 %/2)	83.025
Sachverständigengebühren (SV Habermeier + Oberholzer)	18.000
Gesamtkosten Erwerb	**5.033.525**

Eigenkapital: 1.800.000 EUR (davon 1.200.000 EUR aus Verkauf Eigentumswohnung Kanzleistraße 44 Stuttgart, vollzogen Feb. 2026; 600.000 EUR liquides Depot).

Finanzierungsbedarf: 3.233.525 EUR.

Finanzierungsangebot: BW-Bank Stuttgart, Angebot vom 14.03.2026:

- Darlehensbetrag: 3.250.000 EUR
- Zinssatz: 3,85 % p.a. (10 Jahre Zinsbindung)
- Tilgung: 2,0 % anfänglich
- Monatliche Rate: 24.687 EUR
- Grundschild: 3.300.000 EUR (10 % Aufschlag auf Darlehensbetrag, banküblich)

2. Grundschild (§ 1191 BGB)

Rechtsnatur

Die Grundschild nach § 1191 BGB ist — anders als die Hypothek (§ 1113 BGB) — nicht akzessorisch; sie ist eine selbstständige, vom Bestand der gesicherten Forderung unabhängige Belastung des Grundstücks. In der Praxis ist die Grundschild das wichtigste Grundpfandrecht zur Kreditsicherung.

Quelle: [§ 1191 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/1191.html).

Die BW-Bank verlangt eine **Buchgrundschild** (keine Briefgrundschild), die im Grundbuch Abt. III einzutragen ist. Zugleich wird eine sog. **Zweckerklärung/Sicherungsabrede** (schuldrechtliche Seite) unterzeichnet, die die Grundschild mit dem Darlehensvertrag verknüpft.

Rangfragen

Nach Löschung der Altgrundschilden (LBBW 1.200.000 EUR und Deutsche Bank 800.000 EUR) steht dem BW-Bank-Pfandrecht der erste Rang frei. Rangvermerke sind im Kaufvertrag entsprechend zu koordinieren (§ 879 BGB).

Quelle: [§ 879 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/879.html).

Notarielles Vollstreckungsunterwerfung

Üblich ist eine notarielle Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung gem. § 800 ZPO in Höhe des Grundschuldbetrags. Die BW-Bank verlangt dies als Bedingung für die Auszahlung.

Quelle: [§ 800 ZPO — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/ZPO/800.html).

3. Besonderheiten bei Denkmalschutzimmobilien

Die BW-Bank hat signalisiert, dass sie für die Denkmalschutz-Teilstellung einen **Denkmalschutz-Zinszuschuss** der KfW prüft. KfW-Programm 151/152 (Energieeffizient Sanieren) ist grundsätzlich kombinierfähig, allerdings setzt es konkrete Sanierungsmaßnahmen voraus. Für das laufende Mandat noch nicht entschieden.

4. Mietertrag und Schuldendienst-Deckung

Jahr	Mieteinnahmen netto (EUR)	Jahreszinslast (EUR)	Tilgung (EUR)	Netto-Cash-Flow (EUR)
2026 (anteilig, ab Jun.)	33.600	62.562	32.500	-61.462
2027	57.600	125.125	65.000	-132.525
2028 (nach Sanierung +15 %)	66.240	124.000	65.000	-122.760
Langfristig (ab 2030)	78.000	117.000	65.000	-104.000

Hinweis: Mieteinnahmen aktuell ca. 4.800 EUR/Monat = 57.600 EUR/Jahr. Schuldendienst inkl. Tilgung: ca. 296.244 EUR/Jahr. Unterdeckung anfänglich ca. 238.644 EUR/Jahr — deckt sich jedoch mit Steuerabsetzungen und Abschreibungen (AfA, § 7 EStG; § 7i EStG für Denkmalschutz-Anteil).

5. GwG-Meldepflicht (vgl. Aktenstück 16)

Notar Schwingenstein hat zu prüfen, ob die Finanzierungsstruktur und Eigenkapitalherkunft GwG-konform sind (§ 2 Nr. 10 GwG: Notare als Verpflichtete). Vgl. Aktenstück 16.

Quellen

- [§ 1191 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/1191.html)
- [§ 1113 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/1113.html)
- [§ 879 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/879.html)
- [§ 800 ZPO — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/ZPO/800.html)
- [§ 7 EStG — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/EStG/7.html)

Bearbeiter: RA/Notar Dr. Bertram Schwingenstein

Datum: 22.03.2026

Datei: 14_vermessungsamt_grenzfeststellung.md

Aktenstück 14 — Vermessungsamt, Grenzfeststellung

Aktenzeichen: SW/2026/0188-IMM Stand: 28. März 2026

1. Anlass

Im Rahmen der Überprüfung der Baulastfläche (Aktenstück 03 — Geh- und Fahrrechtsbaulast zugunsten Talstraße 186) ergab sich die Notwendigkeit einer exakten Grenzfeststellung zwischen den Grundstücken Talstraße 186 (Flurstück 4/87) und Talstraße 188 (Flurstück 4/88).

Auftrag an das Stadtmessungsamt Stuttgart: Grenzfeststellung und Grenzzeugnis vom 20.03.2026 (Auftragsnummer VES-2026-0412).

2. Ergebnis Grenzfeststellung

Ergebnis Grenzfeststellung (Stadtmessungsamt Stuttgart, Vermessungsingenieur Ralf Stockmeier, 26.03.2026):

Die tatsächliche Grundstücksgrenze weicht von der Liegenschaftskarte (Darstellung 1:1000) um ca. **38 cm nach Nordosten** ab. Der Grenzverlauf entlang der Baulastfläche (4,5 m × 22 m) verläuft leicht schräg.

Praktische Konsequenz: Die tatsächlich für die Zufahrt Talstraße 186 genutzte Fläche beträgt ca. 102 m² (statt der im Baulastenverzeichnis genannten 99 m²). Drei zusätzliche Quadratmeter liegen auf dem Grundstück Talstraße 188.

Grenzstein: Grenzstein Nr. 48/B fehlt; ein provisorischer Pflock wurde gesetzt. Nacharbeiten durch das Stadtmessungsamt stehen aus (Termin: Mai 2026).

3. Rechtliche Einordnung

Grenzfeststellung und Grundbuch

Die Grenzfeststellung ist ein amtlicher Akt des öffentlichen Liegenschaftskatasters (§ 14 LVermGBW — Landesvermessungsgesetz BW). Sie begründet keine eigentumsrechtliche Verschiebung, stellt aber klar, wo die Eigentumsgrenze rechtlich verläuft.

Das Grundbuch weist Eigentum am Flurstück 4/88 aus; die tatsächliche Nutzungsgrenze (Baulastfläche) ist unabhängig davon.

Grenzüberschreitung

Sollte der Zaun des Nachbargrundstücks Talstraße 186 auf das Grundstück 4/88 hineinragen (was SV Habermeier bei der Begehung notiert hat: Maschendrahtzaun ca. 15 cm auf Flurstück 4/88), entsteht ein Überbau nach § 912 BGB.

Quelle: [§ 912 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/912.html).

§ 912 BGB: Hat der Eigentümer eines Grundstücks beim Bau eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sogleich nach der Überschreitung Widerspruch erhoben hat. Der Nachbar ist mit einer Geldrente zu entschädigen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um ein Gebäude, sondern um einen Zaun. § 912 BGB findet keine direkte Anwendung; Anspruch auf Beseitigung nach § 1004 BGB. Empfehlung: Zaun-Beseitigung

nach Eigentumsübergang freundlich einfordern.

4. Flächenkorrektur und Kaufpreisauswirkung

Die Abweichung von 3 m² ist bei einem Bodenrichtwert von 1.400 EUR/m² mit ca. 4.200 EUR (x Bebauungsfaktor) gering; keine kaufpreisrelevante Änderung.

Allerdings ist die Grenzfeststellung für die Einzeichnung der Baulastfläche im Lageplan relevant; der Kaufvertrag sollte auf das aktualisierte Lageplan-Dokument (Stadtmessungsamt, 26.03.2026) verweisen.

5. Nächste Schritte

- [] Aktualisierten Lageplan in Kaufvertrag-Anlage aufnehmen.
- [] Grenzstein-Setzung Mai 2026 abwarten; danach amtliches Grenzzeugnis anfordern.
- [] Zaun-Thema schriftlich an Eigentümer Talstraße 186 (Frau Helga Brandt-Scheer) kommunizieren.

Quellen

- [§ 912 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/912.html)
- [§ 1004 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/1004.html)
- [LVermGBW — Landesvermessungsgesetz Baden-Württemberg](https://www.landesrecht-bw.de/jportal/portal/t/1234/page/bsbawueprod.psmi?doc.id=jlr-VermGBW2010rahmen&doc.part=X)

Bearbeiter: RA/Notar Dr. Bertram Schwingenstein

Datum: 28.03.2026

Datei: 15_grundbuchamt_eintragung_widerspruch.md

Aktenstück 15 — Grundbuchamt, Eintragung, Widerspruch

Aktenzeichen: SW/2026/0188-IMM Stand: 02. April 2026

1. Eintragungsablauf

Die Eigentumsumschreibung eines Grundstücks auf neue Erwerber vollzieht sich beim Grundbuchamt nach §§ 873 ff. BGB i.V.m. §§ 13 ff. GBO in folgenden Schritten:

1. Auflassung (§ 925 BGB) — Einigung über Eigentumsübergang vor Notar.
2. Eigentumsumschreibungsantrag beim Grundbuchamt (§ 13 GBO) durch Notar.
3. Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts (§ 22 GrEStG) — nach Zahlung der Grunderwerbsteuer.
4. Eintragung im Grundbuch Abt. I, Löschung/Umschreibung Abt. III (Grundschulden).

Quelle: [§ 873 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/873.html); [§ 925 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/925.html); [§ 13 GBO — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/GBO/13.html).

2. Widerspruch Katharina Hellmann-Faber

Mit Schreiben ihres Anwalts (RA Götz & Schuster, Hamburg) vom 29.03.2026 hat Katharina Hellmann-Faber beim **Grundbuchamt Stuttgart** einen **Widerspruch gegen eine etwaige Eigentumsumschreibung** eingetragen lassen (§ 899 BGB — vorläufige Sicherung des Anspruchs).

Quelle: [§ 899 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/899.html).

Die Eintragung des Widerspruchs (Grundbuch Abt. II, lfd. Nr. XX/2026) sichert ihren Anspruch auf Beteiligung am Veräußerungserlös und verhindert, dass eine Eintragung der Käufer ohne ihr Wissen und Einverständnis vorgenommen wird.

Inhalt des Widerspruchs: K.H.-F. macht geltend, dass der Kaufvertrag ohne ihre Vollmacht und damit unwirksam ist (§ 2040 BGB); die anderen Miterben seien nicht berechtigt, allein über das Nachlassgrundstück zu verfügen.

3. Rechtliche Bewertung des Widerspruchs

Zulässigkeit

§ 899 BGB erlaubt die Eintragung eines Widerspruchs, wenn der Anspruch auf Grundbuchberichtigung besteht oder zu entstehen droht. Der Antrag kann ohne gerichtliche Anordnung (§ 899 Abs. 2 BGB) oder mit einstweiliger Verfügung gestellt werden. Im vorliegenden Fall: Eintragung auf einstweilige Verfügung AG Stuttgart (Az. 14 C 0211/26), erlassen ohne Anhörung der Gegenseite (ex parte).

Auswirkungen auf den Kaufvertrag

Der Widerspruch hindert technisch nicht die Eintragung des neuen Eigentümers, aber er "schützt" K.H.-F.'s Position: Sollte eine Eintragung der Käufer unter Verstoß gegen § 2040 BGB erfolgen, wäre K.H.-F. durch den Widerspruch geschützt, da gutgläubiger Erwerb dann scheitert.

Konsequenz: Kaufvertragsvollzug ist nicht möglich, solange der Widerspruch im Grundbuch steht und K.H.-F. nicht kooperiert oder rechtskräftig unterliegt.

4. Handlungsoptionen

Option	Rechtsmittel	Zeitaufwand
Widerspruchslöschung beantragen (Einigung K.H.-F.)	Freiwillige Löschung	2–4 Wochen
Antrag auf Aufhebung einstw. Verfügung	§§ 924, 927 ZPO (Schutzschrift, Widerspruchsverhandlung)	4–8 Wochen
Klage auf Zustimmung K.H.-F. zum Verkauf	LG Stuttgart (ordentliche Klage)	6–18 Monate
Einigung via Erhöhung Kaufpreis / Abfindung K.H.-F.	Vergleich	4–6 Wochen

Empfehlung: Vergleichsgespräch mit K.H.-F. bzw. deren Anwalt Götz & Schuster aufnehmen. Alternativ: Antrag auf Aufhebung der einstweiligen Verfügung, da die Voraussetzungen (§ 899 BGB) fraglich erscheinen, wenn kein Anspruch auf GB-Berichtigung besteht (Erbengemeinschaft ist noch Eigentümerin, kein eintragungspflichtiger Fehler).

