

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



Prof. Dr. David Lorenz

Mitglied in den Gutachterausschüssen von Karlsruhe, Rastatt und Gaggenau – Website: www.sv-lorenz.net
VON DER IHK KARLSRUHE ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
Schwarzwaldhochstr. 47, 76571 Gaggenau, Tel. (07204) 8389, Fax (07204) 8105, E-mail: david.lorenz@sv-lorenz.net

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Az: 3 K 88/24



Der Verkehrswert am Sondereigentum **an der Wohnung mit Keller Nr. 3 und dem Sondernutzungsrecht am Abstellraum Nr. 3** an dem bebauten Grundstück Flst.-Nr. 12458 in 76131 Karlsruhe, Rintheimer Hauptstraße 53 wurde gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungstichtag **16.01.2025** ermittelt zu

EUR 190.000,00

(in Worten: Einhundertneunzigtausend Euro).

Gaggenau, 24.03.2025
Az (SV-intern): WG 172/24-76131

Digitale (und anonymisierte) Ausfertigung



Elektronisch signiert
Dr. David Philipp Lorenz
24.03.2025
10:29:01 +01



GLIEDERUNG DES GUTACHTENS

Seite

I.	Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen ..	3
II.	Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien	8
III.	Wertermittlungsverfahren	10
IV.	Pflichten und Annahmen des Sachverständigen	14
V.	Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz	18
VI.	Grundstücks-/Lagebeschreibung	21
VII.	Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	27
	- Baumängel/Reparatur-/Instandhaltungsrückstau	36
VIII.	Verkehrswertermittlung/en	37
	- Ermittlung Vergleichswert	37
	- Ermittlung Bodenwertanteil (nachrichtlich)	39
	- Ermittlung Ertragswert (nachrichtlich)	40
	- Hinweise zur Ertragswertermittlung	41
	- Zusätzliche Angaben und Feststellungen	43
	- Verkehrswert	44
IX.	Anlagen (Arbeitsgrundlagen, Fotodokumentation)	
	- Standort (Beurteilung, Statistik, Kennzahlen) . Anlage 1, Blatt 1-14	
	- Luftbild u. Lageplan	Anlage 2, Blatt 1- 2
	- Planunterlagen u. Energieausweis	Anlage 3, Blatt 1- 9
	- Fotoaufnahmen Bewertungsobjekt	Anlage 4, Blatt 1- 3
	- Grundbuchauszug	Anlage 5, Blatt 1- 8
	- WEG-Versammlungsprotokoll	Anlage 6, Blatt 1- 2
	- WEG-Jahresabrechnung	Anlage 7, Blatt 1- 5
	- Teilungserklärung	Anlage 8, Blatt 1-13
	- Bewilligung vom 13.05.1994	Anlage 9, Blatt 1- 1
	- Auszug Baulastenverzeichnis	Anlage 10, Blatt 1- 1
	- Mietvertrag	Anlage 11, Blatt 1- 9



I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen

Geschäftsnummer: **3 K 88/24**
Beschluss vom: 25.10.2024
In Sachen: Zwangsversteigerungsverfahren

Bewertungsobjekt/e: **Sondereigentum an der Wohnung mit Keller Nr. 3 und dem Sondernutzungsrecht am Abstellraum Nr. 3**

Flurstück-Nr.: 12458
Straße: Rintheimer Hauptstraße 53
Ort: 76131 Karlsruhe.

Wohnung im OG. Miteigentumsanteil verbunden m.d. Sondereigentum	Wohnfläche ca. 55,64 qm, 208/1.000, an der Wohnung mit Keller Nr. 3 und dem Sondernutzungsrecht am Abstellraum Nr. 3.
--	---

Hinweis: Die vorgenannte Wohnflächenangabe basiert auf der im vorliegenden Wohnraummietvertrag aufgeführten Fläche, welche im Ortstermin durch Kontrollmessungen plausibilisiert wurde.

1. Auftraggeber/in: Amtsgericht Karlsruhe
Vollstreckungsgericht
Schlossplatz 23,
76133 Karlsruhe.

1.a) Eigentümer/in: Siehe Grundbuchauszug (Anlage 5).

1.b) Nutzer/Mieter: Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag laut Angabe im Ortstermin wie folgt genutzt:

Vermietet mit befristetem Wohnraummietvertrag (01.05.2024 bis 30.04.2025), siehe Anlage 11.

2. Besichtigte Räume: Der Sachverständige stimmte den Begehungstermin mit den Beteiligten ab.

Besichtigt wurde das gesamte Bewertungs-
objekt in den Außen- und Innenbereichen
nebst den Gemeinschaftsanlagen und den
Außenanlagen.

Nicht zugänglich war der Abstellraum Nr.
3 (Größe ca. 1 qm) im Halbgeschoss zwis-
chen Erdgeschoss und Obergeschoss.

3. Gutachtenszweck: Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194
BauGB.
Wertermittlung nach § 74 a Abs. 5 ZVG gem.
Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe -
Vollstreckungsgericht - vom 25.10.2024.

Auszug aus dem Beschluss vom 25.10.2024:

Im Zwangsversteigerungsverfahren

- betreibende Gläubigerin -

Prozessbevollmächtigte:

gegen

- Schuldnerin -

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Karlsruhe

Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	Sondernutzungsrecht	Blatt
208/1000	an der Wohnung mit Keller Nr. 3	am Abstellraum Nr. 3.	49075

an Grundstück

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m²
Karlsruhe	12458	Gebäude- und Freifläche	Rintheimer Hauptstraße 53	206

hat das Amtsgericht Karlsruhe am 25.10.2024 beschlossen:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

Wertermittlungstichtag/e: 16.01.2025**Qualitätsstichtag/e: 16.01.2025**

4. Ortsbesichtigung: 16.01.2025, 10.00 Uhr

Beim **Ortstermin** (OT) waren anwesend:

Herr ;

die Wohnungsmieter (zeitweise);

der Sachverständige (SV) Prof. Dr. David Lorenz.

5. Unterlagen:

Unvollständige Planunterlagen;

Teilungserklärung;

WEG-Jahresabrechnung/en u. WEG-Versammlungsprotokoll/e;

Wohn-/Nutzfläche/n u. BGF geschätzt bzw. überschlägig ermittelt nach vorliegenden Unterlagen; eine Überprüfung der Wohn-/Nutzfläche/n und BGF bzw. ein vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flächenberechnung war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens;

Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 16.01.2025;



Stadtplan/Ortsplan, Luftbild, fotografische Dokumentation des Sachverständigen beim Ortstermin.

6. Weitere Unterlagen:
- 6.1 Grundbuchauszug vom 26.09.2024; Amtsgericht Maulbronn.
 - 6.2 Bodenrichtwerte nach Feststellung des zuständ. Gutachterausschusses.
 - 6.3 Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständ. Gutachterausschusses.
 - 6.4 Planungsrechtliche Angaben bei der Planungsbehörde.
 - 6.5 Energieausweis vom 18.02.2016.
 - 6.6 Wohnraummietvertrag vom 02.05.2024.
7. Grundbuchdaten:
- 7.1 Der zu bewertende Grundbesitz ist eingetragen im Grundbuch von Karlsruhe, Blatt 49075 (Wohnungsgrundbuch).
 - 7.2 Im Bestandsverzeichnis ist u.a. eingetragen:

Lfd.Nr. der Eintragung: 1:
208/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 12458, Rintheimer Hauptstraße 53, Gebäude- und Freifläche, 206 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller Nr. 3 und dem Sondernutzungsrecht am Abstellraum Nr. 3.
 - 7.3 Als Eigentümer/in ist/sind eingetragen:
Siehe Grundbuchauszug Anlage 5.

7.4 In Abt. II ist eingetragen:

Lfd.Nr. der Eintragung: 1:

Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 12458/1 (siehe Grundbuchauszug, Anlage 5 sowie Bewilligung vom 13.05.1994, Anlage 9).

Hinweis: Die in Abt. II Nr. 1 eingetragenen Rechte stellen grundsätzlich wertmindernde Belastungen des zu bewertenden Grundstücks dar. Jedoch werden nach Einschätzung des Sachverständigen die Ertragskraft und Nutzungsfähigkeit der zu bewertenden Eigentumswohnung durch diese Rechte lediglich geringfügig, d.h. in einer nicht wertrelevanten Höhe eingeschränkt.

Der Sachverständige geht für die Wertermittlung daher davon aus, dass die in Abt. II Nr. 1 eingetragenen Rechte zum Stichtag keinen zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes haben.

Lfd.Nr. der Eintragung: 4:

Zwangsversteigerungsvermerk.

II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte seit Mitte der 80er Jahren nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - der Wertermittlungsverordnung (WertV 88) vom 6.12.1988 (BGBl.I 1986, 2209), geändert durch Art. 3 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.8.1997 (BGBl.I 1997, 2081).

Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde die WertV durch die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.5.2010 - ImmoWertV - ersetzt und trat am 1. Juli 2010 in Kraft; gleichzeitig trat die WertV außer Kraft.

Weiterhin maßgeblich für die Ermittlung des Verkehrswertes sind bzw. waren die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR). Für zurückliegende Wertermittlungsstichtage sind dies die WertR 76/96 bzw. WertR 91/96 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- u. Wohnungswesen (BMVBW) vom 19.7.2002 (BANz.Nr. 238a vom 20.12.2002) wurden die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 02) mit allen ihren Änderungen (einschl. EURO-Umstellung) neu bekannt gemacht. Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) wurden die WertR 02 durch die Wertermittlungsrichtlinien vom 1.3.2006 - WertR 06 - ersetzt.

Die Überarbeitung der WertR 06 erfolgte schrittweise in Form von drei Einzelrichtlinien: der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20.03.2014 (BANz. Amtlicher Teil vom 11.04.2014, B3); der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012 (BANz. Amtlicher Teil vom 18.10.2012, B1) u. der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015 (BANz. Amtlicher Teil vom 04.12.2015, B4).

