

EWP Rechtsanwälte mbB, Bopserstraße 17, 70180 Stuttgart

Landgericht Karlsruhe
Hans-Thoma-Str. 7
76133 Karlsruhe

Stuttgart, den 04.07.2023

2533/21 W14 / rö D4/1177-23

Referat: Rechtsanwalt Dr. Ulrich Weidner
Sekretariat: Tel.-Nr.: 0711 / 23 82-523 (Frau Röhm)
Fax-Nr.: 0711 / 23 82-558
rentschler@ewp-rae.de

8 O 211/21

In Sachen

Rudolf Krause ./. SV SparkassenVersicherung

ist namens der Bekl. ergänzend vorzutragen:

1.

Die vom gerichtlichen Sachverständigen Dr. Michael Siegwart ermittelten Flächen stimmen im Wesentlichen mit den Berechnungen des Sachverständigen Ralf Gaumann überein.

Die Gesamtfläche (Summe aus Wohn- und Nutzfläche) beläuft sich danach auf 492,33 m², wobei der Anteil der Wohnfläche 221,78 m² und der Nutzfläche 270,56 m² beträgt.

Die Flächen im KG, EG und DG 2 wurden ohne Kommentierung aus den Berechnungen des Sachverständigen Gaumann übernommen. Lediglich für das DG 1 ergab sich eine abweichende Einschätzung. Diese beruht jedoch nicht auf einer abweichenden Berechnungsgrundlage, sondern auf einer abweichenden

Dr. Frank Eisenmann

Fachanwalt für Steuerrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Ulrich Weidner

Prof. Dr. Wolfgang Winkelbauer

Dr. Thomas Weber

Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Bodo Missling

Dr. Tilo Wiech

Fachanwalt für Versicherungsrecht
Fachanwalt für Erbrecht

Isabella C. Maier

Fachanwältin für Familienrecht
Mediatorin

Carl Rudolf Grommelt

Fachanwalt für Versicherungsrecht

Judith Becker

Fachanwältin für Familienrecht

Eisenmann • Weidner & Partner
Partnerschaftsgesellschaft von
Rechtsanwälten mbB

Sitz der Gesellschaft: Stuttgart
AG Stuttgart PR 721146

Bopserstraße 17
70180 Stuttgart
(Ecke Olgastraße)

Telefon: 0711/2382-3
Telefax: 0711/2382-555
E-Mail: kanzlei@ewp-rae.de

www.ewp-rae.de

Baden-Württembergische Bank
IBAN: DE37 6005 0101 0405 6292 37
BIC: SOLA DEST 600

Beurteilung dazu, ob es sich bei dem angetroffenen Ausbauzustand um einen Wohnraum im Sinne der AVB handelt.

Der gerichtliche Sachverständige führt hierzu aus, dass die Definition aus dem Versicherungsvertrag nicht eindeutig sei.

In Übereinstimmung mit dem maßgebenden Bedingungsmerk wird formuliert, dass die Wohnfläche die Fläche aller zu Wohnzwecken genutzten Räume des Hauses darstellt. Das Bedingungsmerk zielt auf die Nutzung ab und nicht explizit auf die Nutzbarkeit.

Der Sachverständige Dr. Siegwart stellt jedoch im Weiteren wesentlich darauf ab, ob nach den angetroffenen Gegebenheiten eine Nutzbarkeit bestand und nicht, ob die Räumlichkeiten tatsächlich zu Wohnzwecken genutzt wurden.

Hierzu hat Herr Dr. Siegwart aus verschiedenen Quellen und nach eigenem Ermessen Parameter festgelegt, an welchen er eine Nutzbarkeit als Wohnraum definiert (S. 30). Eine Nutzbarkeit als Wohnraum wird nur dann zugrunde gelegt, wenn sämtliche Kriterien ausnahmslos als erfüllt anzusehen seien. Demnach werden lediglich die Kinderzimmer süd-ost und süd-west als Wohnraum klassifiziert und in die Wohnflächenberechnung aufgenommen.

Durch den Sachverständigen Gaumann wurde neben diesen Räumen auch der Büroraum und das Kinderzimmer nord-west sowie das Treppenhaus mit WC als Wohnraum klassifiziert.

Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass z.B. der Raum „Büro“ zu Wohnzwecken genutzt und durch den Sachverständigen Gaumann möbliert angetroffen wurde. In diesem Raum war lediglich eine Wand- und Deckenverkleidung nicht vorhanden, was jedoch an der Nutzung zu Wohnzwecken nichts ändert.

Für den Raum 8, Kinderzimmer nord-west, wird in der Tabelle angegeben, es sei an der Decke keine Verkleidung vorhanden gewesen. Dem wird widersprochen. Gemäß den Feststellungen vor Ort war dieser Raum vollständig und unzweifelhaft zu Wohnzwecken ausgebaut.

Das Treppenhaus wurde der Wohnfläche zugeordnet, da eine Erschließung der ausgebauten Räume ohne die Nutzung des Treppenhauses im Gebäude nicht möglich ist. Nach den Kriterien des Sachverständigen Dr. Siegwart liegt auch für den Raum 8 ein Wohnraum vor, sodass die Wohnfläche entsprechend zu korrigieren ist.

2.

Zum **Beweis** für die Richtigkeit des obigen Vortrags, soweit es sich um tatsächliche Ausführungen handelt, beruft sich die Bekl. vorsorglich auf das **Zeugnis** des Sachverständigen Ralf Gaumann. Vorsorglich wird überdies nochmals ausdrücklich auf die Berechnung des Sachverständigen Gaumann vom 04.02.2021 (Anlage K 4) sowie das Schreiben der Bekl. vom 10.03.2021 (Anlage K 3) Bezug genommen.

Es wird **beantragt**, diesen Schriftsatz dem gerichtlichen Sachverständigen mit der Bitte um Stellungnahme zur Verfügung zu stellen, inwieweit er den diesseitigen Ausführungen folgen kann. Die Bekl. behält sich einen Antrag auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor, zu welcher der gerichtliche Sachverständige zu laden ist.

Dr. Ulrich Weidner
Rechtsanwalt