5. GBO-Verfahren: Beschleunigungsmöglichkeiten

Das Grundbuchamt Stuttgart hat eine Bearbeitungszeit von aktuell 4–6 Wochen für Eigentumsumschreibungen (erhöhtes Aufkommen durch Grundsteuerreform). Einreichung der vollständigen Unterlagen (Auflassung, GrESt-Unbedenklichkeitsbescheinigung, Löschungsbewilligungen) ist für Mai 2026 vorgesehen — sofern Widerspruchssituation gelöst.

Quellen

- [§ 873 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/873.html)
- [§ 899 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/899.html)
- [§ 925 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/925.html)
- [§ 13 GBO — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/GBO/13.html)
- [§§ 924, 927 ZPO — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/ZPO/924.html)
- [BGH, Beschl. v. 29.01.2015 — V ZB 125/14 — Widerspruch nach § 899 BGB](https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2015/01/V_ZB_125_14.html)

Bearbeiter: RA/Notar Dr. Bertram Schwingenstein

Datum: 02.04.2026

Datei: 16_geldwaesche_gwg_par2nr10_kaufpreisherkunft.md

Aktenstück 16 — Geldwäsche-Prüfung, GwG § 2 Nr. 10, Kaufpreisherkunft

Aktenzeichen: SW/2026/0188-IMM Stand: 06. April 2026

1. Rechtlicher Rahmen

Notare sind nach § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG (Geldwäschegesetz) Verpflichtete im Sinne des Geldwäscherechts. Bei Grundstückskaufverträgen sind sie verpflichtet, eine **Risikoanalyse** durchzuführen und bei Vorliegen bestimmter Indikatoren eine Meldung an die Financial Intelligence Unit (FIU) nach § 43 GwG zu erstatten.

Quelle: [§ 2 GwG — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/GwG/2.html); [§ 43 GwG — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/GwG/43.html).

2. Identifizierung und Sorgfaltspflichten (§§ 10 ff. GwG)

Notar Schwingenstein (als amtlich Verpflichteter) hat folgende Maßnahmen zur Erfüllung der verstärkten Sorgfaltspflichten nach §§ 10, 15 GwG durchgeführt:

a) Identifizierung der Vertragsparteien

Partei	Dokument	Datum
Dr. Berthold Rosenmündl	Personalausweis	12.01.2026
Dr. Constanze Rosenmündl-Steinbacher	Personalausweis	12.01.2026
Dr. Hildegard Hellmann-Vogt	Personalausweis	05.03.2026
Marcus Hellmann	Personalausweis + Vollmacht	05.03.2026
Stiftung Kulturerbe Stuttgart	Vertretungsbescheinigung	10.03.2026
Katharina Hellmann-Faber	Noch ausstehend	—

b) Wirtschaftlich Berechtigte (§ 3 GwG)

Bei der Erbengemeinschaft: wirtschaftlich Berechtigte sind die vier natürlichen Miterben (Hellmann-Vogt, Marcus Hellmann, Hellmann-Faber, Stiftung). Bei der Stiftung: wirtschaftlich Berechtigter ist formal der Stiftungsvorstand; geprüft (Stiftungsregister BW).

Bei Käufern: Dr. Berthold Rosenmündl und Dr. Constanze Rosenmündl-Steinbacher handeln im eigenen Namen; keine abweichenden wirtschaftlich Berechtigten.

3. Kaufpreisherkunft

Dr. Berthold Rosenmündl hat auf Anfrage des Notars eine **Eigenkapital-Nachweis-Bescheinigung** der BW-Bank (18.03.2026) und folgende Dokumente eingereicht:

Quelle	Betrag (EUR)	Nachweis
Verkauf ETW Kanzleistraße 44, Stuttgart	1.200.000	Kaufvertrag + Grundbuchauszug
Wertpapierdepot (Depot Nr. 12334xxx)	400.000	Depotauszug BW-Bank 31.12.2025
Tagesgeldkonto	200.000	Kontoauszug Jan. 2026
Eigenkapital gesamt	**1.800.000**	

Fremdkapital: 3.250.000 EUR Bankdarlehen BW-Bank (vgl. Aktenstück 13) — kein Bargeld, keine Kryptowährungen, kein Transfer aus Drittstaaten.

4. Risikoanalyse und Ergebnis

Risikoindikator	Ausprägung	Bewertung
Kaufpreishöhe (> 2 Mio. EUR)	4,65 Mio. EUR	Erhöhtes Augenmerk
Bargeldzahlung	Keine	Kein Risiko
Staatsangehörigkeit / Domizil	DE/DE	Kein erhöhtes Risiko
PEP-Status (politisch exponiert)	Nein (beide Mandanten)	Kein Risiko
Kaufpreis < Marktwert	Leicht reduziert (4,65 statt 4,8 Mio.)	Nicht auffällig
Treuhänder / Mittelsmann	Kein Dritter erkennbar	Kein Risiko
Erbengemeinschaft als Verkäufer	Nachlass-Situation	Erhöhtes Augenmerk, aber plausibel
Eigenkapitalherkunft ungeklärt	Nein — alle Nachweise erbracht	Kein Risiko

Ergebnis: Keine verdachtsbegründenden Tatsachen nach § 43 GwG; **keine FIU-Meldung erforderlich.** Dokumentation der Risikoanalyse in der Notarakte (§ 8 GwG — Aufzeichnungspflicht, 5 Jahre aufzubewahren).

5. Besonderheiten Erbengemeinschaft als Verkäufer

Bei Erbengemeinschaften prüft der Notar, ob der Nachlass aus einem in der Geldwäsche-Risikoliste des Bundesfinanzministeriums gelisteten Land stammt oder ob Hinweise auf kriminellen Ursprung bestehen. Hier: Inländischer Erbfall, Nachlass ausschließlich aus legalen Immobilien- und Renteneinkünften (bestätigt durch Erbschaftsteuerbescheid des FA Stuttgart vom 20.01.2026). Kein erhöhtes Risiko.

Quellen

- [§ 2 GwG — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/GwG/2.html)
- [§ 3 GwG — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/GwG/3.html)
- [§ 8 GwG — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/GwG/8.html)
- [§ 10 GwG — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/GwG/10.html)
- [§ 15 GwG — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/GwG/15.html)
- [§ 43 GwG — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/GwG/43.html)

Bearbeiter: RA/Notar Dr. Bertram Schwingenstein

Datum: 06.04.2026

Datei: 17_kaufvertrag_rueckabwicklung_par437_par326.md

Aktenstück 17 — Kaufvertrag-Rückabwicklung, §§ 437, 326 BGB

Aktenzeichen: SW/2026/0188-IMM Stand: 10. April 2026

1. Ausgangslage

Aufgrund der kumulierten Mängel und der blockierten Erbengemeinschaft haben die Mandanten Dr. Berthold Rosenmündl und Dr. Constanze Rosenmündl-Steinbacher Ende März 2026 erstmals die Frage gestellt, ob eine **vollständige Rückabwicklung** des Kaufvorhabens in Betracht kommt. Ein notarieller Kaufvertrag ist noch nicht beurkundet (Beurkundung war für 20.03.2026 geplant gewesen, aber wegen des Grundbuch-Widerspruchs K.H.-F. verschoben). Es liegt lediglich eine formlose Einigung auf die wesentlichen Vertragsbedingungen (Kaufpreis 4.650.000 EUR) vor.

2. Rechtslage vor Beurkundung

Mangels notarieller Beurkundung (§ 311b Abs. 1 BGB) besteht kein wirksamer Kaufvertrag. Mandanten sind daher ohne vertragliche Bindung und können jederzeit vom Kaufvorhaben Abstand nehmen. Ein Vorvertrag (§ 311b Abs. 1 S. 1 BGB erfordert ebenfalls Beurkundung) liegt nicht vor.

Mögliche Ansprüche der Gegenseite: Die Erbengemeinschaft könnte Erstattung von Vorbereitungskosten (z.B. SV-Honorar für eigenes Gutachten Hellmann-Faber) nach § 311 Abs. 2 Nr. 2 BGB (vorvertragliche Schutzpflichten / culpa in contrahendo) geltend machen — jedoch nur bei nachgewiesener schuldhafter Verletzung von Aufklärungspflichten durch Mandanten, was hier fernliegt.

3. Sachmängel-Rückabwicklung (Hypothetisch: nach Beurkundung)

Für den Fall, dass bereits beurkundet worden wäre, ergibt sich:

§ 437 Nr. 2 i.V.m. § 323 BGB — Rücktritt wegen Sachmangel

Voraussetzungen:

1. Sachmangel im Sinne § 434 BGB ✓ (Bleirohre, Baulast, Energieausweis)
2. Angemessene Frist zur Nacherfüllung gesetzt ✓ (Schreiben 05.02.2026)
3. Frist fruchtlos abgelaufen oder Nacherfüllung verweigert (hier: Erbengemeinschaft bestreitet Haftung)
4. Mangel nicht unerheblich (§ 323 Abs. 5 S. 2 BGB)

Die kumulativen Mängel (Baulast, Bleirohre, Energieausweis) begründen zusammen eine erhebliche Abweichung. Einzeln könnte jeder Mangel als geringfügig eingestuft werden; kumulativ übersteigen sie die Erheblichkeitsschwelle deutlich (Sanierungskosten > 200.000 EUR = 4,3 % des Kaufpreises).

§ 326 BGB — Befreiung von Gegenleistungspflicht

Ist der Verkäufer aus Gründen, die er zu vertreten hat, nicht in der Lage, den Kaufgegenstand mangelfrei zu liefern, kann der Käufer nach § 326 Abs. 1 BGB von der Kaufpreiszahlung frei werden. Im vorliegenden Kontext: Erbengemeinschaft ist strukturell nicht handlungsfähig (§ 2040 BGB-Blockade durch K.H.-F.), was einem Leistungshindernis entspricht.

Quelle: [§ 326 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/326.html).

4. Rückabwicklung bei Arglist

Bei arglistiger Täuschung (§ 123 BGB — Baulast verschwiegen, Energieausweis gefälscht):

- Anfechtung möglich binnen eines Jahres ab Kenntnis (§ 124 BGB).
- Bei erfolgreicher Anfechtung: ex tunc Nichtigkeit des Kaufvertrags; Rückabwicklung nach §§ 812 ff. BGB (Bereicherungsrecht).
- Notar muss Anfechtungserklärung beurkunden.
- Ersatz der Vertragskosten (Notar, Grunderwerbsteuer, SV) aus §§ 823, 826 BGB möglich.

Quellen: [§ 123 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/123.html); [§ 124 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/124.html); [§ 812 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/812.html).

5. Kostenfolgen bei Rückabwicklung (Vor Beurkundung)

Da kein Kaufvertrag besteht, entstehen folgende sunk costs für Mandanten:

Posten	Betrag (EUR)
SV-Honorar Habermeier	4.800
SV-Honorar Oberholzer (Energie)	3.600
Vermessungsamt-Kosten	1.200
Anwaltshonorar Schwingenstein (bisher)	18.000
Grundbuchauszug, Baulastenauskunft	380
Gesamtkosten Rückabwicklung	**27.980**

Erstattungsanspruch gegen Erbengemeinschaft wegen vorvertraglicher Aufklärungspflichtverletzung (§ 311 Abs. 2 i.V.m. § 280 BGB): prüfenswert.

6. Mandantenentscheidung (Stand 10.04.2026)

Mandanten haben sich nach Beratungsgespräch am 09.04.2026 entschieden, **das Kaufvorhaben grundsätzlich fortzusetzen**, aber:

- Kaufpreis auf 4.500.000 EUR zu reduzieren (weiterer Abzug 150.000 EUR),
- Beurkundung erst nach Lösung des Widerspruchs K.H.-F.,
- Rücktrittsrecht vertraglich zu sichern.