Die drei neuen Richtlinien ersetzen die entsprechenden Regelungen und Anlagen zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren in den WertR 06. Für Bereiche, die von den neuen Einzelrichtlinien nicht erfasst werden, bleiben bzw. blieben die WertR 06 sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der ImmoWertV vereinbar ist.

Die ImmoWertV wurde in 2021 novelliert und trat am 01.01.2022 in Kraft (BGBl. I 2021, Nr. 44, 2805) - nachfolgend als ImmoWertV 2021 bezeichnet. Der Gesetzgeber, unter Zuständigkeit des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) hat es dabei allerdings nicht bei einer „Novellierung“ der bisherigen ImmoWertV belassen, sondern hat nunmehr mit der ImmoWertV 2021 ein umfassenderes Regelwerk geschaffen, welches nun auch die bisherigen Einzelrichtlinien in sich vereint. Zur ImmoWertV 2021 gibt es zudem sogenannte Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA), welche der einheitlichen Anwendung der ImmoWertV dienen und ergänzende, unverbindliche Hinweise und Erläuterungen zur ImmoWertV enthalten. Diese Anwendungshinweise liegen in der finalen Fassung seit 20. September 2023 vor und werden vom Verordnungsgeber zur Anwendung empfohlen, wenn der Anwendungsbereich der ImmoWertV eröffnet ist.

Gemäß § 53 ist die ImmoWertV 2021 bei Verkehrswertgutachten anzuwenden, die nach dem 31.12.2021 erstatten werden; auch dann, wenn sich das Gutachten auf einen Wertermittlungstichtag bezieht, der vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der ImmoWertV 2021 gelegen ist.

Nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 **muss sich allerdings die Verkehrswertermittlung** in den Fällen, in denen zum maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die **nicht** nach den von der ImmoWertV 2021 vorgegebenen Modellen und Modellansätzen ermittelt worden sind, **an denjenigen Modellen und Modellansätzen ausrichten, die den jeweils zur Verfügung stehenden erforderlichen Daten zugrunde liegen.**

Dies betrifft nicht nur den Zeitraum der Umstellung auf die ImmoWertV 2021, sondern vor allem Wertermittlungen, die sich auf zurückliegende Stichtage beziehen (retrograde Wertermittlung).

Die Vorschrift des § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ist von weitreichender Bedeutung, denn sie führt i.d.R. im Ergebnis dazu, dass sich die Verkehrswertermittlung bei in der Vergangenheit liegenden Stichtagen weitgehend an den Grundsätzen der zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Wertermittlungsverordnung (WertV bzw. ImmoWertV) und Wertermittlungsrichtlinien orientieren muss.

III. Wertermittlungsverfahren

Aufgrund der Wertermittlungsverordnung bzw. der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Schwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert und wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter als auch des Bodenwerts bebauter Grundstücke sowie des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen.

Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren ist in der Regel der vom Gutachterausschuss der jew. Gemeinde festgestellte Bodenrichtwert (§ 196; durchschnittlicher Lagewert). Die Ermittlung des Bodenrichtwerts erfolgt seit 11.01.2011 nach der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011 (BAnz. Nr. 24 vom 11.02.2011, 597) bzw. seit 01.01.2022 nach der ImmoWertV 2021.

Des Weiteren sind als wertbestimmende Grundstücksmerkmale insbesondere Verkehrs- und Geschäftslage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen oder sonstigen bzw. zulässigen Nutzung, Größe und Grundstücksgestalt, Umwelteinflüsse und Bodenbeschaffenheit, ggf. mit dem Grundstück verbundenen Rechte und Belastungen sowie die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen.

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke kann auf dem regionalen Grundstücksmarkt in der Regel das Sachwert- bzw. das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Der **Sachwert** eines Grundstücks umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen. Die Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen erfolgt nach Herstellungswerten, die in der Regel über die Bruttogrundfläche (BGF; Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen) auf der Kostengrundlage der jeweils anzuwendenden Normalherstellungskosten (NHK 95, 2000, 2010) und ggf. multipliziert mit dem vom jeweiligen Statistischen Landes- bzw. Bundesamt zum Wertermittlungstichtag gültigen Baupreisindex ermittelt werden. Dabei sind Alter, Baumängel und Bauschäden der baulichen Anlagen sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. wirtschaftliche Überalterung) bzw. die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Die zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 bzw. SW-RL/ImmoWertV angesetzten Maße wurden überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung bzw. örtl. Aufmaß war nicht Auftragsbestandteil.

Da die vorhandenen Außenanlagen, wie befestigte und befahrbare Flächen, Kanalisations- und Versorgungsleitungen außerhalb des Gebäudes einschließlich der Kosten für die Hausanschlüsse etc. im Sinne der WertV bzw. ImmoWertV einen wesentlichen Bestandteil des Bauwertes darstellen und außerdem von Bedeutung für die Funktionstüchtigkeit der Gesamtanlage sind, wurden die Kosten hierfür in Ansatz gebracht und dem Bauwert zugerechnet.

Die ImmoWertV sieht vor, den kostenorientierten Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren. Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten vom Gutachterausschuss der jew. Gemeinde ermittelt. Die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen erfolgt gem. ImmoWertV erst anschließend ohne Marktanpassung.

Der **Ertragswert** eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen auf der Grundlage des Ertrags zusammen. Für die Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen ist die Wohnflächenverordnung (WoFlV) o. II.BV. zu Grunde gelegt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertragsanteil auszugehen, der sich aus dem Rohertrag des Grundstücks abzüglich der Bewirtschaftungskosten und dem jeweiligen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes ergibt.

Der Rohertrag umfasst dabei alle bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung erzielbaren (Miet-)Einnahmen aus dem Grundstück wobei sich die Nettomietansätze an der Lage, der Infrastruktur, der vorh. Erschließung, dem Gebäudebestand und deren zulässigen Nutzbarkeit orientieren. Die angenommenen Netto-Kaltmieten bilden hierbei keine Grundlage für ein Mieterhöhungsverlangen, sondern es handelt sich um sog. Marktmieten, welche ggf. auch bei einer Neuvermietung erzielt werden könnten.

Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (wie Verwaltungs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis; nach Erfahrungssätzen u./o. nach EW-RL bzw. ImmoWertV 2021) sind in den unter Beachtung der maßgeblichen Preisverhältnisse und Gepflogenheiten des regionalen Miet- und Grundstücksmarktes angenommenen Netto-Kaltmieten enthalten und somit von der ermittelten Jahresrohmiete (Rohertrag) in Abzug zu bringen.

Umlagefähige Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) wie z.B. Grundsteuer, Versicherung/en, etc. bleiben dagegen unberücksichtigt. Die Abschreibung ist bereits in den Vielfältiger eingerechnet.

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage ist mit dem Vielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt, zu kapitalisieren.

Der Liegenschaftszinssatz ist hierbei der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften auf dem Regionalmarkt im Durchschnitt verzinst wird.

Besonderheiten wie zum Beispiel Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, etc. werden durch marktgerechte Zu- oder Abschläge auf den vorläufigen Ertragswert als sonstige wertbeeinflussende Umstände bzw. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen

Die wesentliche Aufgabe des öbuv. Sachverständigen besteht i.d.R. in der Abgabe einer nachvollziehbaren Preisprognose für ein hypothetisches Grundstücksgeschäft. Je nach Gutachtenzweck bzw. je nach der Wertermittlung zugrunde zu legender Wertdefinition sind aber auch alternative Aufgabenstellungen möglich (z.B. Ermittlung Beleihungs- u. Versicherungswerte). In der überwiegenden Mehrzahl der Fälle wird der öbuv. Sachverständige jedoch zur Ermittlung eines Verkehrswertes gem. § 194 BauGB (Marktwertes) beauftragt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Verkehrswert eines Grundstücks regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann.

Sowohl die Wahl des Wertermittlungsverfahrens als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig werdenden Einschätzungen und Abwägungen, die nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung exakt den ermittelten Wert erzielen (BGH Urteil vom 10.10.2013 - III ZR 345/12; BGH, Beschluss vom 19. Juni 2008 - V ZB 129/07; NJW-RR 2008, 1741, 1742 Rn. 11).

Dementsprechend sind mehr oder weniger unterschiedliche Ergebnisse - in gewissen Toleranzen - unvermeidbar (BGH, Urteil vom 2. Juli 2004 - V ZR 213/03).

Das Bundesverfassungsgericht führt hierzu aus, dass „es für Grundvermögen keinen absoluten und sicher realisierbaren Marktwert gibt, sondern allenfalls ein Marktwertniveau, auf dem sich mit mehr oder weniger großen Abweichungen vertretbare Verkehrswerte bilden. Dabei wird von einer Streubreite von plus/minus 20 % der Verkaufspreise für ein und dasselbe Objekt ausgegangen, innerhalb derer ein festgestellter Verkehrswert als noch vertretbar angesehen wird.“ (BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 07. November 2006 - 1 BvL 10/02 - Rn. 137)

Ein Gutachten ist daher nicht schon dann fehlerhaft, wenn es in der Beurteilung einzelner wertbildender Faktoren oder im Ergebnis z.B. von der Wertermittlung eines anderen Sachverständigen

abweicht. Vielmehr ist dem Sachverständigen bei der Schätzung ein Beurteilungsspielraum zuzubilligen.

Mangelhaft ist das Gutachten erst dann, wenn der Sachverständige der Wertermittlung (vorwerfbar) unzutreffende Tatsachen zugrunde legt oder anerkannte Bewertungsgrundsätze missachtet und hierdurch zu einem unrichtigen Ergebnis gelangt (OLG Karlsruhe, Urteil vom 30.05.2014 - 4 U 248/13).