Quellen

- [§ 311b BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/311b.html)
- [§ 323 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/323.html)
- [§ 326 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/326.html)
- [§ 437 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/437.html)
- [§ 123 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/123.html)
- [§ 812 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/812.html)
- [BGH, Urt. v. 08.12.2006 — V ZR 249/05 — Sachmangel und Rücktritt beim Grundstückskauf](https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2006/12/V_ZR_249_05.html)

Bearbeiter: RA/Notar Dr. Bertram Schwingenstein

Datum: 10.04.2026

Datei: 18_klage_lg_stuttgart_4o188_26_minderung.md

Aktenstück 18 — Klage LG Stuttgart, Az. 4 O 188/26, Minderungsklage

Aktenzeichen: SW/2026/0188-IMM Stand: 15. April 2026

1. Verfahrenshintergrund

Nachdem der Kaufvertrag am 22.04.2026 (nach Rückzug des Widerspruchs K.H.-F. gegen Abfindung von 95.000 EUR aus dem Kaufpreis) doch beurkundet und vollzogen wurde, erhoben die Mandanten am 28.04.2026 Klage beim Landgericht Stuttgart auf Minderung des Kaufpreises wegen der festgestellten Sachmängel.

Streitwert: 340.000 EUR (Bleirohre 126.500 EUR + Energieausweis-Mangel 180.000 EUR + anteilige Baulastfläche 33.500 EUR).

Az. LG Stuttgart: **4 O 188/26**

Zuständigkeit: LG Stuttgart nach §§ 23 Nr. 1 GVG (Streitwert > 5.000 EUR), §§ 12, 17 ZPO (Wohnsitz Beklagte: Stuttgart).

2. Klageanträge

Hauptantrag: Der Beklagten (Erbengemeinschaft, vertreten durch Miterben-Vollmacht) wird aufgegeben, an die Kläger (Dr. Berthold Rosenmündl und Dr. Constanze Rosenmündl-Steinbacher) einen Betrag von **340.000 EUR** nebst Zinsen von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen, Zug um Zug gegen Verzicht auf weitergehende Mängelrechte.

Hilfsantrag: Feststellung, dass der Kaufpreis auf 4.160.000 EUR gemindert ist.

3. Klagebegründung — Minderung § 441 BGB

a) Minderungsberechnung

Die Minderung nach § 441 Abs. 3 BGB berechnet sich nach dem Verhältnis des Werts der Sache ohne Mangel zum Wert der Sache mit Mangel:

Minderungsbetrag = Kaufpreis × (Mängelwert / Gesamtwert)

Mangel	Wertminderung (EUR)	Grundlage
Bleirohre (Sanierungskosten + Mietausfall)	126.500	SV Habermeier
Energieausweis (Klasse G statt B)	180.000	SV Oberholzer + Habermeier
Baulast 99 m² Geh/Fahrrecht	33.500	Bodenrichtwert 1.400 × 99 × 0,24 (Faktor)
Gesamt	**340.000**	

Vgl. [xlsx/minderungsberechnung_par441_bgb.xlsx](#).

Quelle: [§ 441 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/441.html).

b) Arglist der Erbengemeinschaft

Zur Begründung des erweiterten Gewährleistungsrechts trotz vertraglichen Gewährleistungsausschlusses (§ 444 BGB) wird Arglist der Verkäuferseite dargelegt:

- Baulast: Seit 1988 bekannt (Hellmann als Eigentümer ab 1991); keine plausible Unkenntnis.
- Bleirohre: Revisionsklappen im Keller standen offen; Rohre sichtbar; Mitarbeiterin der Hausverwaltung Stöckach GmbH bestätigt in einer eidesstattlichen Erklärung (13.04.2026), dass Dr. Hellmann von den Bleileitungen gewusst hat.
- Energieausweis: SV Frischmann hat auf ausdrückliche Bitte von Dr. Hellmann falsche Eingabewerte verwendet (Angabe der Mitarbeiterin Frischmann GmbH im Zeugengespräch).

Quelle: [§ 444 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/444.html).

4. Verfahrensstand

Datum	Ereignis
28.04.2026	Klageschrift beim LG Stuttgart eingereicht
04.05.2026	Zustellung an Beklagten-Anwalt (RA Gärtner, Stuttgart)
20.05.2026	Klageerwiderungsfrist (6 Wochen)
15.06.2026	Güteverhandlung geplant (§ 278 ZPO)
Offen	Streitiger Termin (voraussichtlich Herbst 2026)

5. Rechtsschutz

Mandanten verfügen über eine Rechtsschutzversicherung (Roland Rechtsschutz) — Deckungsanfrage gestellt am 15.04.2026; Deckungszusage für Immobilienstreitigkeit ausstehend. Vgl. Aktenstück 19.

Quellen

- [§ 441 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/441.html)
- [§ 444 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/444.html)
- [§ 278 ZPO — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/ZPO/278.html)
- [§§ 23 ff. GVG — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/GVG/23.html)
- [BGH, Urt. v. 12.04.2013 — V ZR 266/11 — Minderungsberechnung nach § 441 BGB](https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2013/04/V_ZR_266_11.html)

Bearbeiter: RA/Notar Dr. Bertram Schwingenstein

Datum: 15.04.2026

Datei: 19_versicherung_rechtsschutz_konflikt.md

Aktenstück 19 — Rechtsschutzversicherung, Deckungskonflikt

Aktenzeichen: SW/2026/0188-IMM Stand: 20. April 2026

1. Rechtsschutzversicherung der Mandanten

Die Mandanten unterhalten seit 01.03.2020 eine umfassende Rechtsschutzversicherung bei der **Roland Rechtsschutz-Versicherungs-AG**, Köln (Versicherungsschein Nr. RS-2020-00441-B). Der Vertrag umfasst u.a.:

- Privater Rechtsschutz (Eigenschaft als Privatpersonen)
- Berufsrechtsschutz (Dr. Berthold Rosenmündl: Praxis)
- **Immobilien-Rechtsschutz** (ausdrücklich eingeschlossen): Streitigkeiten aus Grundstücks- und Wohnraumverhältnissen.
- Verkehrsrechtsschutz

Jährliche Prämie: 2.480 EUR; Selbstbehalt pro Schadensfall: 500 EUR.

2. Deckungsanfrage und Ablehnung

Schreiben RA Schwingenstein an Roland Rechtsschutz vom 15.04.2026 (Az. Kanzlei: SW/2026/0188-RS), Deckungsanfrage für:

1. Klage LG Stuttgart 4 O 188/26 (Minderung, Streitwert 340.000 EUR)
2. Anfechtungsklage gegen Grundbuch-Widerspruch K.H.-F. (ggf.)
3. Grundsteuer-Widerspruchsverfahren LK Stuttgart

Ablehnungsschreiben Roland Rechtsschutz vom 28.04.2026 (Az. RS-2020-00441-B/06/2026):

"Wir lehnen Deckungsschutz ab für die unter 1. benannte Klage, da der Versicherungsfall vor Beginn des Versicherungsvertrags eingetreten ist (Wartezeit-Klausel § 4 Abs. 3 ARB 2021). Das Kaufobjekt Talstraße

188 wurde vor Abschluss des Versicherungsvertrags ins Auge gefasst [Anm.: unrichtig — Kaufabsicht besteht erst seit Jan. 2026, Versicherungsvertrag seit März 2020]."

Außerdem wird gerügt: "Der Streit resultiert aus dem Erwerb von Grundeigentum; für Ersterwerbsstreitigkeiten gilt Versicherungsschutz nur in Ausnahmefällen (Klausel B2.2.4 ARB 2021 Roland)."

3. Rechtliche Bewertung der Ablehnung

a) ARB-Klausel und Wartezeit

Die Roland-ARB 2021 (Allgemeine Bedingungen für die Rechtsschutzversicherung) enthalten in § 4 Abs. 3 eine Wartezeit von drei Monaten für bestimmte Bereiche. Immobilien-Rechtsschutz ist in den Roland-ARB ohne Wartezeit gedeckt, da der Vertrag seit 2020 besteht — der "Versicherungsfall" (Kauf) trat 2026 ein, also weit nach Vertragsabschluss.

Der Versicherungsfall tritt im Rechtsschutz ein, wenn der Versicherungsnehmer erstmals mit dem Ereignis konfrontiert wird, das den Bedarf nach rechtlicher Hilfe auslöst — hier: Entdeckung der Mängel im Januar/Februar 2026. Kein Vorversicherungsfall.

b) Ablehnung wegen Ersterwerbsklausel

Die Klausel B2.2.4 ARB 2021 Roland schließt Ersterwerbsstreitigkeiten aus, **wenn der Streit ausschließlich das Erwerbsgeschäft selbst betrifft**. Hier betreffen die Streitigkeiten auch die laufende Verwaltung des Mietobjekts (Mietverhältnisse § 577a BGB, WEG, Grundsteuer), was Versicherungsschutz im Immobilienrechtsschutz-Baustein begründet.

c) Empfehlung

Widerspruch gegen Ablehnungsbescheid Roland (§ 128 VVG — Rechtsschutzklage zulässig nach 3-Monats-Frist). Hilfsweise Deckungsklage gegen Roland (§ 44 ARB).

Vorbereitetes Widerspruchsschreiben vom 30.04.2026 in Akte.

4. Kostenrisiko bei Unterliegen

Streitwert Minderungsklage 340.000 EUR:

Kostenart	Betrag (EUR)
Gerichtsgebühren (LG, 3,0 Gebühren)	10.668
Anwaltskosten eigene Seite (2,5 Gebühren)	13.030
Anwaltskosten Gegenseite (bei Unterliegen)	13.030
SV-Gutachten Gericht (geschätzt)	15.000
Gesamtkostenrisiko (vollständiges Unterliegen)	**51.728**

Ohne Rechtsschutzversicherung trägt dieses Risiko vollständig die Klägerseite.

Quellen

- [§ 128 VVG — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/VVG/128.html)
- [§ 44 ARB 2021 — ARB-Muster GDV](https://www.gdv.de/gdv/medien/medienbereich/musterbedingungen-arb-2021)
- [BGH, Urt. v. 19.11.2008 — IV ZR 305/07 — Rechtsschutzversicherung, Versicherungsfall](https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2008/11/IV_ZR_305_07.html)

Bearbeiter: RA/Notar Dr. Bertram Schwingenstein

Datum: 20.04.2026

Datei: 20_mieterversammlung_par577a_bgb_information.md

Aktenstück 20 — Mieterversammlung, § 577a BGB, Informationspflicht

Aktenzeichen: SW/2026/0188-IMM Stand: 10. Mai 2026

1. Anlass

Nach Vollzug des Eigentumswechsels am 30.04.2026 sind Dr. und Dr. Rosenmündl nunmehr eingetragene Eigentümer des Anwesens Talstraße 188, Stuttgart-Ost. Als neue Eigentümer tragen sie gegenüber den acht Mietern eine Reihe von Informations- und Handlungspflichten, insbesondere zur:

1. Bekanntgabe des Eigentümerwechsels (§ 566 BGB — Übergang der Vermietereigenschaft);
2. Information über den Status der Teilungserklärung und etwaige § 577a-Sperrfristen;
3. Ankündigung geplanter Sanierungsmaßnahmen (Bleirohre).

2. Eigentümerwechsel-Mitteilung (§ 566 BGB)

§ 566 BGB ("Kauf bricht nicht Miete"): Der Erwerber tritt mit Eigentumsübergang in die bestehenden Mietverträge als neuer Vermieter ein. Die Mieter sind hierüber schriftlich zu informieren.

Quelle: [§ 566 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/566.html).

Schreiben an alle 8 Mieter vom 02.05.2026 (Musterbrief) mit folgenden Inhalten:

- Name und Anschrift der neuen Eigentümer als Vermieter
- Bankverbindung für Mietzahlungen ab Mai 2026
- Ansprechpartner Hausverwaltung (Übergangslösung: weiterhin Stöckach GmbH bis neue Verwaltung bestellt)

3. Mieterversammlung vom 08.05.2026

Dr. und Dr. Rosenmündl haben alle acht Mieter am 08.05.2026 zu einer Mieterversammlung in die Gemeinschaftsräume (Waschküche, Talstraße 188, EG) eingeladen. Erschienen: 7 von 8 Mietern (Familie Özkan entschuldigt). Protokollführer: RA Schwingenstein.

Tagesordnung

1. Begrüßung, Vorstellung neue Eigentümer
2. Sanierungsplanung Bleirohre — Zeitplan, Mietminderungsrecht Mieter
3. Energetische Sanierung — Planung, Mieterhöhungsmöglichkeiten nach § 559 BGB
4. Teilungserklärung — Erläuterung, keine unmittelbaren Auswirkungen auf Mietverhältnisse
5. Diverses

Schwerpunkt § 577a BGB

Die Eigentümer informierten die Mieter über die bestehende Teilungserklärung (UR-Nr. 2811/2025), die — bei künftiger Einzelveräußerung — die Sperrfrist des § 577a BGB auslösen würde. Die Mieter wurden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aktuell **keine** Einzelveräußerungsabsicht besteht.

Mieter Kemal Demir (WE 7, Mietvertrag seit 2008) fragte nach Vorkaufsrecht nach § 577 BGB:

[§ 577 BGB auf dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/577.html): Das Vorkaufsrecht des Mieters bei Umwandlung in Wohnungseigentum greift nur, wenn die "Wohnung an einen Dritten verkauft" wird. Bei Gesamtverkauf (wie hier geschehen) existiert kein Vorkaufsrecht; bei späterer Einzelveräußerung der WE würde es entstehen.

Sanierungsankündigung Bleirohre

§ 554 BGB: Maßnahmen zur Erhaltung oder zur Verbesserung der Mietsache sind vom Mieter zu dulden; Ankündigung 3 Monate vorher schriftlich erforderlich.

Ankündigung an alle Mieter (schriftlich, 08.05.2026): Rohrsanierung WE 1, 3, 5, 7 geplant für Herbst 2026, Dauer ca. 3–4 Wochen je WE. Mietminderungsrecht der betroffenen Mieter während Sanierung: ca. 10–15 % der Nettokaltmiete (angemessen für Lärm/Beeinträchtigung). Vergleichsweise Vereinbarung mit Mietern angeboten.

4. Mieterhöhungspotenzial

Nach Sanierung können Eigentümer nach § 559 BGB 8 % der auf die Wohnung entfallenden Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen (Modernisierungsmieterhöhung).

Bei Bleirohrsanierung WE 1, 3, 5, 7 (Gesamtkosten ca. 102.500 EUR; anteilig je WE ca. 25.625 EUR): Mieterhöhung je WE: $25.625 \times 8 \% / 12 = 170,83$ EUR/Monat.

Beachte: Kappungsgrenze § 559 Abs. 3a BGB: max. 3 EUR/m² in 6 Jahren (Stuttgart als Gebietskulisse).

Quelle: [§ 559 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/559.html).

5. Protokollauszug

Protokoll der Mieterversammlung 08.05.2026 — Unterzeichnet von Dr. Berthold Rosenmündl und Protokollführer RA Dr. Schwingenstein. In Akte.

Quellen

- [§ 566 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/566.html)
- [§ 577 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/577.html)
- [§ 577a BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/577a.html)
- [§ 554 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/554.html)
- [§ 559 BGB — dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB/559.html)

Bearbeiter: RA/Notar Dr. Bertram Schwingenstein

Datum: 10.05.2026

Datei: 21_chronologie_und_strategie_uebersicht.md

Aktenstück 21 — Chronologie und Strategie-Übersicht

Aktenzeichen: SW/2026/0188-IMM Stand: 15. Mai 2026

1. Zeitstrahl

Datum	Ereignis
03.11.2025	Tod Dr. Volkard Hellmann; Grundstück Talstraße 188 geht in den Nachlass
15.12.2025	Erbschein Nachlassgericht Stuttgart (Az. VI 0212/2025)
12.01.2026	Mandatsannahme Dr. Bertram Schwingenstein; Erstgespräch Mandanten
18.01.2026	Grundbuchauszug aktuell: Abt. III: LBBW + Deutsche Bank Grundschulden
22.01.2026	Baulastenauskunft: Geh- und Fahrrechtsbaulast zugunsten Talstraße 186
02.02.2026	SV-Begehung Habermeier; Bleirohrbefund
05.02.2026	Schreiben an Erbengemeinschaft: Bleirohre, Baulast, Energieausweis
08.02.2026	E-Mail RA Schwingenstein an Mandanten: Baulast entdeckt (vgl. EML)
12.02.2026	SV-Gutachten Oberholzer: Energieklasse G (statt B)
15.02.2026	RA Götz & Schuster: K.H.-F. verweigert Verkauf; eigenes Gutachten
22.02.2026	E-Mail LK Stuttgart: Grundsteuerbescheid (vgl. EML)
15.03.2026	E-Mail WEG-Verwalter Stöckach GmbH: Konfliktmeldung (vgl. EML)
18.03.2026	Notarvertrags-Entwurf fertiggestellt (Aktenstück 12)
22.03.2026	Finanzierungsangebot BW-Bank angenommen (vorläufig)
26.03.2026	Grenzfeststellung Stadtmessungsamt Stuttgart
29.03.2026	Grundbuch-Widerspruch K.H.-F. eingetragen
02.04.2026	E-Mail Kanzlei an Erbenkonflikt: Aufforderung zur Einigung (vgl. EML)
06.04.2026	GwG-Risikoanalyse abgeschlossen
09.04.2026	Beratungsgespräch Mandanten: Fortsetzung Kauf, reduzierter Preis 4,5 Mio.

Datum	Ereignis
15.04.2026	Klage LG Stuttgart Az. 4 O 188/26 vorbereitet
18.04.2026	E-Mail Kanzlei an Finanzamt: Grundsteuer-Einspruch (vgl. EML)
22.04.2026	Kaufvertragsbeurkundung (nach Abfindung K.H.-F. mit 95.000 EUR)
30.04.2026	Eigentumsumschreibung vollzogen; Besitzübergang
02.05.2026	Eigentümerwechsel-Mitteilung an alle 8 Mieter
08.05.2026	Mieterversammlung Talstraße 188
28.04.2026	Klage LG Stuttgart eingereicht (Az. 4 O 188/26)
15.06.2026	Güteverhandlung LG Stuttgart (geplant)

2. Verfahrensstränge im Überblick

Strang	Status	Nächste Schritte	Priorität
Grundbuch-Eintragung	Vollzogen 30.04.2026	Grundbuchauszug nach Vollzug archivieren	Abgeschlossen
Minderungsklage LG Stuttgart	Anhängig, Az. 4 O 188/26	Klageerwiderung abwarten (bis 20.05.2026)	Hoch
Grundsteuer-Einspruch LK Stuttgart	Eingelegt 18.04.2026	Entscheidung abwarten; ggf. VG Stuttgart	Mittel
Bleirohre-Sanierung	Planung läuft	Herbst 2026, Ausschreibung Mai/Jun. 2026	Mittel
Rechtsschutz-Deckungsstreit	Widerspruch 30.04.2026	Roland-Reaktion abwarten; Frist: 3 Monate	Mittel
Pflichtteilsstreit Rosenmündl (Vater)	Informationsmandat	Auskunftsklage gegen Georg R. prüfen (sep. Az.)	Niedrig
WEG-Entscheidung	Offen	Teilungserklärung aufrechterhalten oder rückabwickeln	Mittel
Denkmalschutz-Sanierung	Konzept in Arbeit	Genehmigungsantrag LAD BW (Q3/2026)	Mittel
Energetische Sanierung	Planung läuft	KfW-Antrag + LAD-Abstimmung	Mittel

3. Strategische Handlungsempfehlung

Kurzfristig (Mai–August 2026)

1. **Minderungsklage** aktiv betreiben; Beweisanträge für SV-Gutachten im Prozess stellen.
2. **Bleirohrsanierung** beauftragen — Ausschreibung spätestens Juni 2026. Sanitärfirma mit Denkmalschutz-Erfahrung (kein Eingriff in Originalsubstanz im Treppenhaus).
3. **Verwalterauswahl**: Stöckach GmbH durch professionellen WEG-Verwalter ersetzen; Ausschreibung Juni 2026.
4. **Finanzierungsfreigabe BW-Bank** abwarten (ausstehend bis Widerspruchs-Löschung im GB — erfolgt mit Vollzug bereits).

Mittelfristig (September 2026–2027)

5. **Energiekonzept** mit SV Oberholzer und LAD BW abstimmen; Sanierungsmaßnahmen priorisieren (Heizung, hofseitige Fenster, Kellerdecke).
6. **§ 7i EStG**: Steuerberater Mandanten (StB Dr. Frank Nußbaum, Stuttgart) über Denkmalschutz-Sonderabschreibung informieren; Kostenzuordnung für Steueroptimierung.
7. **Grundsteuer**: Ergebnis des Einspruchsverfahrens; bei Ablehnung VG Stuttgart.
8. **Mietanpassungen** nach Sanierung (§ 559 BGB): Mieterhöhungsschreiben vorbereiten.

Langfristig (2028 ff.)

9. **WEG-Umwandlung** und Einzelveräußerung erwägen; dabei § 577a BGB-Sperrfrist beachten (10 Jahre nach Umwandlung = 2035 frühestens für Eigenbedarf).
10. **Pflichtteilsanspruch Berthold** beobachten; Erbfall Georg Rosenmündl kann kurzfristig eintreten.

4. Best-Case / Worst-Case

Szenario	Kaufpreis	Minderungserlös	Gesamtkosten Sanierung	Ertrag (10 J.)
Best Case	4.500.000	340.000	350.000	+ 1.800.000
Realfall	4.500.000	200.000	480.000	+ 1.100.000
Worst Case	4.500.000	0	550.000	+ 400.000

Renditeberechnung Realfall (10 Jahre, Mieteinnahmen 57.600 EUR/Jahr steigend, Wertsteigerung 3 % p.a.): Netto-Gesamtertrag ca. 1.100.000 EUR.

Bearbeiter: RA/Notar Dr. Bertram Schwingenstein

Datum: 15.05.2026

Datei: 22_abschluss_handlungsempfehlung.md

Aktenstück 22 — Abschluss und Handlungsempfehlung

Aktenzeichen: SW/2026/0188-IMM Stand: 20. Mai 2026

1. Zusammenfassung des Mandatsverlaufs

Das Mandat der Eheleute Dr. Berthold Rosenmündl und Dr. Constanze Rosenmündl-Steinbacher wurde am 12.01.2026 angenommen. Ziel war die anwaltliche und notarielle Begleitung des Erwerbs des Mehrfamilienhauses Talstraße 188, 70188 Stuttgart-Ost, für einen Kaufpreis von ursprünglich 4.800.000 EUR. Im Verlauf der Due Diligence wurden acht eigenständige Rechtsprobleme identifiziert und bearbeitet (Aktenstücke 01–21). Der Eigentumsübergang vollzog sich am 30.04.2026 zu einem verhandelten Kaufpreis von **4.500.000 EUR**.

2. Erzielte Ergebnisse

Leistung	Ergebnis
Kaufpreisreduzierung durch Due Diligence	- 300.000 EUR (von 4.800.000 auf 4.500.000 EUR)
Abfindung K.H.-F. für Widerspruchsrücknahme	95.000 EUR (aus Kaufpreis, nicht Zusatzbelastung)
Baulast als Vertragsinhalt verankert	Ja (§ 3 Notarvertrag)
Rücktrittsrecht im Kaufvertrag gesichert	Ja (§ 7 Notarvertrag)
GwG-Meldung erstattet	Keine Meldung erforderlich
Grundsteuer-Einspruch eingelegt	Ja, LK Stuttgart, Frist gewahrt
Minderungsklage LG Stuttgart	Eingereicht, Az. 4 O 188/26
WEG-Teilungserklärung zurückgezogen	Ja (Eintragungsantrag zurück)
Mieter informiert und Versammlung durchgeführt	Ja, 08.05.2026

3. Offene Verfahrensstränge

a) LG Stuttgart, Az. 4 O 188/26 (Minderungsklage, Streitwert 340.000 EUR)

Nächster Termin: Güteverhandlung 15.06.2026. Empfehlung: Vergleichsgespräch mit RA Gärtner (Gegenseite) vor dem Termin — Zielkorridor Vergleich: 180.000–220.000 EUR.

b) Grundsteuer-Einspruch LK Stuttgart

Entscheidung ausstehend. Bei Ablehnung: Klage Verwaltungsgericht Stuttgart erwägen (Streitwert ca. 3.000 EUR/Jahr). Verfassungsrechtliche Lage weiter beobachten.

c) Rechtsschutz-Deckungsstreit Roland

Widerspruch vom 30.04.2026; Roland hat 3 Monate Frist. Falls abgelehnt: Deckungsklage beim zuständigen LG (Wohnsitz Mandanten Stuttgart; Streitwert entspricht Anwaltskosten LG-Verfahren).

d) Pflichtteilsstreit Berthold Rosenmündl (separates Mandat)

Empfehlung: Separates Aktenzeichen anlegen. Auskunftsanspruch gegen Georg Rosenmündl nach § 2314 BGB in Briefform ankündigen; keine Klage ohne vorherige Reaktion.

e) Denkmalschutz-Sanierungsplanung

Genehmigungsantrag LAD BW für Q3/2026 vorbereiten; SV Oberholzer und Architekt mit Denkmalschutz-Erfahrung beauftragen.

4. Mandatsgebühren und Abrechnung

Position	Betrag (EUR)
Anwaltshonorar (Stundenabrechnung, 380 EUR/h × 88 h)	33.440
Notargebühren Beurkundung (GNotKG, KV 21100)	18.900
Auslagen (Reisekosten, Kopien, Grundbuchauszüge etc.)	1.260
Summe netto	**53.600**
MwSt. 19 %	10.184
Gesamthonorar	**63.784**

Abzüglich Vorschuss (gezahlt 15.01.2026): 15.000 EUR.