Der öbuv. Sachverständige hat im Rahmen seiner Verkehrswertermittlung wegen insoweit fehlender Fachkenntnisse auch nicht die Fragen (z.B. Baumängel und Bauschäden, Nachrüstpflichten und bedingte Anforderungen nach EnEV/GEG) zu beurteilen, die sachgerecht nur durch einen Sondersachverständigen des jeweiligen Fachgebiets zu beantworten sind (LG Potsdam, Urteil vom 09.01.2007 - 6 O 203/06; Urteil OLG Naumburg vom 03.08.2005 - 11 U 100/04, OLG Bamberg vom 08.08.2002 - 1 U 5/02).

Bei der Erstellung des Verkehrswertgutachtens sind nach § 194 BauGB und den Vorschriften der WertV/ImmoWertV bei bebauten Grundstücken u.a. der bauliche Zustand und damit auch Baumängel und Bauschäden an baulichen Anlagen in die Beurteilung mit einfließen zu lassen. Daraus folgt gerade nicht die Pflicht, die im Rahmen der Sanierung entstehenden Kosten genau zu ermitteln und die erforderlichen Maßnahmen vollständig zu benennen.

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist nur ein Aspekt der Begutachtung, der im Rahmen der Wertermittlungsverfahren nach der ImmoWertV als Minderung des Grundstückswertes wegen Bauschäden und Baumängeln eine Rolle spielt. Diese Minderung muss jedoch nicht notwendig mit den tatsächlichen Kosten für die Beseitigung der Bauschäden übereinstimmen.

Des Weiteren beziehen sich die verwendeten Parameter (z.B. NHK-Ansatz, Reparaturstau) auf das verwendete Wertermittlungsmodell und können insbesondere bei den Renovierungsmaßnahmen von den tatsächlichen Kosten abweichen.

Der öbuv. Sachverständige beurteilt deshalb auch in Abgrenzung zu den diversen Spezialfachgebieten regelmäßig nur das, was er anhand solcher Umstände, die offensichtlich durch **bloße Inaugenscheinnahme** wahrzunehmen sind und ohne Einschaltung anderer für das jeweilige Fachgebiet spezialisierter Sachverständiger augenscheinlich erkennen kann. Sind die festgestellten oder erkennbaren Verhältnisse dergestalt, dass diese Anlass geben, zusätzliche Gutachten aus anderen Fachgebieten einzuholen, weil die nicht geklärten Fragen den von ihm zu ermittelnden Verkehrswert beeinflussen können, so beschränkt sich allerdings die Pflicht des Verkehrswertgutachters darauf, den Auftraggeber auf diese Umstände hinzuweisen, wobei es dann Sache des Auftraggebers ist, zu entscheiden, ob er ein weiteres Gutachten einholt.

Hieraus ergeben sich auch folgenden Rahmenbedingungen und Annahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung:

- Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgen im Rahmen der Verkehrswertermittlung ausschließlich auf Grundlage der Inaugenscheinnahme anlässlich der Ortsbesichtigung und Ämtererhebungen seitens des Sachverständigen sowie auf Grundlage von auftraggeberseitigen Auskünften und vorgelegten Unterlagen, welche der Wertermittlung nur zufallsstichprobenweise überprüft bzw. plausibilisiert zu Grunde gelegt werden.
- Vom Sachverständigen werden weder bauteilzerstörende Untersuchungen noch Maßprüfungen oder Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallation) vorgenommen.
- Nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Baumängel und Bauschäden sind im Rahmen der Gutachtenerstellung und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien werden eben-

falls nicht durchgeführt. Es wird vielmehr vom Sachverständigen unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Bewertungsobjektes oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.

- Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) einschließlich Altlasten werden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Angaben über Baugrund-verhältnisse beruhen auf gegebenen Auskünften und vorgelegten Unterlagen des Auftraggebers, Hinweisen aus der Ortsbesichtigung oder auf einer Abfrage im behördlichen Altlastenverzeichnis sowie auf Vermutungen.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher und ggf. privatrechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen, Prüf-, Anzeige- und Nachrüstpflichten u. dergleichen) zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass die relevanten Bestimmungen eingehalten sind.
- Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren, etc., die ggf. wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend keine gegenteiligen Ausführungen stattfinden.
- Eine Überprüfung der zulässigen Fluchtweglängen und der Brandschutzauflagen erfolgt nicht, da dies in den Fachbereich eines Brandschutzgutachters fällt. Es wird vom Sachverständigen davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks so angeordnet und errichtet sind, dass 1.) die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht bedroht werden und dass sie ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände benutzbar sind (§ 3 Abs. 1 LBO BW) und dass 2.) der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch im Interesse der Abwendung von

Gefahren für Leben und Gesundheit von Menschen und Tieren vorgebeugt wird und bei einem Brand wirksame Löscharbeiten und die Rettung von Menschen und Tieren möglich sind (§ 15 Abs. 1 LBO BW). Außerdem wird davon ausgegangen, dass ein ggf. notwendiger betrieblich-organisatorischer sowie abwehrender Brandschutz gegeben sind.

Bei einem Abweichen von vorgenannten Annahmen ist ein Einfluss auf den ermittelten Verkehrswert nicht auszuschließen. Ggf. sind für das jeweilige Fachgebiet spezialisierte Sachverständige durch den Auftraggeber einzuschalten.

V. Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014/2016 kennt für den Gebäudebestand energetische Nachrüstpflichten und sogenannte bedingte Anforderungen. Nachrüstpflichten nach § 10 EnEV betreffen insbesondere die Dämmung von begehbaren obersten Geschossdecken, die Prüfung der Außerbetriebnahme der Heizkessel, die Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen.

Bedingte Anforderungen sind Anforderungen, die nur im Falle der Durchführung von bestimmten Änderungen am Gebäude gelten. Gem. § 9 EnEV dürfen bei Änderungen an Bauteilen (Bagatellgrenze bis 10 % der gesamten jeweiligen Bauteilfläche des zu ändernden Bauteils) vorgegebene Wärmedurchgangskoeffizienten der betroffenen Außenbauteile nicht überschritten werden. Alternativ kann eine Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs zum Vergleich mit dem Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes sowie von Kennwerten zur Gebäudehülle erfolgen. Dabei dürfen die ermittelten Werte die für einen Neubau geltenden Anforderungswerte um nicht mehr als 40% überschreiten (siehe § 9 EnEV, Abs. 1).

Am 1. November 2020 ist das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten (BGBl.I 2020, 1728).

Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV 2014/2016) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

In Bezug auf energetische Nachrüstpflichten und bedingte Anforderungen für den Gebäudebestand übernimmt das GEG die wesentlichen Regelungen der EnEV 2014/2016.

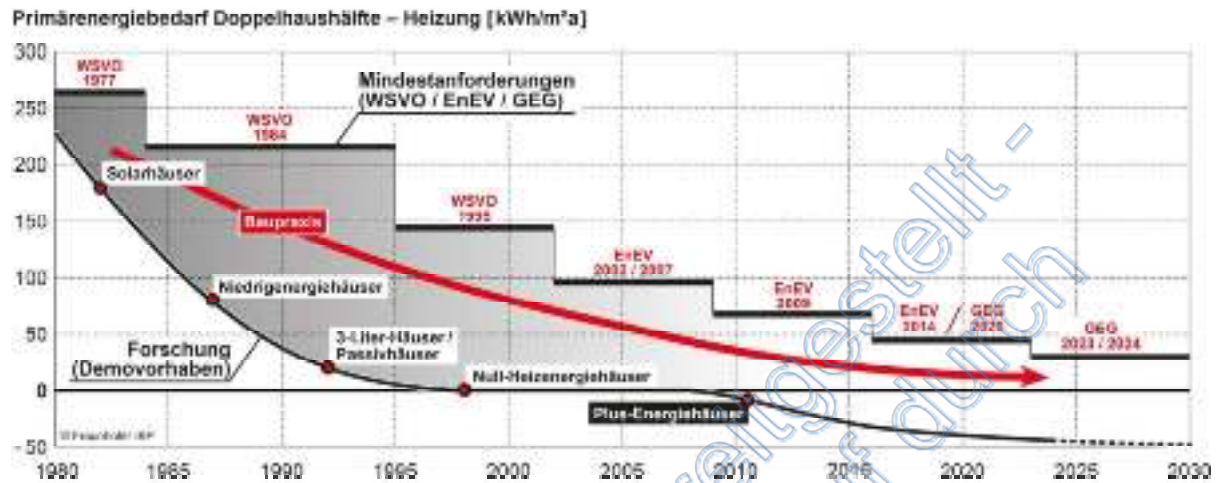
Bei der Gutachtenerstellung wird der Bauteilnachweis als Grundlage für die Maßnahmenkosten angewendet. Zu beachten ist dabei, dass über eine geplante Maßnahme hinaus weitere, nicht vorgesehene Bauteilflächen nicht einbezogen werden müssen.

Die Durchführung von gem. EnEV bzw. GEG geforderten Gesamt-/Maßnahmen kann unwirtschaftlich sein. Befreiungen nach § 25 EnEV bzw. § 102 GEG sind bei unangemessenem Aufwand, der zu einer unbilligen Härte führt, möglich und müssen formal beantragt werden. Ausnahmen nach § 24 EnEV bzw. § 105 GEG bei Baudenkmälern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz kommen hinzu; ebenso kommen Befreiungen nach § 103 GEG in Betracht.

Bei der Gutachtenerstellung wird (soweit möglich) nur von einem unabdingbar erforderlichen Mindestumfang der Maßnahmen ausgegangen. Damit kann vielfach die Einhaltung der Bagatellgrenze erreicht werden, womit die Maßnahmen nicht mehr den Anforderungen der EnEV bzw. des GEG unterliegen. Diese grundsätzl. Vorgehensweise entspricht im Allgemeinen auch dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Darüber hinaus können aufgrund ihrer Komplexität Gesamtmaßnahmen und ggf. mögliche Ausnahmen und Befreiungen sachgemäß nicht untersucht bzw. unterstellt werden.

Die Entwicklung der energetischen Mindestanforderungen sowie der in Baupraxis und Forschung realisierten Effizienzniveaus wird in der nachfolgenden Abbildung exemplarisch am Beispiel einer Doppelhaushälfte dargestellt.