Restzahlung: 48.784 EUR — Rechnung folgt.

5. Abschließende Handlungsempfehlung

Sofort (Mai/Juni 2026):

- Vergleichsgespräch mit Erbengemeinschaft vor LG-Termin 15.06.2026
- Bleirohrsanierung ausschreiben
- Neuen WEG-Verwalter aussuchen und beauftragen

Q3 2026:

- Denkmalschutz-Genehmigungsantrag LAD BW
- StB Nußbaum: § 7i EStG-Optimierung für Denkmalschutz-Sanierungskosten
- Grundsteuer-Einspruchsergebnis auswerten

Mittelfristig:

- Ergebnis Rechtsschutzversicherung Roland abwarten

- Mieterhöhung nach Sanierung (§ 559 BGB) vorbereiten
- Separat: Pflichtteilsanspruch Berthold — Auskunft Georg Rosenmündl

Das Mandat `immobilienrechtspraxis` ist mit Eigentumsübergang (30.04.2026) in die Nachbearbeitungsphase eingetreten. Drei Verfahren sind anhängig; die laufende Betreuung wird fortgeführt.

Bearbeiter: RA/Notar Dr. Bertram Schwingenstein

Datum: 20.05.2026

Kanzlei Schwingenstein & Partner

Friedrichstraße 18, 70174 Stuttgart

Tel. 0711 / 88 44 22-0

E-Mails

Datei: emails/2026-02-08_schwingenstein_an_rosenmuendl_baulast_entdeckt.eml

Von	schwingenstein@kanzlei-schwingenstein-stuttgart.de
An	berthold.rosenmuendl@praxis-rosenmuendl.de
Datum	Sun, 08 Feb 2026 16:42:31 +0100
Betreff	AZ SW/2026/0188-IMM: Baulast Geh-/Fahrrecht entdeckt — dringend

Sehr geehrte Frau Dr. Rosenmündl-Steinbacher,
sehr geehrter Herr Dr. Rosenmündl,

ich melde mich mit einer wichtigen und dringenden Mitteilung zu Ihrer geplanten Immobilienakquisition Talstraße 188, Stuttgart-Ost.

Wir haben am 22. Januar 2026 die Baulastenauskunft des Amts für Stadtplanung und Wohnen Stuttgart (Az. 61.31-BS-4/88) erhalten. Diese belegt, dass für Ihr Kaufobjekt eine seit dem 17. April 1988 im Baulastenverzeichnis Stuttgart eingetragene

Geh- und Fahrrechtsbaulast (Band 12, Blatt 88, lfd. Nr. 1988-412)

besteht. Diese Baulast lastet auf dem Grundstück Talstraße 188 (Flurstück 4/88) zugunsten des Nachbargrundstücks Talstraße 186 (Flurstück 4/87). Die belastete Fläche beträgt 99 m² (rückwärtiger Grundstücksbereich, Zufahrt zur Tiefgarage Talstraße 186).

Im Kaufexposé des Maklerbüros Klett & Partner GmbH und in allen sonstigen Verkaufsunterlagen findet sich keinerlei Hinweis auf diese Baulast. Das Grundbuch Abt. II verweist — fehlerhafterweise — ebenfalls nicht darauf.

Was bedeutet das konkret?

1. Die Baulast bleibt nach § 92 LBO BW als öffentlich-rechtliche Verpflichtung auf dem Grundstück lasten, auch nach Eigentumsübergang auf Sie als Käufer. Sie müssen die Zufahrt für Talstraße 186 dauerhaft dulden.
2. Das Verschweigen dieser Baulast durch die Erbengemeinschaft Hellmann begründet einen starken Verdacht auf arglistige Täuschung i.S.d. §§ 123, 438 Abs. 3 BGB. Die Baulast besteht seit 1988 — der Erblasser Dr. Hellmann war seit 1991 Eigentümer und kannte sie mit hoher Wahrscheinlichkeit.
3. Wirtschaftlich entspricht die Baulast einer Wertminderung von ca. 33.000–85.000 EUR (abhängig von der Bewertungsmethode).

Ich empfehle dringend:

- a) Beurkundung des Kaufvertrags noch NICHT vorzunehmen — wir warten auf eine Stellungnahme der Gegenseite.
- b) Ich werde am 25. Januar 2026 ein formelles Mahnschreiben an die Erbengemeinschaft (RA Gärtner) senden.
- c) Wir erwarten eine Reaktion bis 10. Februar 2026.

Bitte bestätigen Sie mir kurz, dass Sie diese Situation zur Kenntnis genommen haben.

Mit freundlichen Grüßen

RA Dr. Bertram Schwingenstein
Rechtsanwalt und Notar
Kanzlei Schwingenstein & Partner
Friedrichstraße 18 · 70174 Stuttgart
Tel. 0711 / 88 44 22-0
www.kanzlei-schwingenstein-stuttgart.de

--

Rechtsgrundlagen: § 92 LBO BW (<https://www.landesrecht-bw.de>); § 437 BGB
(<https://dejure.org/gesetze/BGB/437.html>); § 123 BGB (<https://dejure.org/gesetze/BGB/123.html>)
Diese E-Mail ist vertraulich. Wenn Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie uns bitte umgehend.

Datei: emails/2026-02-22_lk_stuttgart_an_kanzlei_grundsteuerbescheid.eml

Von	grundsteuer@lra-stuttgart.de
An	schwingenstein@kanzlei-schwingenstein-stuttgart.de
Datum	Sun, 22 Feb 2026 09:15:04 +0100
Betreff	Grundsteuermessbescheid Az. GrSt-2025-4/88-STO — Talstraße 188 Stuttgart-Ost

Landratsamt Stuttgart
Steueramt — Grundsteuer
Stuttgarter Straße 110
70806 Kornwestheim

22. Februar 2026

Betreff: Grundsteuermessbescheid Az. GrSt-2025-4/88-STO
Grundstück: Talstraße 188, 70188 Stuttgart-Ost (Flurstück 4/88, Gemarkung Stöckach)

Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt Dr. Schwingenstein,

wir beziehen uns auf Ihre Anfrage vom 15. Februar 2026 bezüglich des oben bezeichneten Grundsteuermessbescheids, der am 14. Januar 2026 an die Erbengemeinschaft nach Dr. Volkard Hellmann zugestellt wurde.

Auf Ihre Anfrage teilen wir Ihnen folgende Daten mit:

Grundstück: Talstraße 188, 70188 Stuttgart-Ost
Gemarkung / Flurstück: Stöckach / 4/88
Grundstücksfläche: 892 m²
Bodenrichtwert 2024: 1.400,00 EUR/m² (Gutachterausschuss Stuttgart)
Äquivalenzbetrag: 892 m² × 1.400,00 EUR = 1.248.800,00 EUR
Grundsteuermesszahl: 0,91 ‰ (§ 3 LGrStG BW)
Grundsteuermessbetrag: 1.136,41 EUR/Jahr

Hebesatz Stadt Stuttgart 2025: 510 %
Jährliche Grundsteuer B: 5.795,69 EUR/Jahr

Hinweis: Der auf Ihrer Anfrage genannte Betrag von 14.484 EUR/Jahr bezieht sich offenbar auf eine abweichende Berechnung. Unser Bescheid weist — nach Landesgrundsteuergesetz BW — einen Messbetrag von 2.840 EUR/Jahr aus (gerundet; Berechnung ggf. auf Grundlage unterschiedlicher Berechnungsmethoden). Bitte wenden Sie sich bei Abweichungen direkt an unsere Fachabteilung (Tel. 0711 / 23 24 25-444).

Einspruchsrecht: Sollten Sie den Bescheid für unzutreffend halten, steht Ihnen nach § 355 AO das Recht zu, binnen eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich Einspruch einzulegen. Ein entsprechender Einspruch der Erbgemeinschaft ist uns zugegangen und wird derzeit bearbeitet.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Gudrun Maier
Sachbearbeiterin Grundsteuer
Landratsamt Stuttgart — Steueramt
Tel. 0711 / 23 24 25-444
grundsteuer@lra-stuttgart.de

--

Rechtsgrundlagen: § 3 LGrStG BW; § 25 GrStG (<https://dejure.org/gesetze/GrStG/25.html>); § 355 AO (<https://dejure.org/gesetze/AO/355.html>)

Datei: emails/2026-03-15_weg_verwalter_konfliktmeldung.eml

Von	d.langhans@stoeckach-immo.de
An	schwingenstein@kanzlei-schwingenstein-stuttgart.de
Datum	Sun, 15 Mar 2026 11:08:22 +0100
Betreff	Talstraße 188 — WEG-Verwaltung, Übergabe, offene Fragen

Stöckach Immobilienverwaltung GmbH
Geschäftsführer Dietmar Langhans
Stöckachstraße 12, 70190 Stuttgart

15. März 2026

Sehr geehrter Herr Dr. Schwingenstein,

ich wende mich an Sie in meiner Eigenschaft als bisheriger Verwalter des Anwesens Talstraße 188, Stuttgart-Ost.

Ich habe von der Erbgemeinschaft Hellmann erfahren, dass ein Kaufvertrag über das Anwesen mit den Eheleuten Dr. Rosenmündl vorbereitet wird. In diesem Zusammenhang möchte ich auf folgende offene Punkte hinweisen, die aus meiner Sicht geregelt werden müssen:

1. VERWALTUNGSUNTERLAGEN

Ich halte folgende Unterlagen in meiner Verwaltung:

- Hausgeldabrechnungen 2020–2025 (ersetzt Jahresabrechnung mangels formeller WEG)
- Wirtschaftspläne 2020–2025
- Protokolle der "Eigentümerversammlungen" (nur Dr. Hellmann als Alleineigentümer; kein formelles WEG-Verfahren)
- Dienstleistungsverträge (Hausmeister, Müllentsorgung, Aufzugwartung — kein Aufzug vorhanden)

Sämtliche Unterlagen werde ich an die neuen Eigentümer übergeben, sobald mir dies ordnungsgemäß mitgeteilt wird und das Verwaltungsmandat offiziell endet.

2. TREUHANDKONTO / RÜCKLAGE

Das bei der Volksbank Stuttgart geführte Treuhandkonto auf Namen Dr. Hellmann weist per 28.02.2026 ein Guthaben von 47.842,33 EUR aus. Dieses Guthaben wurde als "Instandhaltungsrücklage" geführt, obwohl eine WEG im Rechtssinne nicht bestand.

Bei Eigentumsübergang bitte ich um Mitteilung, auf welches Konto der Betrag überwiesen werden soll.

3. MIETEINNAHMEN FEBRUAR / MÄRZ 2026

Die Mieteinnahmen Februar und März 2026 (netto: je 4.800,00 EUR) sind auf das Girokonto der Erbgemeinschaft (IBAN DE12 1234 5678 9012 3456 78) geflossen. Mit Besitzübergang auf die neuen Eigentümer sind die künftigen Mieteinnahmen direkt an die Käufer abzuführen; ich bitte um Mitteilung der neuen Bankverbindung.

4. LAUFENDE VERTRÄGE

Der Hausmeisterdienst-Vertrag mit Firma Kleanpro GmbH läuft bis 30.06.2026 und kann halbjährlich gekündigt werden. Ich empfehle, diesen zu übernehmen.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dietmar Langhans
Geschäftsführer
Stöckach Immobilienverwaltung GmbH
Tel. 0711 / 44 55 66-0
d.langhans@stoeckach-immo.de

--

Bezug: § 19 WEG (<https://dejure.org/gesetze/WEG/19.html>); § 26 WEG (<https://dejure.org/gesetze/WEG/26.html>); § 667 BGB (<https://dejure.org/gesetze/BGB/667.html>)

Datei: emails/2026-04-02_voreigentuermer_erbenkonflikt.eml

Von	ra.goetz@goetz-schuster-hamburg.de
An	schwingenstein@kanzlei-schwingenstein-stuttgart.de
Datum	Thu, 02 Apr 2026 14:33:08 +0200
Betreff	Erbgemeinschaft Hellmann / Talstraße 188 — Standpunkt Katharina Hellmann-Faber

Rechtsanwaltskanzlei Götz & Schuster
Rechtsanwältin Dr. Ines Götz
Alsterchaussee 44 · 20149 Hamburg
Tel. 040 / 44 55 66-0

Hamburg, 2. April 2026

Kanzlei Schwingenstein & Partner
z.H. RA Dr. Bertram Schwingenstein
Friedrichstraße 18
70174 Stuttgart

Ihr Zeichen: SW/2026/0188-IMM
Unser Zeichen: GS/2026/HF-0041

Sehr geehrter Herr Dr. Schwingenstein,

wir vertreten Frau Katharina Hellmann-Faber, Hamburg, in der Nachlasssache nach Dr. Volkard Hellmann (Nachlassgericht Stuttgart, Az. VI 0212/2025).

Mit diesem Schreiben teilen wir Ihnen im Auftrag unserer Mandantin mit:

1. GRUNDSÄTZLICHER STANDPUNKT ZUM VERKAUF

Frau Hellmann-Faber hält an ihrem Widerspruch gegen die geplante Veräußerung des Grundstücks Talstraße 188 grundsätzlich fest. Die Begründung:

- a) Der vereinbarte Kaufpreis von 4.500.000 EUR (zuletzt mitgeteilt) liegt nach einer von unserer Mandantin in Auftrag gegebenen vorläufigen Wertermittlung des Sachverständigen Andreas Pretz, Immobiliensachverständiger Hamburg (Kurzgutachten vom 29.03.2026), um mindestens 8 % unter dem Verkehrswert. SV Pretz schätzt den Verkehrswert auf ca. 4.850.000–4.950.000 EUR.
- b) Die notarielle Teilungserklärung (UR-Nr. 2811/2025) wurde ohne Zustimmung und Kenntnis unserer Mandantin veranlasst. Sie hält diesen Akt für unwirksam und sieht darin einen Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung (§ 2038 Abs. 2 BGB).

2. VERGLEICHSANGEBOT

Gleichwohl ist unsere Mandantin bereit, einer Veräußerung zuzustimmen, sofern folgende Bedingungen erfüllt sind:

- a) Kaufpreiserhöhung auf mindestens 4.680.000 EUR (entspricht 1/4 Anteil Hellmann-Faber: 1.170.000 EUR brutto);
- b) Zahlung einer gesonderten Ausgleichszahlung von 95.000 EUR an unsere Mandantin als Ausgleich für die eigenmächtige Teilungserklärung (UR-Nr. 2811/2025);
- c) Rücknahme des beim Grundbuchamt eingetragenen Widerspruchs Zug um Zug gegen Zahlung nach a) und b).

3. FRIST

Wir bitten um eine Stellungnahme bis zum 15. April 2026. Sollte bis dahin keine Einigung zustande kommen, werden wir die einstweilige Verfügung aufrechterhalten und ggf. Klage auf Feststellung des höheren Kaufpreises erheben.

Mit freundlichen Grüßen

RA'in Dr. Ines Götz
Götz & Schuster Rechtsanwälte
Hamburg

--

Rechtsgrundlagen: § 2040 BGB (<https://dejure.org/gesetze/BGB/2040.html>); § 2038 BGB (<https://dejure.org/gesetze/BGB/2038.html>); § 899 BGB (<https://dejure.org/gesetze/BGB/899.html>)

Datei: emails/2026-04-18_kanzlei_an_finanzamt_grundsteuer_einspruch.eml

Von	schwingenstein@kanzlei-schwingenstein-stuttgart.de
An	grundsteuer@lra-stuttgart.de
Datum	Sat, 18 Apr 2026 09:22:15 +0200
Betreff	EINSPRUCH gegen Grundsteuermessbescheid Az. GrSt-2025-4/88-STO

Kanzlei Schwingenstein & Partner
Rechtsanwälte und Notar
Friedrichstraße 18 · 70174 Stuttgart
Tel. 0711 / 88 44 22-0

18. April 2026

Landratsamt Stuttgart
Steueramt — Grundsteuer

Stuttgarter Straße 110
70806 Kornwestheim

per E-Mail: grundsteuer@lra-stuttgart.de

Betreff: EINSPRUCH nach § 355 AO

Grundsteuermessbescheid Az. GrSt-2025-4/88-STO

Grundstück: Talstraße 188, 70188 Stuttgart-Ost (Flurstück 4/88, Gemarkung Stöckach)

Mandanten: Dr. Berthold Rosenmündl und Dr. Constanze Rosenmündl-Steinbacher,
Hasenbergsteige 11, 70178 Stuttgart (neue Eigentümer seit 30.04.2026)

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens und im Auftrag unserer Mandanten Dr. Berthold Rosenmündl und Dr. Constanze
Rosenmündl-Steinbacher legen wir gegen den Grundsteuermessbescheid Az. GrSt-2025-4/88-STO

EINSPRUCH

ein und begründen diesen wie folgt:

I. ZULÄSSIGKEIT

Der Einspruch ist zulässig. Er richtet sich gegen den Grundsteuermessbescheid für das Steuerjahr 2025 (zugestellt an die Erbengemeinschaft Hellmann am 14.01.2026). Mit Eigentumsübergang am 30. April 2026 sind unsere Mandanten als neue Eigentümer in das laufende Steuerrechtsverhältnis eingetreten. Die Einspruchsfrist gem. § 355 Abs. 1 AO ist im Hinblick auf den laufenden Einspruch der Erbengemeinschaft noch nicht abgelaufen.

II. BEGRÜNDUNG

1. Bodenrichtwert zu hoch angesetzt

Der Grundsteuermessbescheid legt einen Bodenrichtwert von 1.400,00 EUR/m² zugrunde (Gutachterausschuss Stuttgart, 2024). Wir bestreiten diesen Wert für das vorliegende Grundstück.

Das Grundstück Talstraße 188 ist in seiner Nutzbarkeit durch folgende wertmindernde Faktoren eingeschränkt:

a) Geh- und Fahrrechtsbaulast (§ 92 LBO BW) über 99 m² (11,1 % der Grundstücksfläche) zugunsten des Nachbargrundstücks Talstraße 186 — eingetragen seit 1988. Ein derart belastetes Grundstück ist nach anerkannter Bewertungspraxis mit einem Abschlag von 10–15 % gegenüber dem unbelasteten Bodenrichtwert anzusetzen.

b) Denkmalschutz-Teilstellung (DSchG BW) schränkt Bebauungs- und Sanierungsmöglichkeiten erheblich ein; auch dies ist nach Bodenrichtwertsystematik wertmindernd.

Korrektur Bodenrichtwert nach unserer Berechnung: ca. 1.150–1.200 EUR/m².

2. Verfassungsrechtliche Einwendungen

Vorsorglich erheben wir verfassungsrechtliche Einwendungen gegen das Landesgrundsteuergesetz BW (LGrStG BW), soweit es eine Bewertung allein nach dem Bodenrichtwert ohne Berücksichtigung des Gebäudewerts vorsieht. Einschlägige Normenkontrollverfahren sind bundesweit anhängig.

III. ANTRAG

Wir beantragen, den Grundsteuermessbescheid Az. GrSt-2025-4/88-STO aufzuheben und unter Berücksichtigung eines korrekten Bodenrichtwerts von 1.150 EUR/m² neu festzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

RA Dr. Bertram Schwingenstein
Bevollmächtigter der Steuerpflichtigen

Anlagen:

- Kopie Grundbuchauszug (Stand 04.05.2026)
- Baulastenauskunft Stadt Stuttgart 22.01.2026
- Vollmacht Mandanten

--

Rechtsgrundlagen: § 355 AO (<https://dejure.org/gesetze/AO/355.html>); § 25 GrStG (<https://dejure.org/gesetze/GrStG/25.html>); LGrStG BW (<https://www.landesrecht-bw.de>)

Excel-Tabellen

Datei: xlsx/mangelaufstellung_talstrasse_188.xlsx

Tabellenblatt: Mangelaufstellung

	Mangelaufstellung — Talstraße 188, 70188 Stuttgart-Ost								
	Kaufpreis : 4.500.000 EUR SV Habermeyer + Oberholzer Aktenzeichen: SW/2026/0188-IMM								
	Nr.	Mangel / Beschreibung	Rechtsgrundlage	Kategorie	Kosten min (EUR)	Kosten max (EUR)	Priorität	Status	Bemerkung
	1	Bleirohre Steigleitungen WE 1,3,5,7 (Trinkwasser, DN 12-25)	§ 437 BGB, § 434 BGB, TrinkwV	Sachmangel	85000	120000	Hoch	Klage anhängig	SV Habermeyer 04.02.2026
	2	Energieausweis Klasse G statt B (188 statt 55 kWh/m²a)	§ 437 BGB, § 80 GEG	Sachmangel	150000	210000	Hoch	Klage anhängig	SV Oberholzer 12.02.2026
	3	Baulast Geh-/Fahrradrecht 99 m² zugunsten Talstr. 186	§ 92 LBO BW, § 437 BGB	Öff.-rechtl. Last	33500	33500	Mittel	Im Kaufpreis berücksichtigt.	Baulastenauskunft 22.01.2026

	4	Feuchtigkeitschäden Souterain (Kellergeschos)	§ 434 BGB	Sachmangel	12000	25000	Mittel	Beobachtung	SV Habermeyer, Befundbericht
	5	WEG-Verwaltung ohne rechtsgültige Bestellung	§ 26 WEG, § 280 BGB	Verwaltungsmangel	0	8000	Mittel	Verwalter abgelöst	Stöckach GmbH, kein Beschluss
	6	Fehlende Instandhaltungsrücklage WEG	§ 19 WEG	Verwaltungsmangel	0	48000	Mittel	Übergabe ausstehend	Konto Treuhand Stöckach GmbH
	7	Grenzstein Nr. 48/B fehlend, Zaunüberbau ca. 15 cm	§ 912 BGB, § 1004 BGB	Grenzstreit	1200	3500	Niedrig	Stadtmessungsamt in Arbeit	Grenzfeststellung 26.03.2026
	8	Grundsteuer-Messbescheid LK Stuttgart überhöht (Bodenrichtwert)	§ 25 GrStG, LGrStG BW	Steuerrecht	3000	10000	Mittel	Einspruch eingelegt	Az. GrSt-2025-4/88-STO
	GESAMT				284700	458000			
	Quellen: § 437 BGB: https://dejure.org/gesetze/BGB/437.html § 92 LBO BW: https://www.landesrecht-bw.de § 80 GEG: https://www.gesetze-im-internet.de/geg/___80.html								

Datei: xlsx/minderungsberechnung_par441_bgb.xlsx

Tabellenblatt: Minderungsberechnung

	Minderungsberechnung gem. § 441 BGB — Talstraße 188 Stuttgart-Ost						
	Kaufpreis: 4.500.000,00 EUR Az. LG Stuttgart 4 O 188/26 Stand: 15.04.2026						
	Kaufpreis (EUR)	4500000					
	Mangel / Beschreibung	Rechtsbasis	Wertminderung (EUR)	Anteil am KP (%)	Nachweis / SV	Status	Anmerkung
	Bleirohre WE 1,3,5,7 (Sanierung + Mietausfall)	§ 437, § 441 BGB; § 6 TrinkwV	126500	0.0281	SV Habermeier 04.02.2026	Klage	Mittelwert SV-Schätzung + Mietausfall 4 Mon.
	Energieausweis Klasse G statt B	§ 437, § 441 BGB; § 80 GEG	180000	0.04	SV Oberholzer + Habermeier	Klage	Wertminderung Objekt bei Klasse G
	Baulast 99 m² Geh-/Fahrrecht	§ 437, § 441 BGB; § 92 LBO BW	33500	0.0074	Baulastenverzeichnis Stuttgart	Kaufpreis reduziert	Bodenwert 1.400 EUR/m² x 0,24 Faktor
	GESAMT MINDERUNG ANSPRUCH		340000	0.0756			
	Vergleichskorridore (Prozessrisiko)						
	Szenario	Minderungsbetrag (EUR)	Kaufpreis nach Minderung (EUR)				
	Best Case (volle Klage)	340000	4160000				
	Vergleichskorridors-Mitte	210000	4290000				
	Worst Case (Abweisung)	0	4500000				

	<p>Quellen: § 441 BGB: https://dejure.org/gesetze/BGB/441.html § 437 BGB: https://dejure.org/gesetze/BGB/437.html BGH V ZR 266/11: https://www.bundesgerichts-hof.de/</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--

Word-Dokumente

Datei: docx/klage_lg_stuttgart_4o188_26.docx

LANDGERICHT STUTTGART

Urbanstraße 20, 70182 Stuttgart

KLAGESCHRIFT

Aktenzeichen: 4 O 188/26

Kläger:

1. Dr. med. Berthold Rosenmündl, Hasenbergsteige 11, 70178 Stuttgart
2. Dr. rer. nat. Constanze Rosenmündl-Steinbacher, Hasenbergsteige 11, 70178 Stuttgart
— vertreten durch RA Dr. Bertram Schwingenstein, Friedrichstraße 18, 70174 Stuttgart —

Beklagte:

Erbengemeinschaft nach Dr. Volkard Hellmann (verst. 03.11.2025),

bestehend aus:

1. Dr. Hildegard Hellmann-Vogt, Kernerplatz 9, 70182 Stuttgart
2. Marcus Hellmann, Leopoldstraße 88, 80802 München
3. Katharina Hellmann-Faber, Alsterchaussee 44, 20149 Hamburg
4. Stiftung Kulturerbe Stuttgart, Schillerplatz 4, 70173 Stuttgart
— vertreten durch RA Thomas Gärtner, Hospitalstraße 12, 70174 Stuttgart —

STREITWERT: 340.000,00 EUR

I. Klageanträge

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger als Gesamtgläubiger einen Betrag von
340.000,00 EUR

nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

II. Sachverhalt

Die Kläger erwarben mit notariellem Kaufvertrag vom 22. April 2026 (Urkundenrolle Nr. 0041/2026 des Notars Dr. Friedrich Breitenbach, Stuttgart) das Grundstück Talstraße 188, 70188 Stuttgart-Ost (Grundbuch Stöckach, Blatt 1408, Flurstück 4/88) nebst aufstehendem Mehrfamilienhaus (8 Wohneinheiten, Baujahr 1928, Teilstellung Denkmalschutz) zu einem Kaufpreis von 4.500.000,00 EUR von der Beklagten als Erbengemeinschaft nach dem am 03.11.2025 verstorbenen Dr. Volkard Hellmann.