Entwicklung des energiesparenden Bauens¹



Sofern in dem vorliegenden Gutachten auf eine baujahresgemäße energetische Beschaffenheit bzw. bauzeittypischen Wärmeschutz eines Gebäudes verwiesen wird, so stellt die obenstehende Abbildung den Bezugsrahmen her.

Energieausweis

Es wird auf § 16 der EnEV bzw. § 80 des GEG zur Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen hingewiesen.

¹ Quelle: Fraunhofer-Institut für Bauphysik IBP, Stuttgart, abrufbar über: www.ibp.fraunhofer.de/de/kompetenzen/energieeffizienz-und-raumklima/energiesparendes-bauen.html

VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung

1. Ort:

1.1 Ort: Karlsruhe.

1.2 Ortsteil: Rintheim.

1.3 Straße: Rintheimer Hauptstr. 53.

Hinweis: Die Anlage 1 des vorliegenden Gutachtens enthält eine ausführlichere Beurteilung des Standortes mit Angaben zur amtlichen Statistik und wesentlichen Kennzahlen, etc.

2. Verkehrslage, Entfernung: 2.1 Lage an der Straße:
Mittelgrundstück.

2.2 Straßenqualität:
Innerörtliche Erschließungsstraße mit Teil-/Sammelfunktion.

2.3 Entfernung zum Ortszentrum:
Marktplatz: ca. 4,4 km.

2.4 Durchschnittliche Verkehrsanbindung.

2.5 Öffentl. Verkehrsmittel:
Bus und S-Bahn.

2.6 Nächste Haltestelle/n (Wegstrecke):
Bus: ca. 900 m;
S-Bahn: ca. 400 m.

2.7 Entfernungen (Wegstrecke):
Autobahnanschluss (A5):
ca. 2,3 km;
ICE-Bahnhof (Karlsruhe):
ca. 5,2 km;
Int. Flughafen (Karlsruhe/Baden): ca. 48 km.

3. Wohnlage: Mittlere Wohnlage.
4. Geschäftslage: Keine/mäßige Geschäftslage.
5. Art der Bebauung/Nutzung in der Straße/Ortsteil: Bauweise mit Wohnbebauung, nahegelegene auch Schule am Weinweg; Überwiegend geschlossene Bauweise; Infrastrukturelle Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Ladengeschäfte, Restaurants u. Freizeit-, Erholungs- sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, etc. sind im Ort/Ortsteil bzw. nahelegen vorhanden (siehe auch Anlage 1 mit Angaben zum Versorgungsgrad und Luftliniendistanzen zu Versorgungsrichtungen); Geschosszahl: überwiegend 2 ½ geschossige Bebauung/en.
6. Topographische Grundstückslage: Ebene Lage.
7. Gestalt/Form/Größe: Nahezu trapezförmig geschnittenes Grundstück (siehe Anlage 2),
Grundstücksgröße: 206 qm;
Grundstückstiefe: ca. 17 m;
Straßenfront/Breite: ca. 13 m.
8. Erschließungszustand:
- 8.1 Straßenausbau: Ausgebaute Erschließungsstraße.
 - 8.2 Gehweg/e bzw. Gehwegbereiche: Beidseitig vorhanden.
 - 8.3 Öffentliche Parkierung: Im Straßenraum.

8.4 Öffentliches Grün:
Unmittelbar nicht vorhanden.

8.5 Bahngleiskörper:
Unmittelbar nicht vorhanden.

8.6 Immissionen:
Übliche innerörtliche Verkehrsimmissionen; keine sonstigen Immissionen/Beeinträchtigungen feststellbar/bekannt.

9. Ver-/Entsorgung /

Erschließungsbeiträge: Anschluss an das öffentl. Ver- und Entsorgungsnetz; Anschlüsse für Wasser, Strom, Gas, Kabel, Telefon und Kanalisation vorhanden.
Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass Erschließungsbeiträge bereits abgerechnet sind und derzeit keine weiteren erschließungsbeitrags- u./o. kommunalabgabepflichtigen Vorhaben anstehen.

10. Grenzverhältnisse/nachbarliche Gemeinsamkeit:

Beidseitige Grenzbebauungen in Teilbereichen des zu bewertenden Grundstücks; geschlossene Bebauung; augenscheinlich kein Überbau vorhanden.

11. Baugrund, Grundwasser:

Soweit augenscheinlich ersichtlich normale Verhältnisse (normal gewachsener u. tragfähiger Baugrund). Für die Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in Vergleichspreisen bzw. Bodenrichtwerten eingeflossen

ist. Darüber hinausgehende Nachforschungen u./o. Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

12. Umlegungs-/Flurbereinigungs-/Sanierungsverfahren:

Kein Verfahren bekannt.

13. Denkmalschutz/
Schutzstatus:

Gemäß Datenbank der Kulturdenkmale Karlsruhe stehen die baulichen Anlagen nicht unter Denkmalschutz.

Die Fläche liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten.

14. Entwicklungsstufe:

Baureifes Land.

15. Planungsrecht:

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Auskunft durch die Baubehörde innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 152 mit der Bezeichnung „Ortsplan Rintheim“, rechtskräftig seit 10.03.1874.

Das Grundstück liegt zudem innerhalb des Geltungsbereichs des am 22.02.1985 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplans Nr. 614 mit der Bezeichnung „Nutzungsartfestsetzung (ehemals Bauordnung der Stadt Karlsruhe)“. Der Bebauungsplan weist als Nutzung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ aus.

Es handelt sich hierbei nicht um qualifizierte Bebauungspläne im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (keine Festsetzung über Art und Maß der baulichen Nutzung).

Gem. § 34 BauGB Abs. 1 ist daher im Regelfall als Beurteilungsmaßstab bezüglich Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung die vorhandene Bebauung bzw. die „Einfügbarkeit eines Objekts in der näheren Umgebung“ heranzuziehen.

Hinweis: Rechtsansprüche hinsichtlich des Bauleitplanungs- und Bauordnungsrechts können aus den hier durch den SV gemachten Angaben nicht abgeleitet werden.

16. Ordnungsrecht:

Die Überprüfung des Vorliegens einer Baugenehmigung sowie der Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den der Baugenehmigung zugrundeliegenden Planunterlagen war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens.

17. Baulast/en:

Gemäß Auskunft durch die Baubehörde sind für das zu bewertende Grundstück folgende Baulasten eingetragen:

Vereinigungsbaulast;

Baulast über die Gestattung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten von Flst.-Nr. 12458/1, siehe Anlage 10, Auszug Baulastenverzeichnis.

Hinweis: Für die Bewertung wird unterstellt, dass diese Baulasten zum Stichtag keinen zu berücksichtigen Einfluss auf den Verkehrswert des

Bewertungsobjektes haben, weil nach Einschätzung des Sachverständigen die Ertragskraft und Nutzungsfähigkeit der zu bewertenden Eigentumswohnung durch diese Baulasten lediglich geringfügig, d.h. in einer nicht wertrelevanten Höhe eingeschränkt werden.

18. Sonstige Rechte, Lasten

u./o. Beschränkungen: Keine bekannt.

19. Altlastenkataster:

Gemäß Amtsauskunft (Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz) sind auf dem zu bewertenden Grundstück derzeit keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

20. Hochwassergefahrenkarte:

Keine Eintragung.

Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb des bei HQ100¹ geschützten Bereiches und außerhalb von ausgewiesenen Überflutungsflächen.

21. Höhere Gewalt bzw.

sonstige Naturgefahren: Sehr geringes Risiko (siehe Anlage 1, Blatt 12, Naturgefahrenanalyse).

¹Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch betrachtet einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, werden als sogenannte HQ100-Gebiete bezeichnet.

VII. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

Allgemeines: Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Wohnungen.

Grundstücksüberbauung: Mehrfamilienwohnhaus;
Geschosse: Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss;
Unterkellerung: Vorhanden;
Dachform: Satteldach mit Dachgauben;
Baujahr: ca. 1890 (gemäß vorliegenden Unterlagen).

Gebäudenutzung: **UG.:** Flur/e, Hausanschlüsse, Kellerräume/Kellerabteile.

EG.: Hauseingang, Treppenhaus;
1 Wohnung;
Durchgang/Durchfahrt zur Hoffläche, Hoffläche.

OG.: Treppenhaus;
2 verschieden große Wohnungen;

DG.: Treppenhaus;
1 Wohnung.

Konstruktion und Ausbau des gemeinschaftl. Eigentums:

1. Gebäude:

Konstruktionsart: Massivbauweise.

Fundamente: Beton u./o. Bruchstein.

Kellerwände: Mauerwerk u./o. Beton.

Umfassungswände auf- gehende Geschosse:	Mauerwerk.
Innenwände:	Mauerwerk.
Geschossdecke/n:	Stahlschienen-/Beton-/Decke/n, ggf. teils Holzbalken-/Decke/n.
Fassadenflächen:	Mauerwerk, Fassadenplattenbeklei- dung/en; EG. Straßenseite in Sand- stein.
Innenwände:	Mauerwerk.
Treppe/n:	Halbgewendelte Holz-/Wangentreppe mit Holzstufen und Holzgeländer; UG. mit Massivtreppe (Betonstufen mit Beschichtung).
Fenster:	Kunststoff-/Isolierglasfenster mit Rollläden; UG. mit Stahlrahmen-/Einfachglas- fenster mit Mäusegitter.
Hauseingang/Türen/Tore:	Holz-/Hauseingangstürelement m. Or- namentglaseinsatz; Separate Klingel-/Gegensprechan- lage; separate Briefkastenanlage; Holz-/Wohnungseingangstürelemente; Kellerräume/Kellerabteile mit Holz- /Lattentüren.
Aufzugsanlage:	Kein Aufzug vorhanden.
Heizung:	Etagenheizungen (Heizmedium Gas) mit Heizkörpern/Radiatoren/Konvek- toren mit Thermostatventilen.
Warmwasserbereitung:	Dezentrale Warmwasserversorgung.

Dach: Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach mit Dachgauben und mit Ziegel-/Dachsteineindeckung.

Energetische Qualität: Endenergiekennwert: gem. Energieausweis (bedarfsbasierter Ausweis) vom 18.02.2016: 281,5 kWh/m²*a.

2. Außenanlagen:

Durchgang/Durchfahrt zur Hofffläche befestigt mit Betonpflastersteinen; Hofffläche befestigt mit Rasengittersteinen, teils mit Pflastersteinen;

Teilbereich/e mit Garten-/Grenzmauer.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Abschließende Beurteilung - Gemeinschaftliches Eigentum:

Gesamteindruck:

Das Mehrfamilienwohnhaus befand sich zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich in einem teils baujahresgemäßen, teils teil-/modernisierten und normalen Unterhaltungszustand¹ hinsichtlich der gemeinschaftlichen Bausubstanz.

Das Mehrfamilienwohnhaus entspricht in seiner Konstruktion überwiegend dem Baujahr bzw. der Bauzeit. Dadurch sind baujahresbedingte, bauphysikalische Einschränkungen/Besonderheiten (Schall-, Wärme-, Brand- und Feuchteschutz) gegeben.

Instandhaltungsrückstau:

In Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum war im Ortstermin in Teilbereichen unterdurchschnittlicher Instandhaltungsrückstau bzw. Teil-/Instandsetzungs- u./o. Reparaturbedarf erkennbar (siehe Seite 36 unten).

¹ Die Kategorisierung des Unterhaltungszustandes erfolgt nach folgender Abstufung:

Sehr gut: Deutlich überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungsrückstau. Zustand i.d.R. für Objekte nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten.

Gut: Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten.

Normal: Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.

Ausreichend: Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinung, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.

Schlecht: Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung, Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar.

In Anlehnung an: *Zustandsbeschreibung des IVD Berlin-Brandenburg*, veröffentlicht in: Tillmann, Hans-Georg, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken, Kapitel 1.7, 2. Auflage 2017, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln.

Bauauflagen o. behördl. Beschränkungen/Beanstandungen: Gemäß Amtsauskunft liegen für das Bewertungsobjekt keine Bauauflagen oder behördl. Beschränkungen/Beanstandungen vor.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Wohnungsbeschreibung

Ausbau des Sondereigentums

1-½-Zi.-Whg. im OG. bestehend aus:
Eingangsbereich mit offener Küche, Wohn-/Schlaf-/Esszimmer, Bad/WC;
Kellerraum/Kellerabteil;
Abstellraum (Größe ca. 1 qm) im Halbgeschoss zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss (Sondernutzungsrecht).

Wandflächen: Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung;
Küche mit Fliesenspiegel;
Bad/WC mit Fliesen raumhoch.

Deckenflächen: Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung;
Bad/WC mit Paneel-/Decke;
Kellerraum mit Roh-/Decke mit Anstrich.

Bodenbeläge: Vinyl- und Fliesenbodenbeläge;
Bad/WC mit Fliesenbelag;
Kellerraum mit Betonboden mit Beschichtung.

Treppe/n: Keine Treppe innerhalb der WE vorhanden.

Türen: Holz-/Innentürelement bzw. furniertes Türelement (Bad/WC);
Kellerraum mit Holz-/Lattentüre.

Sanitärinstallation: Küche mit Zu-/Abfluss;
Bad/WC mit Einbaubadewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss.

Elektroinstallation: Durchschnittliche E-Ausstattungen u. E-Verteilungen;
Klingel-/Gegensprechanlage;
FS-Anschluss;
Kellerraum mit Stromanschluss.



Einbauküche: Vermietereigene Einbauküche/Küchenzeile vorhanden, ohne Bewertung.

Ein ggf. vorhandener Restwert der Einbauküche/n ist grundsätzlich nicht im Verkehrswert enthalten.

Hinweis: Nach einem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.3.1985 (5 U 86/84) sind Einbauküchen weder Bestandteil noch Zubehör des Hausgrundstücks und somit in der Wertermittlung nicht enthalten.

Einbauten/Schränke: Keine wertrelevanten vorhanden.

Besondere Einbauten: Keine wertrelevanten vorhanden.

Grundrissgestaltung: Baujahresgemäße und funktionsgerechte Grundrissgestaltung/en;
Bad/WC mit Tageslicht;
Kein Balkon vorhanden;
Kellerraum/Kellerabteil u. sep. Abstellraum (Sondernutzungsrecht) vorhanden.

PKW-Stellplatz/Garage: Kein PKW-Stellplatz als Sondernutzungsrecht zugewiesen.

Barrierefreiheit: Das Bewertungsobjekt ist nicht barrierefrei i.S.d. DIN 18040-2 (2011-09).

Abschließende Beurteilung - Sondereigentum:

Zustand /

Unterhaltungszustand:¹ Normal.

Ausstattungsqualität: Mittel/durchschnittlich.

Vermiet-/Vermarktbarkeit:

Grundsätzlich gegeben; kann als durchschnittlich beurteilt werden.

¹ Die Kategorisierung des Unterhaltungszustandes erfolgt analog der oben bei der Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums erläuterten Abstufung.

Hinweise zur Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

Die vorstehende Gebäude- und Ausstattungsbeschreibung dient nur der allgemeinen Darstellung und gilt nicht als vollständige Aufzählung aller gebäudetechnischen bzw. bautechnischen Einzelheiten. Soweit zugänglich und für die Herleitung der Daten der Wertermittlung relevant, wurde eine Bestandsaufnahme der wichtigsten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale angefertigt (ggf. unter Einbeziehung von mündlichen Vorträgen im Ortstermin u./o. vorliegenden Unterlagen). In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die nicht bewertungsrelevant sind.

Ein vollständiges örtliches Aufmaß sämtlicher baulicher Anlagen mit anschließender Berechnung der Bruttogrund- bzw. Nutzungsflächen des Bewertungsobjektes war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens. Flächenangaben beruhen daher auf überschlägigen Schätzungen u./o. vorliegenden Unterlagen und sind ohne Gewähr.

Sofern bei der nachfolgenden Wertermittlung Beträge für Teil-/Instandsetzungs- bzw. Reparaturarbeiten angesetzt werden, so beruhen diese auf groben Schätzungen. Die geschätzten Beträge beziehen sich zudem auf das jeweilige Wertermittlungsmodell und können daher von den tatsächlichen Aufwendungen abweichen; d.h. die Beträge zur Beseitigung eines ggf. vorhandenen Instandhaltungsrückstaus werden nur insoweit angesetzt, wie dies nach Einschätzung des Sachverständigen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Dabei werden nur die notwendigsten Instandsetzungsmaßnahmen (keine Modernisierungs-/Wertverbesserungsmaßnahmen) unter Berücksichtigung des vorhandenen Ausstattungsstandards angenommen, um eine nachhaltige Nutzung (ggf. Vermietung) sicher zu stellen.

Baumängel/Reparatur-/Instandhaltungsrückstau

Nachfolgender Teil-/Instandsetzungsbedarf wurde im Ortstermin augenscheinlich vom Sachverständigen festgestellt u./o. gem. Mit-/Eigentümer-, Mieter- u./o. Hausverwalter-/Bekunden bekannt.

Sondereigentum, 1.000,-

- Vereinzelt Verputz-, Tapezier- und Malerarbeiten in den Wohnräumen;
- Teil-/Instandsetzung Holz-/Innentürelement einschließlich Türzarge;
- Klein-/Instandsetzungs-/Reparaturarbeiten.

Gemeinschaftliches Eigentum

- Teil-/Instandsetzung Fassadenflächen (vereinzelt Verfärbungen sowie Beschädigungen im Bereich der Fassadenbekleidung erkennbar);
- Teil-/Instandsetzung Holz-/Hauseingangstürelement (Malerarbeiten);
- Teil-/Instandsetzung der Kunststoff-/Isolierglasfenster (u.a. Einstellen/Nachstellen der Beschläge, Austausch von Fensterdichtungen);
- Klein-/Instandsetzungs-/Reparaturarbeiten.

Hinweise

Gemäß WEG-Jahresabrechnung (siehe Anlage 7) beliefen sich die Rücklagen für Instandhaltungs-/Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum zum Stand 30.04.2024 auf insgesamt € 2.510,12.

Ausweislich des WEG-Versamlungsprotokolls (siehe Anlage 6) sowie gemäß Angabe der WEG-Hausverwaltung waren zum Wertermittlungstichtag keine Instandsetzungsmaßnahmen/Instandsetzungsarbeiten geplant, welche die Anforderung einer Sonderumlage notwendig machen würden.

Aufgrund der deutlich unterdurchschnittlichen Höhe der Rücklagen für Instandhaltungs-/Instandsetzungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum kann vom Sachverständigen allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass für in der Zukunft liegende Maßnahmen von der Eigentümergemeinschaft eine Sonderumlage beschlossen werden wird.

VIII. Verkehrswertermittlung/en

Ermittlung Vergleichswert

Vergleichspreisauswertung

Vertragsdatum	Lage	Baujahr	Wohnfläche in qm	Kaufpreis in €/qm
02/2024	Ernststraße	1948	65	3.462
02/2024	Essenweinstraße	1900	68	2.647
03/2024	Winterstraße	1920	45	3.800
03/2024	Wilhelmstraße	1872	62	3.903
06/2024	Schützenstraße	1900	64	3.750
07/2024	Bachstraße	1910	69	3.043
09/2024	Kriegsstraße	1896	64	2.783
11/2024	Veilchenstraße	1907	69	3.652
11/2024	Veilchenstraße	1907	67	3.880
10/2024	Hertzstraße	1902	58	2.724
12/2024	Marie-Alexandra-Straße	1927	64	3.937

Qualitätsparameter der Vergleichspreisauswertung

Anzahl der Kauffälle	11
Mittelwert	3.416 €/qm
Minimum	2.647 €/qm
Maximum	3.937 €/qm
Standardabweichung	515 €/qm
Variationskoeffizient	0,151
Konfidenzintervall (95%) - Obere Grenze	3.749 €/qm
Konfidenzintervall (95%) - Untere Grenze	3.083 €/qm

Erläuterungen

Mittelwert	Das arithmetische Mittel (auch Durchschnitt) ist derjenige Mittelwert, der als Quotient aus der Summe der betrachteten Vergleichspreise und ihrer Anzahl berechnet ist.
Standardabweichung	Die Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Vergleichspreise um deren Mittelwert.
Variationskoeffizient	Als Variationskoeffizient wird die relative Standardabweichung bezeichnet; berechnet aus dem Quotienten von Standardabweichung und Mittelwert.
Konfidenzintervall	Das Konfidenzintervall gibt den Bereich an, in dem der Mittelwert der Grundgesamtheit mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit (hier 95%) liegt.