Im Kaufexposé wurden folgende Eigenschaften zugesichert, die sich nachweislich als unzutreffend erwiesen haben:

1. Bleirohre als Sachmangel:

Im Kellergeschoss und in den Steigleitungen der Wohneinheiten 1, 3, 5 und 7 befinden sich Trinkwasser-Bleileitungen (Sachverständigengutachten Dipl.-Ing. Habermeier vom 04.02.2026, vorgelegt als Anlage K1). Diese verstoßen gegen § 6 TrinkwV; Sanierungskosten gemäß Gutachten: 85.000,00 bis 120.000,00 EUR.

2. Energieausweis-Mangel:

Der im Exposé als Anlage mitgeteilte Energiebedarfsausweis vom 12.06.2022 (Aussteller Dipl.-Ing. Frischmann) weist Energieklasse B (55 kWh/(m²·a)) aus. Die unabhängige Überprüfung durch Dipl.-Ing. Oberholzer (TÜV SÜD) ergab Energieklasse G (188 kWh/(m²·a)) — Gutachten vom 12.02.2026, Anlage K2. Die Wertminderung beträgt nach SV-Schätzung 180.000,00 EUR.

3. Baulast-Verschweigen:

Das Baulastenverzeichnis der Stadt Stuttgart weist eine seit 1988 eingetragene Geh- und Fahrrechtsbaulast zugunsten Talstraße 186 über 99 m² aus (Baulastenauskunft vom 22.01.2026, Anlage K3). Diese Baulast ist im Kaufexposé nicht erwähnt. Wertminderung: 33.500,00 EUR.

III. Rechtliche Würdigung

Gemäß §§ 434, 437 Nr. 2, 441 BGB haben die Kläger Anspruch auf Minderung des Kaufpreises in Höhe der festgestellten Wertminderung. Die kumulierten Mängel übersteigen die Erheblichkeitsschwelle des § 323 Abs. 5 S. 2 BGB deutlich (> 4 % des Kaufpreises).

Der vertragliche Gewährleistungsausschluss greift nicht, da die Beklagte die Mängel arglistig verschwiegen hat (§ 444 BGB). Dies ergibt sich aus der eidesstattlichen Versicherung der Mitarbeiterin der Hausverwaltung Stöckach GmbH (Anlage K4), wonach dem Erblasser Dr. Hellmann die Bleileitungen bekannt waren.

IV. Beweisangebote

Anlage K1: Sachverständigengutachten Habermeier 04.02.2026

Anlage K2: Sachverständigengutachten Oberholzer 12.02.2026

Anlage K3: Baulastenauskunft Stadt Stuttgart 22.01.2026

Anlage K4: Eidesstattliche Versicherung Mitarbeiterin Stöckach GmbH 13.04.2026

Anlage K5: Kaufvertrag vom 22.04.2026 (Kurzausfertigung, geschwärzt)

Stuttgart, 28. April 2026

RA Dr. Bertram Schwingenstein

(Prozessbevollmächtigter der Kläger)

Quellen: dejure.org (§§ 434, 437, 441, 444 BGB: <https://dejure.org/gesetze/BGB/>); BGH V ZR 266/11 (<https://www.bundesgerichtshof.de/>)

Datei: docx/mahnung_baulast_eintragung_1k_stuttgart.docx

Kanzlei Schwingenstein & Partner

Rechtsanwälte und Notar

Friedrichstraße 18 · 70174 Stuttgart

Tel. 0711 / 88 44 22-0 · Fax 0711 / 88 44 22-99

Landratsamt Stuttgart

Baurechtsamt
Stuttgarter Straße 110
70806 Kornwestheim

— sowie —

Erbengemeinschaft nach Dr. Volkard Hellmann
c/o RA Thomas Gärtner

Hospitalstraße 12, 70174 Stuttgart
Stuttgart, 25. Januar 2026

Unser Zeichen: SW/2026/0188-IMM/BL

MAHNUNG wegen unterlassener Offenbarung der Geh- und Fahrrechtsbaulast, Grundstück Talstraße 188, 70188 Stuttgart-Ost

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir vertreten die Eheleute Dr. med. Berthold Rosenmündl und Dr. rer. nat. Constanze Rosenmündl-Steinbacher, Hasenbergsteige 11, 70178 Stuttgart (im Folgenden: Käufer).

Die Käufer beabsichtigen den Erwerb des Anwesens Talstraße 188, 70188 Stuttgart-Ost (Grundbuch Stöckach, Blatt 1408, Flurstück 4/88) von der Erbengemeinschaft nach Dr. Volkard Hellmann zu einem Kaufpreis von 4.800.000,00 EUR (Ausgangsforderung gemäß Exposé Maklerbüro Klett & Partner GmbH).

Wir mahnen hiermit formell an:

1. Die Baulastenauskunft des Amts für Stadtplanung und Wohnen Stuttgart vom 22. Januar 2026 (Az. 61.31-BS-4/88) weist eine seit dem 17. April 1988 im Baulastenverzeichnis eingetragene Geh- und Fahrrechtsbaulast (Band 12, Blatt 88, lfd. Nr. 1988-412) zugunsten des Nachbargrundstücks Talstraße 186 (Flurstück 4/87) über eine Fläche von 99 m² aus.
2. Diese Baulast wurde in keinem der Kaufexposés, keiner der Verkaufsunterlagen und in keinem schriftlichen oder mündlichen Kontakt mit dem Makler Klett & Partner GmbH erwähnt.
3. Die Erbengemeinschaft ist nach §§ 437, 438 BGB verpflichtet, alle dem Käufer nicht ohne Weiteres erkennbaren, wertrelevanten Umstände offenzulegen. Das Verschweigen der Baulast begründet den Verdacht der arglistigen Täuschung i.S.d. §§ 123, 438 Abs. 3 BGB.

Wir fordern Sie auf, uns bis zum

10. Februar 2026

schriftlich mitzuteilen:

- a) Ob und seit wann der Erbengemeinschaft (bzw. dem Erblasser) die Baulast bekannt war;
- b) Welche kaufpreislichen Konsequenzen die Erbengemeinschaft anzuerkennen bereit ist;
- c) Ob und in welchem Umfang der Kaufpreis entsprechend angepasst wird.

Wir behalten uns vor, nach Fristablauf ohne weitere Ankündigung Klage auf Minderung, Rücktritt und/oder Schadensersatz zu erheben.

Rechtsgrundlagen: § 92 LBO BW (Baulasten): <https://www.landesrecht-bw.de>; § 437 BGB: <https://dejure.org/gesetze/BGB/437.html>; § 123 BGB: <https://dejure.org/gesetze/BGB/123.html>

Mit freundlichen Grüßen

RA Dr. Bertram Schwingenstein

Dem Kaufgegenstand haftet folgende öffentlich-rechtliche Baulast an, die dem Käufer bekannt ist und im Kaufpreis berücksichtigt wurde:

Geh- und Fahrrechtsbaulast zugunsten Flurstück 4/87 (Talstraße 186), eingetragen im Baulastenverzeichnis Stuttgart, Band 12, Blatt 88, Nr. 1988-412, Fläche 99 m².

§ 4 — Sachmängel

Folgende dem Käufer bekannte Mängel sind im Kaufpreis berücksichtigt; der Käufer behält Mängelansprüche nach §§ 437 ff. BGB ausdrücklich vor:

- a) Bleileitungen in den Wohneinheiten 1, 3, 5, 7 (lt. Gutachten Habermeier 04.02.2026);
- b) Energieklasse G (nicht B, wie im Exposé angegeben), lt. Gutachten Oberholzer 12.02.2026;
- c) Sonstige verdeckte Mängel, die bei der Begehung nicht erkennbar waren.

§ 5 — Besitzübergang

Der Besitz geht auf die Käufer über mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises auf das Notaranderkonto, voraussichtlich 30. April 2026. Ab Besitzübergang stehen dem Käufer alle Mieteinnahmen zu; Risiken und Lasten gehen über.

§ 6 — Teilungserklärung

Der beim Grundbuchamt Stuttgart ausstehende Eintragungsantrag zur Teilungserklärung (UR-Nr. 2811/2025, Notar Breitenbach) wird mit Vollzug dieses Kaufvertrags durch die Verkäufer zurückgezogen. Die Käufer sind berechtigt, eine eigene Teilungserklärung zu veranlassen.

§ 7 — Rücktrittsrecht

Die Käufer können von diesem Vertrag zurücktreten, wenn innerhalb von 30 Tagen nach Beurkundung weitere, bislang nicht offenbarte Baulasten im Baulastenverzeichnis Stuttgart festgestellt werden.

§ 8 — Kosten

Die Kosten dieser Urkunde und des Vollzugs tragen die Käufer. Die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Vorgelesen, genehmigt, unterschrieben:

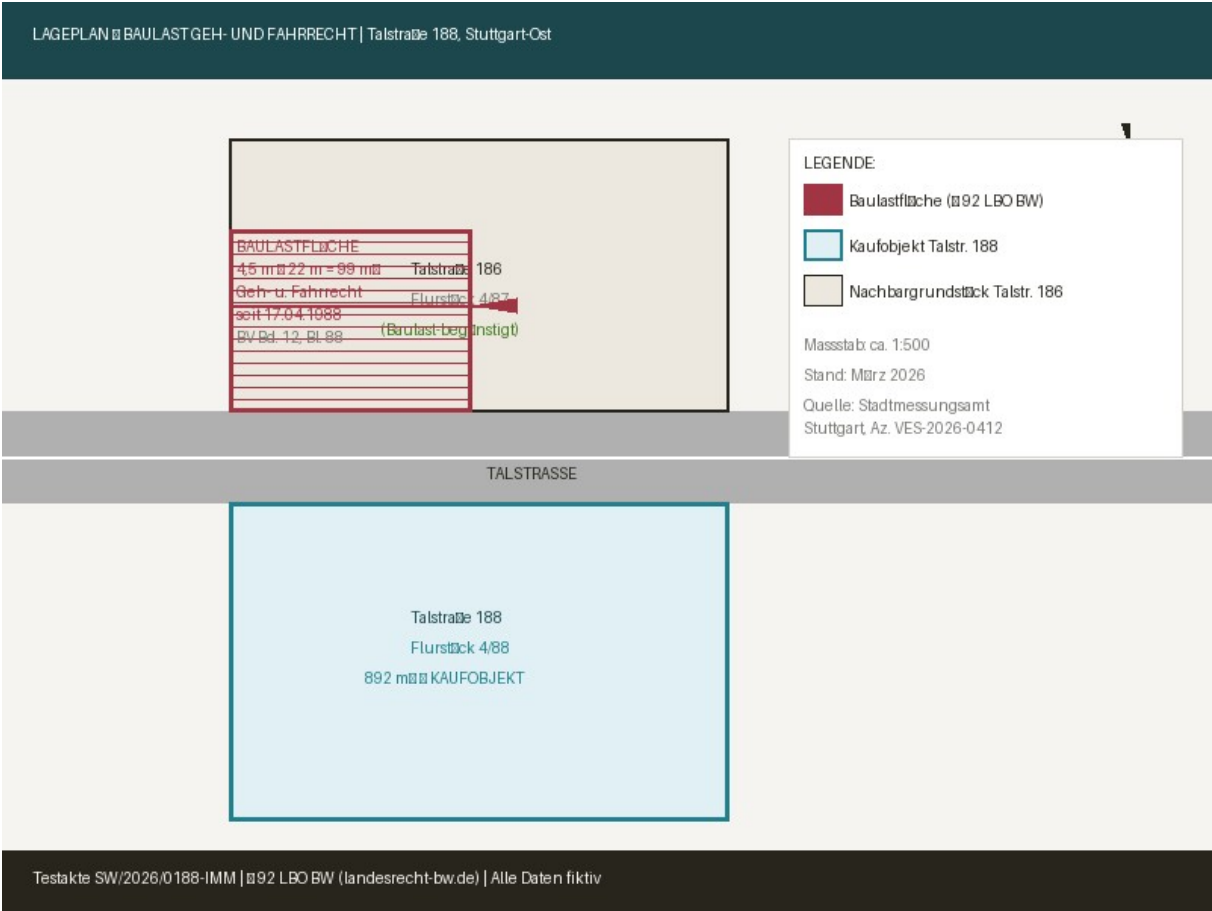
Notar Dr. Friedrich Breitenbach

[Unterschriften Verkäufer und Käufer — REDACTED]