Dem Sachverständigen liegt zum Stichtag aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Karlsruhe eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen in vergleichbarer Lage vor.

Die zum Preisvergleich herangezogenen Eigentumswohnungen sind in ihrer Lage, Art, Größe und Ausstattung ähnlich der zu bewertenden Eigentumswohnung (ETW).

Aufgrund der Gegebenheiten hält der Sachverständige für die zu bewertenden ETW den aus 11 Vergleichspreisen ermittelten arithmetischen Mittelwert i.H.v. € 3.416.- für sachgerecht und angemessen. Die Ermittlung des Vergleichswertes ergibt sich demnach wie folgt:

Ermittlung Vergleichswert

Wohnung (qm)	55,64	*	3.416,00 €/qm	=	190.066,24 €
Sondernutzungsrecht Abstellraum (pauschal)				+	1.000,00 €
Vorläufiger Vergleichswert				=	191.066,24 €

Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV: Nicht erforderlich

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert = 191.066,24 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

* Zuschläge (Keine)	+	0,00 €
* Abschläge (Instandhaltungsstau/Sondereigentum)	-	1.000,00 €
* Abschläge (Instandhaltungsstau/Gemeinschaftseigentum, Sonderumlage)	-	0,00 €

Vergleichswert = 190.066,24 €

Vergleichswert, gerundet	= 190.000,00 €
---------------------------------	-----------------------

**Ermittlung Bodenwertanteil (nachrichtlich)**

Wirtschaftsart	Flurstück	Größe
Gebäude- u. Freifläche	12458	206,00 qm
Gebäude-/Freifläche		206,00 qm

Wertermittlungsstichtag:

16.01.2025

Der Bodenrichtwert beträgt - nach Auskunft des Gutachterausschusses -
in der Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag

01.01.2024

qm/ebf.

610,00 €

Bodenrichtwertzone: 36200852 (B, W, t 40 m)

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wert-
ermittlungsstichtag, der möglichen Bebauung, des Verhältnisses der
baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße, Grundstückstiefe sowie unter
Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird der Bodenwert - n.d.
Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt - zum Wertermittlungsstichtag wie
folgt geschätzt:

Ermittelter Bodenwert in €/qm rd. 610,00 €

Bodenwert Miteigentumsanteil

Wohnung: 208/1.000 * 206,00 * 610,00 € = 26.137,28 €

Bodenwertanteil = 26.137,28 €

Bodenwertanteil gerundet = 26.137,00 €**Hinweise zur Bodenwertermittlung****Marktanpassung:**

Die Rückfrage des Sachverständigen bei der Geschäftsstelle des Gut-
achterausschusses der Stadt Karlsruhe hat ergeben, dass zum Stichtag
keine Erkenntnisse über Veränderungen des Bodenwertgefüges seit dem
01.01.2024 vorliegen. Insofern erfolgte keine Marktanpassung bzw.
Fortschreibung des Bodenrichtwertes.

**Ermittlung Ertragswert (nachrichtlich)**

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete/n)

Flächeneinheit/en	Fläche qm	NKM EUR/qm	NKM Mon.	Nettokaltmiete (NKM) jährlich
Wohnung Nr. 3	55,64	12,00	667,68	8.012,16 EUR
Summe rd.	qm 55,64		667,68	8.012,16 EUR

* Bewirtschaftungskosten jährlich v.H. der
NKM gem. Anlage 3, ImmoWertV: 17,08% - 1.368,20 EUR

* jährlicher Reinertrag = 6.643,96 EUR

* Reinertrag des Bodens
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist).
Bodenwert/-anteil * Liegenschaftszinssatz
26.137,00 1,00% - 261,37 EUR

* Ertrag der baulichen Anlagen = 6.382,59 EUR

* Restnutzungsdauer der baul. Anlagen
geschätzt, rd. 30 Jahre

* Barwertfaktor bei v.g. Restnutzungsdauer und
einem Liegenschaftszinssatz
in Höhe von 1,00% * 25,810

* Ertragswert der baulichen Anlagen = 164.734,65 EUR

* Bodenwert/-anteil des bebauten Grundstücks + 26.137,00 EUR

Vorläufiger Ertragswert = 190.871,65 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

* Abschlag (Instandsetzungsstau Sondereigentum) - 1.000,00 EUR

* Abschlag (Instandhaltungsstau/Gem.-Eigentum/Sonderumlage) - 0,00 EUR

* Zuschlag + 0,00 EUR

* Ertragswert = 189.871,65 EUR

Ertragswert (gerundet)	= 190.000,00 EUR
-------------------------------	-------------------------

Hinweise zur Ertragswertermittlung

Mietansätze:

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungsstichtag gemäß vorliegenden Unterlagen über dem nach Einschätzung des Sachverständigen marktüblichen Mietniveau vermietet. Die derzeitige Ist-Miete (Nettokaltmiete) beläuft sich auf rd. € 15,28 pro Quadratmeter Wohnfläche. Diese Quadratmetermiete liegt (auch unter Berücksichtigung einer vermietetseitig gestellten Einbauküche/Küchenzeile) über dem marktüblichen Mietniveau.

Für die Ertragswertermittlung wurde daher ein marktüblicher, nachhaltig erzielbarer Mietansatz gewählt. Zur Ermittlung des marktüblichen Mietniveaus für das Bewertungsobjekt wurde vom Sachverständigen insbesondere der Karlsruhe Mietspiegel 2025 herangezogen; außerdem wurde auf die Zensus-Datenbank (www.zensus2022.de) der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder zurückgegriffen, die Daten über die durchschnittlichen Miethöhen in Karlsruhe enthält.

Liegenschaftszinssatz:

Zur Festlegung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes wurde vom Sachverständigen auf die Angaben aus dem aktuellen, im Mai 2024 veröffentlichten Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Karlsruhe zurückgegriffen. Der Gutachterausschuss weist für Wohnungseigentum nach WEG eine Liegenschaftszinssatzspanne von -2,2% bis 3,9% und einen Mittelwert von 1,0% aus.

Aufgrund der geringen Abweichungen der Merkmale des Bewertungsobjektes von den durchschnittlichen Merkmalen der vom Gutachterausschuss ausgewerteten Kauffälle (Referenzmerkmale des „Liegenschaftszinssatzgrundstücks“) wurde vom Sachverständigen der vorgenannte Mittelwert in Höhe von 1,0% als markt- und sachgerecht angesehen und als objektspezifischer Liegenschaftszinssatz der Ertragswertermittlung zu Grunde gelegt.

Nach sachverständiger Einschätzung wird das Bewertungsobjekt mit einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,0% zum Stichtag angemessen beurteilt.

Restnutzungsdauer:

Die in Ansatz gebrachte wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Höhe von 30 Jahren wurde vom Sachverständigen (analog der Vorgehensweise des Gutachterausschusses) unter Berücksichtigung

- 1). der als Anlage 3 zur Sachwert-Richtlinie (SW-RL) veröffentlichten Orientierungswerte für die üblichen Gesamtnutzungsdauern von baulichen Anlagen,
 - 2.) des als Anlage 4 zur Sachwert-Richtlinie (SW-RL) veröffentlichten Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen,
 - 3.) des Gebäudealters und des Ausstattungsstandards,
 - 4.) durchgeführter Modernisierungen u./o. Instandsetzungen, sowie
 - 5.) der im Gutachten angesetzten Instandsetzungsmaßnahmen
- sachverständig geschätzt.

„Letztlich handelt es sich bei der Restnutzungsdauer immer um eine Prognose, die im Allgemeinen aus Erfahrungen der Vergangenheit abgeleitet wird, so dass eine marktgerechte Schätzung erforderlich ist. Nicht die einfache Näherungs-Rechenformel und auch nicht das detaillierte Modell zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer dürfen daher dazu verleiten, die Schätzung der Restnutzungsdauer auf ein Jahr genau vorzunehmen, dies täuscht nur eine nicht bestehende Genauigkeit vor. Eine Rundung auf 5 Jahre scheint sachgerecht.“ (Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff, Praxis der Grundstücksbewertung, Online-Datenbank, 145. Ergänzung, 2024, Kapitel 4.3.5 Restnutzungsdauer)

Bewirtschaftungskosten:

Die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten wurden - analog der Vorgehensweise des Gutachterausschusses der Stadt Karlsruhe - auf Grundlage der als Anlage 3 zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) veröffentlichten Modellwerte für Bewirtschaftungskosten wie folgt abgeleitet:

Verwaltungskosten	Ansatz	Anzahl	
Wohn-/Nutzungseinheiten	429,00 €	1	429,00 €
Garagen	47,00 €	0	0,00 €
Instandhaltungskosten	Ansatz	Einheit	
Wohn-/Nutzungseinheiten m ²	14,00 €	55,64	778,96 €
Garagen	106,00 €	0	0,00 €
Mietausfallwagnis	Zinssatz	Rohmiete	
	2%	8.012,16 €	160,24 €
BWK-Summe			1.368,20 €
BWK in Prozent der Jahresrohmiete			17,08%

Zusätzliche Angaben und Feststellungen

Gemäß Schätzauftrag des Amtsgerichtes Karlsruhe sollen in das vorliegenden Gutachten folgende Angaben aufgenommen werden:

- a) ob Mieter und Pächter vorhanden sind (Name, Anschrift);
- b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber);
- c) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang);
- d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.
- e) Falls es sich um Wohnungseigentum handelt: Wer ist WEG-Verwalter?

Die vorgenannten, im Schätzauftrag erbetenen Angaben werden wie folgt beantwortet:

a) Mieter/Pächter:

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungsstichtag gemäß vorliegenden Unterlagen mit befristetem Wohnraummietvertrag (01.05.2024 bis 30.04.2025) wie folgt vermietet:

Mieter: , Rintheimer Hauptstraße 53, 76131
Karlsruhe;
Nettokaltmiete: € 850,-.

b) Gewerbebetrieb:

Es wurde im Ortstermin augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

c) Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Wertrelevante, eigentümergeigene Maschinen- und Betriebseinrichtungen waren im Ortstermin nicht vorhanden.

d) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:
Keine bekannt.

e) WEG-Verwalter:

Werteinfluss von Rechten und Belastungen

Die im Grundbuch in Abteilung II Nr. 1 eingetragenen Rechte haben nach Einschätzung des Sachverständigen keinen zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes. (Siehe Hinweise auf Seite 7 des vorliegenden Gutachtens.) Gleiches gilt für die vorhandene Baulast (siehe Hinweise auf Seite 25-26 des vorliegenden Gutachtens).

Verkehrswert

Ableitung und Begründung des Verfahrens

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den Umständen des einzelnen Falles. Dabei sind die Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs zu beachten. Maßgebend ist, wie im allgemeinen Geschäftsverkehr der Verkehrswert ermittelt wird. Es dürfen keine Methoden angewendet werden, die das Wertbild verzerren (BGH vom 26.10.72 III ZR 78/71 NJW 1973 S. 287; vom 20.3.75 ZR III 153/73, WM 1975 S. 640).

Anwendungsfälle für das **Sachwertverfahren** sind u.a. solche Grundstücke, bei denen für den Nutzer nicht die Ertragserzielung im Vordergrund steht (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018). Auch hier gilt generell, dass das Sachwertverfahren bei solchen Objekten heranzuziehen ist, die am Grundstücksmarkt nach Substanzgesichtspunkten gehandelt werden.

Das gilt vor allem für **Einfamilienhäuser**; sie sind keine Zinsobjekte im eigentlichen Sinne. Der Eigentümer eines Einfamilienwohnhauses rechnet nicht mit einer hohen Verzinsung des investierten Kapitals und findet sich damit ab, dass sich das aufgewendete Kapital geringer verzinst als bei sog. Renten-häusern. Hier stehen persönliche Momente im Vordergrund. Weiter betrachtet er sein Haus nicht als zinsabwerfende Kapitalanlage, sondern vielmehr sieht er in seinem Haus ein Heim das ihm die Annehmlichkeiten des Alleinwohnens verschafft. Insofern ist es sinnvoll u. sachgerecht in diesem Marktsegment vom Sachwert auszugehen. Diese Auffassung hat sich auch in der Rechtsprechung durchgesetzt (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68 NJW 1970 S. 2018; vom 6.12.74 V ZR 95/73, WM 1975 S. 256; vom 16.6.77 VII ZR 2/76, WM 1977 S. 1055, 1058; OLG Köln vom 28.8.62 9 U 28/58, MDR 1963 S. 411).

Bei Zweifamilienhäusern, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, sollte ebenfalls auf den Sachwert abgestellt werden (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018).

Das **Ertragswertverfahren** ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung (durch Vermietung oder Verpachtung) bestimmt sind oder für Produktions- oder Dienstleistungszwecke eigengenutzt werden (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018; vom 16.6.77 VII ZR 2/76, WM 1977 S. 1055). Wird das betreffende bebaute Grundstück als Renditeobjekt angesehen, so wird der Grundstückswert wesentlich durch den nachhaltig erzielbaren Grundstücksertrag bestimmt. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt (OLG Hamburg vom 24.4.70 I U 17/69, WM 1970 S. 945, 948).

Das Ertragswertverfahren wird z.B. für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Bürohäuser, Ladengeschäfte, gemischtgenutzte Grundstücke, Objekte des produzierenden Gewerbes wie auch bei Verwaltungsgebäuden, Bank- und Kreditinstituten sowie gem. BGH auch bei Hotels als sachgerechte Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes angesehen.

Die Wertermittlung von Eigentumswohnungen kann gem. WertV bzw. ImmoWertV grundsätzlich nach dem Vergleichs-, Ertrags- u. Sachwertverfahren erfolgen.

Gem. führender Fachliteratur (Kleiber/Fischer/Werling; Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag, V, Rdn. 59-61) kommt das Sachwertverfahren bei der Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen jedoch eher nur in Ausnahmefällen zur Anwendung. Auch das Ertragswertverfahren kommt für die Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen in Betracht; vor allem dann, wenn es sich um Wohnungen handelt, die neben der Eigennutzung vornehmlich zum Zwecke der Vermietung gehalten werden. Vorrangig ist bei der Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen allerdings das Vergleichswertverfahren, wenn geeignete Vergleichspreise in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen.

Das **Vergleichswertverfahren** - eine gem. BGH-Rechtsprechung (BGH Urt. vom 18.9.1986 - III ZR 83/85 -, EzGuG 4.111; vom 6.11.1958 - III ZR 147/57 -, EzGuG 11.15) anerkannte Schätzmethode - basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen.

Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb z.B. dem Sachwertverfahren überlegen, bei dem der ermittelte (vorläufige) Sachwert ggf. noch durch Marktanpassungs- oder -abschläge bzw. durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu korrigieren ist. Der Vorgang der Marktanpassung entfällt i.d.R. beim Vergleichswertverfahren, da sich die jeweilige Marktsituation bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte widerspiegelt. Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich bei der Verkehrswertermittlung unbebauter und bebauter Grundstücke zur Anwendung kommen. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter als auch des Bodenwerts bebauter Grundstücke.

Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens müssen Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke zeitnah zum Wertermittlungsstichtag in ausreichender Anzahl bekannt sein und die Wertermittlungsobjekte müssen auch hinreichend vergleichbar sein. Bei einer nicht ausreichenden Anzahl von Vergleichsobjekten und insbesondere auch bei heterogenen Grundstücksqualitäten kann das Vergleichswertverfahren keine sachgerechte Anwendung finden.

Gemäß BGH-Rechtsprechung, ImmoWertV und gemäß führender Fachliteratur wurde der Verkehrswert vom Vergleichswertverfahren abgeleitet.

Zusätzlich wurde zur Plausibilisierung das Ertragswertverfahren herangezogen und der Ertragswert nachrichtlich ausgewiesen.

Der Verkehrswert wurde daher unter Beachtung der zum Wertermittlungsstichtag bekannten Marktlage und unter Abwägung aller wertbestimmenden Umstände sowie unter Würdigung des angewandten stichtagsbezogenen Wertermittlungsverfahrens u. dessen Aussagefähigkeit ermittelt.



Der Verkehrswert am Sondereigentum **an der Wohnung mit Keller Nr. 3 und dem Sondernutzungsrecht am Abstellraum Nr. 3** an dem bebauten Grundstück Flst.-Nr. 12458 in 76131 Karlsruhe, Rintheimer Hauptstraße 53 wurde gemäß den vorstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungstichtag **16.01.2025** ermittelt zu

EUR 190.000,00

(in Worten: Einhundertneunzigtausend Euro).