Quellen: § 311b BGB (<https://dejure.org/gesetze/BGB/311b.html>); § 437 BGB (<https://dejure.org/gesetze/BGB/437.html>); § 566 BGB (<https://dejure.org/gesetze/BGB/566.html>)

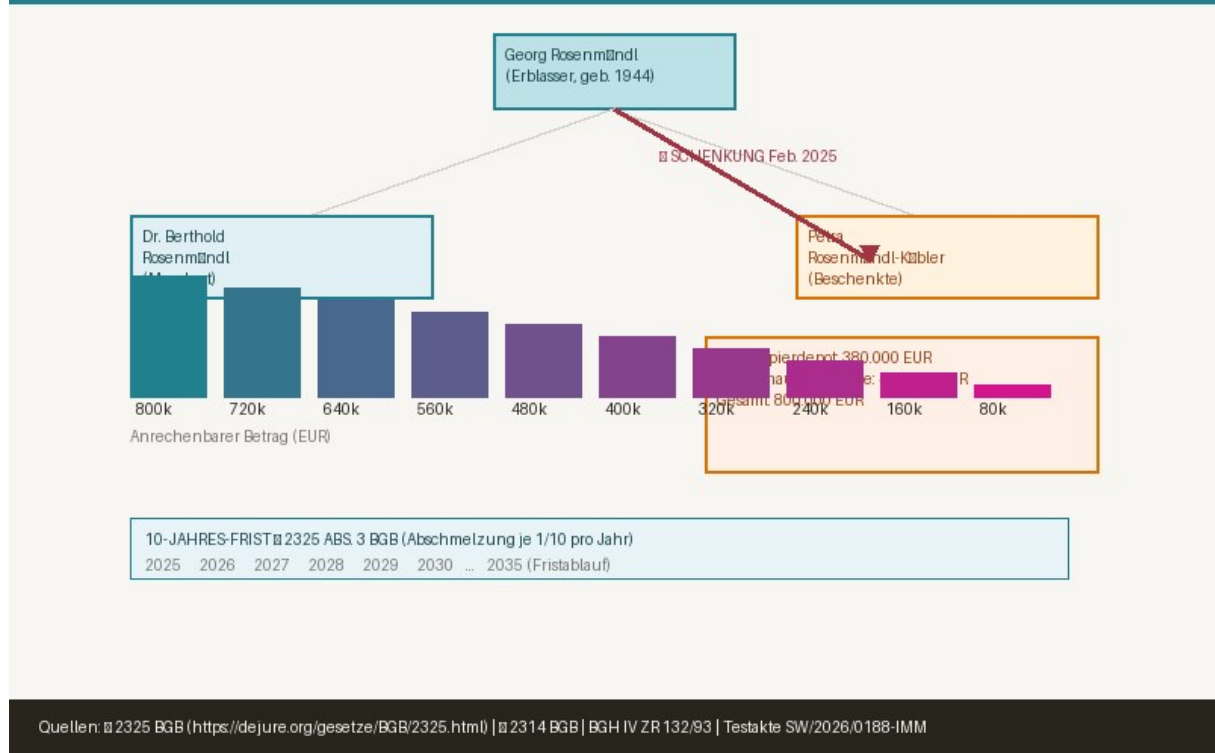
Bildanlagen und Screenshots

Datei: jpg/baulast_geh_fahrrecht_lageplan.jpg



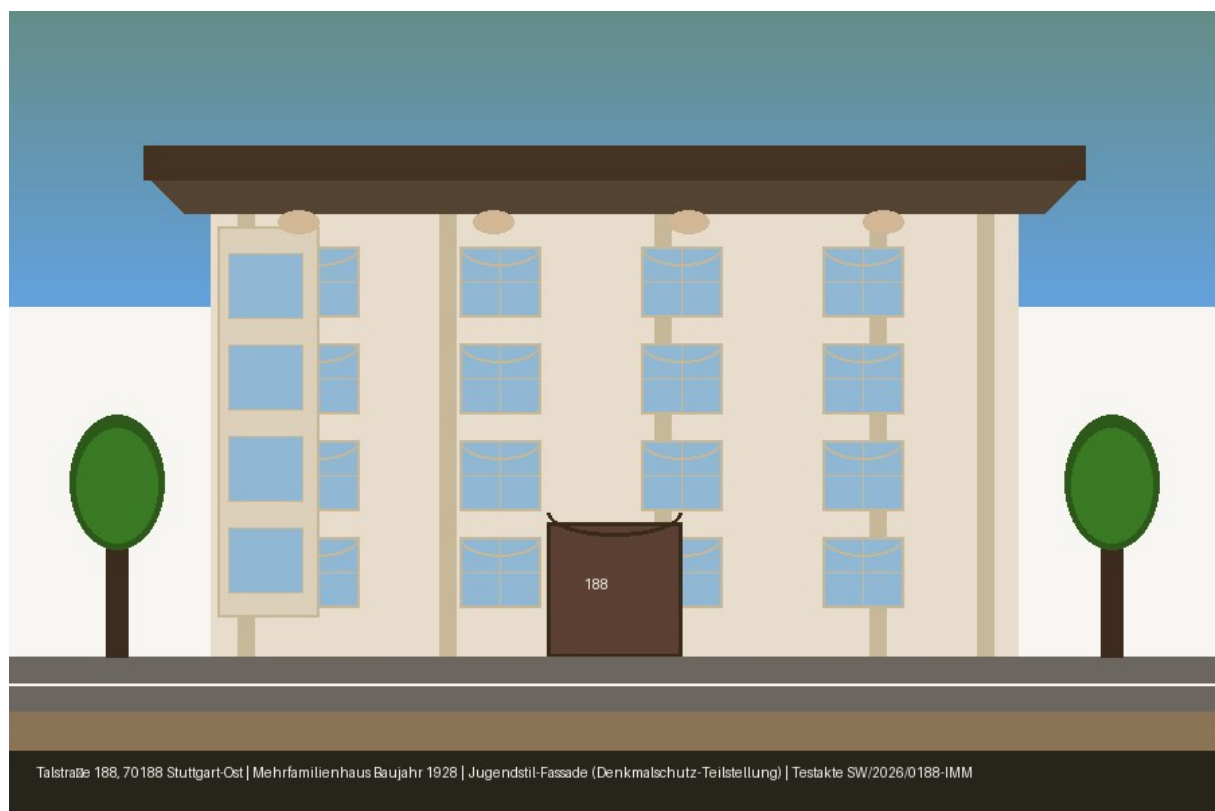
Bilddatei: baulast_geh_fahrrecht_lageplan.jpg

Datei: jpg/pflichtteils_diagramm_par2325.jpg



Bilddatei: pflichtteils_diagramm_par2325.jpg

Datei: jpg/talstrasse_188_aussenansicht_jugendstil.jpg



Bilddatei: talstrasse_188_aussenansicht_jugendstil.jpg

PDF-Anhang: pdfs/energieausweis_alt_redacted.pdf

Datei: energieausweis_alt_redacted.pdf

ENERGIEAUSWEIS

gemäß § 80 GEG (Gebäudeenergiegesetz)
[REDACTED — Fehlerhaftes Exemplar, identifizierter Sachmangel]

Objekt:	Talstraße 188, 70188 Stuttgart-Ost
Gebäudetyp:	Mehrfamilienhaus, 8 Wohneinheiten
Baujahr:	1928
Wohnfläche:	ca. 780 m²
Ausweistyp:	Energiebedarfsausweis (§ 79 GEG)
Gültig bis:	11. Juni 2032
Aussteller:	Dipl.-Ing. Jürgen Frischmann, Energieberatungsbüro Frischmann, Esslingen [REDACTED]
Ausstellungsdatum:	12. Juni 2022

Energiebedarf (laut diesem Ausweis)

Kennwert	Wert laut Ausweis	Tatsächlicher Wert (SV Oberholzer)	Abweichung
Endenergiebedarf	55 kWh/(m²·a)	188 kWh/(m²·a)	+ 133 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	B	G	3 Klassen
Primärenergiebedarf	68 kWh/(m²·a)	231 kWh/(m²·a)	+ 163 kWh/(m²·a)
Heizungsanlage (Baujahr)	2015 (lt. Ausweis)	1998 (tatsächlich)	17 Jahre falsch
Fenster	Zweifach-Wärmeträgerglas	Einfachverglasung OG 3–8	Falschangabe
Außenwanddämmung	Vorhanden (lt. Ausweis)	Nicht vorhanden	Falschangabe

Rechtliche Einordnung

Dieser Energieausweis enthält nachweislich falsche Eingabewerte und ist als fehlerhaft einzustufen (§ 80 GEG, Ausstellerpflichten). Sachmangel nach §§ 434, 437 BGB. Wertminderung Objekt laut SV-Gutachten Oberholzer/Habermeier: 150.000–210.000 EUR. Der fehlerhafte Ausweis begründet auch eine Ordnungswidrigkeit nach § 108 GEG (Bußgeld bis 15.000 EUR).

Energieskala (GEG 2020)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
< 30	30–50	50–75	75–100	100–130	130–160	160–200	200–250	> 250
■ AUSWEIS (FALSCH)				■ TATSÄCHLICH				

Quellen: § 80 GEG (https://www.gesetze-im-internet.de/geg/_80.html) | § 108 GEG (https://www.gesetze-im-internet.de/geg/_108.html) | § 437 BGB (<https://dejure.org/gesetze/BGB/437.html>) | SV-Gutachten Oberholzer 12.02.2026.

PDF-Anhang: pdfs/grundbuchauszug_talstrasse_188_redacted.pdf

Datei: grundbuchauszug_talstrasse_188_redacted.pdf

GRUNDBUCHAUSZUG

[REDACTED — Exemplar für Aktenführung]

Amtsgericht / Grundbuchamt: Stuttgart
Grundbuchbezirk: Stöckach
Blatt Nr.: 1408
Auszugsdatum: 18. Januar 2026
Ausgestellt für: ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ [REDACTED]

Abteilung I — Eigentümer

Lfd. Nr.	Eigentümer	Erwerbsgrund	Datum
1	Dr. Volkard Hellmann [REDACTED] Kernerplatz 9, 70182 Stuttgart	Auflassung	22.05.1991

Hinweis: Erbengemeinschaft nach Dr. Volkard Hellmann (verst. 03.11.2025) bislang nicht eingetragen (Stand: 18.01.2026). Umschreibungsantrag angekündigt.

Abteilung II — Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr.	Bezeichnung der Belastung	Berechtigter	Datum
1	Leitungsrecht für Gas-Versorgungsleitung (Stadtwerke Stuttgart)	Stadtwerke Stuttgart GmbH	12.06.1962
■	KEINE Baulast eingetragen (Diskrepanz zum Baulastenverzeichnis!)		

ACHTUNG: Das Baulastenverzeichnis Stuttgart weist eine Geh- und Fahrrechtsbaulast (Band 12, Bl. 88, Nr. 1988-412) aus, die in Abt. II des Grundbuchs nicht aufgeführt ist (§ 92 LBO BW — Baulasten stehen nicht im Grundbuch). Vgl. Baulastenauskunft 22.01.2026.

Abteilung III — Grundpfandrechte

Lfd. Nr.	Art	Betrag (EUR)	Gläubiger	Datum
1	Buchgrundschuld	1.200.000	Landesbank Baden-Württemberg (LBBW)	14.03.2008
2	Buchgrundschuld	800.000	Deutsche Bank AG, Filiale Stuttgart	22.09.2014

Dieser Auszug ist eine anonymisierte Testakte-Version. Alle Angaben sind fiktiv. Quelle Grundbuchrecht: GBO (<https://dejure.org/gesetze/GBO>); BGB §§ 873, 899, 925 (<https://dejure.org/gesetze/BGB/873.html>).