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

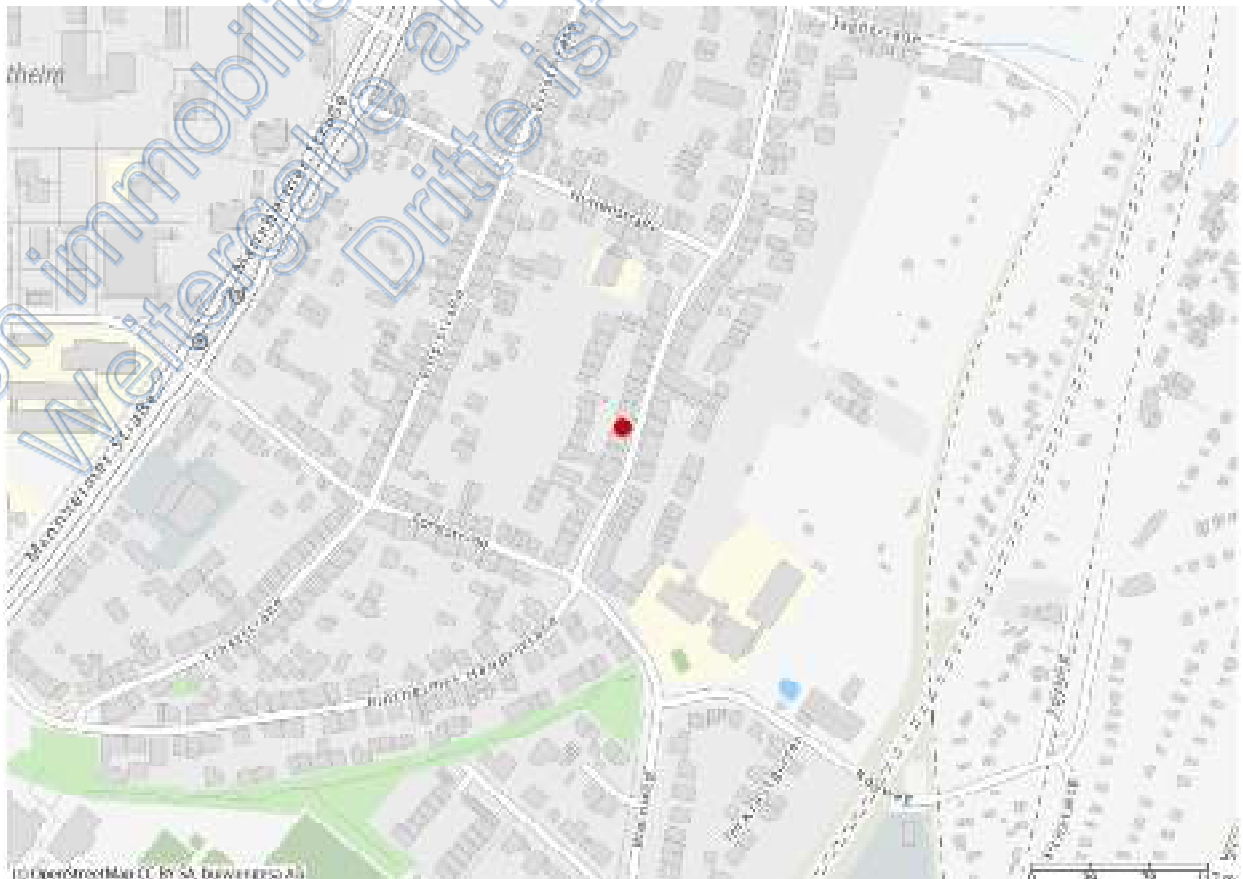
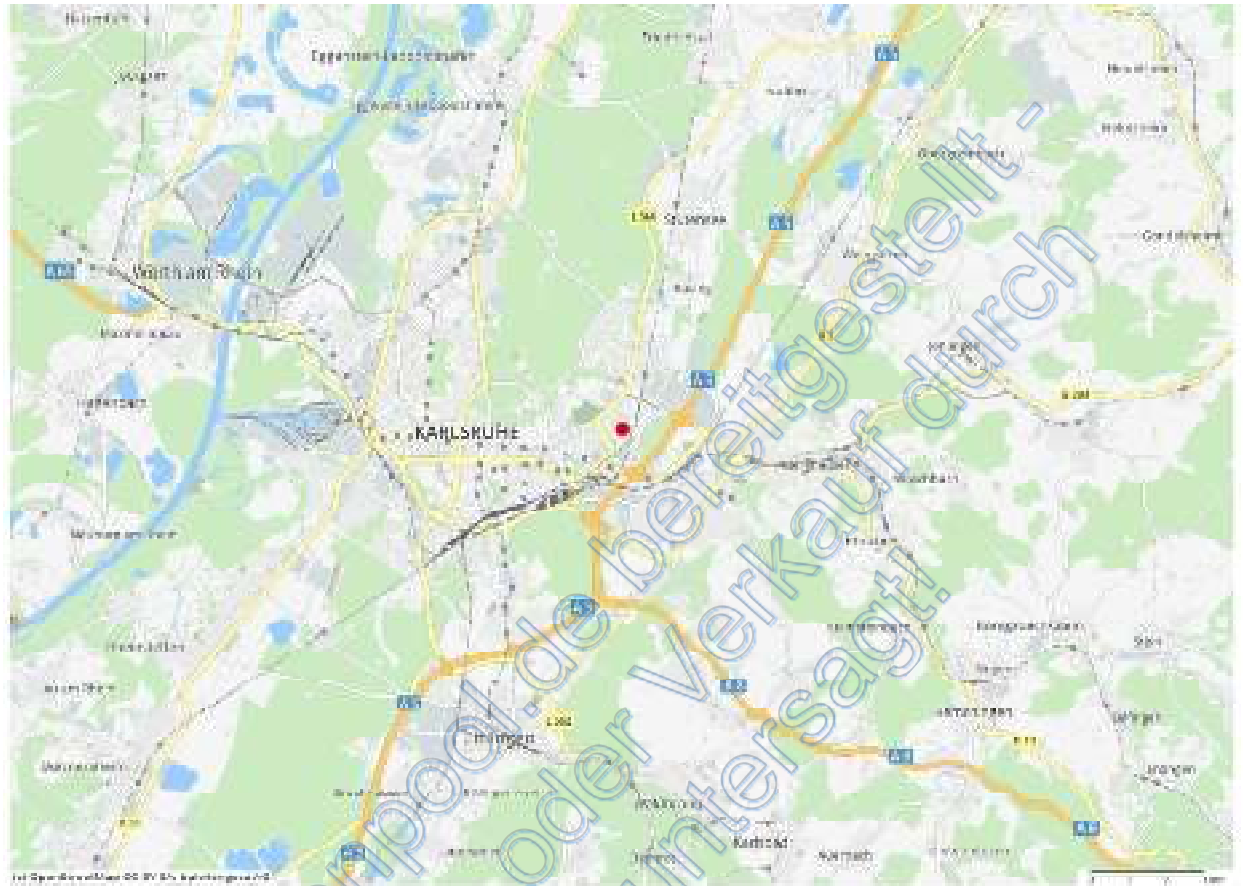
Gaggenau, 24.03.2025

Der Sachverständige

Hinweis: Die digitale Ausfertigung des Gutachtens enthält statt einer eigenhändigen Unterschrift die qualifizierte elektronische Signatur des Sachverständigen.



Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und/oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 1**Übersichtskarte und näheres Umfeld**

**Anlage 1 – Standort** (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 2****Steckbrief Karlsruhe**

Karlsruhe, zwischen Schwarzwald, Südpfalz und Elsass gelegen, ist nach Einwohnern hinter Stuttgart und Mannheim die drittgrößte Stadt in Baden-Württemberg. Die ehemalige badische Haupt- und Residenzstadt ist Oberzentrum sowie Zentrum der Region Mittlerer Oberrhein, die den drittgrößten Ballungsraum in Baden-Württemberg bildet. Karlsruhe zählt 308.707 Einwohner (31.12.2022), verteilt auf 168.488 Haushalte (2023), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 1,83 Personen beträgt. Karlsruhe ist dicht besiedelt und liegt gemäß Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) innerhalb des Verdichtungsraumes Karlsruhe/Pforzheim. Das BBSR teilt Karlsruhe räumlich der Wohnungsmarktregion Karlsruhe zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

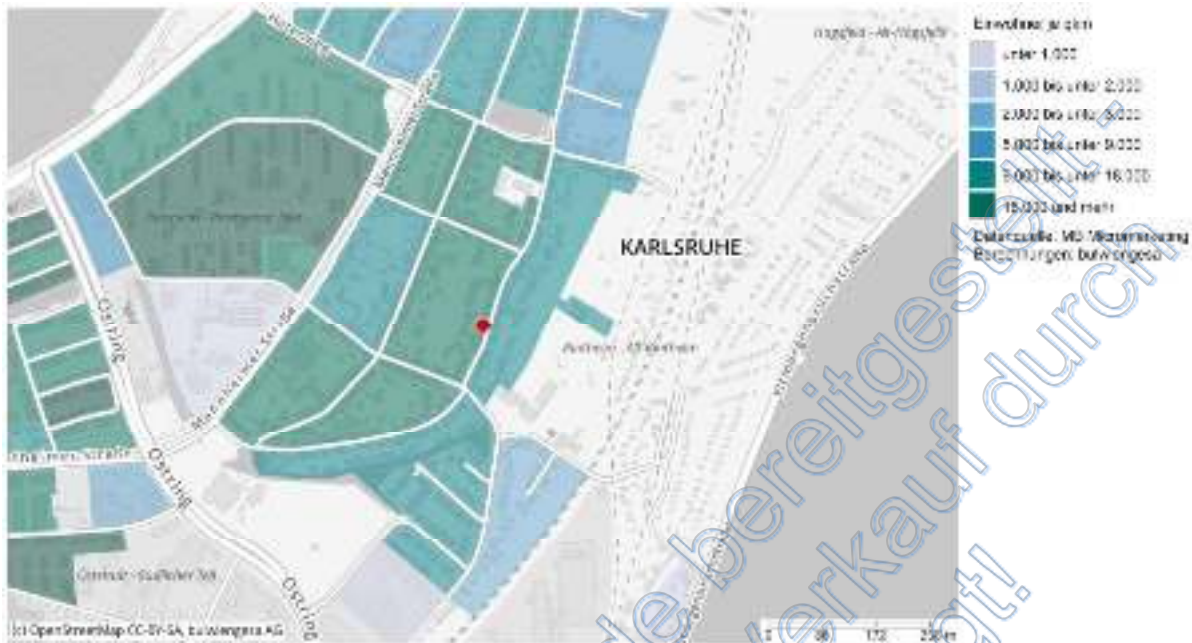
Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf Ebene des Stadtkreises Karlsruhe auf 448 Personen. Damit weist Karlsruhe im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine unterdurchschnittliche Zuwanderung auf. Im Jahr 2022 fallen insbesondere die Altersklassen 18-24 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 3.393 bzw. 488 Personen und die Altersklassen 30-49 und 25-29 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -416 bzw. -332 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 37,1% der ansässigen Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34%), 31,1% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 31,9% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,3%). Der größte Anteil mit rund 20,2% (Deutschland: 19,3%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 19,3% (Deutschland: 25,1%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 16,6% (Deutschland: 18,2%).

Bei den Landtagswahlen 2021 wählten in Karlsruhe rund 38,9% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) DIE GRÜNEN (Bundesland Baden-Württemberg: 32,6%), 17,9% CDU/CSU (Bundesland Baden-Württemberg: 24,1%) und 11,9% SPD (Bundesland Baden-Württemberg: 11%). Bei den Bundestagswahlen 2021 wählten in Karlsruhe rund 27,8% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) DIE GRÜNEN (Deutschland: 14,8%), 21,3% SPD (Deutschland: 25,7%) und 7,8% Sonstige Parteien (Deutschland: 8,7%). Bei den Europawahlen 2019 erzielten die Parteien DIE GRÜNEN mit 31,7% (Deutschland: 20,5%), CDU/CSU mit 21,1% (Deutschland: 28,9%) und Sonstige Parteien mit 14,4% (Deutschland: 12,9%) die meisten Stimmen.

Karlsruhe weist per Ende 2022 einen Wohnungsbestand von 159.926 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 20.202 Einfamilienhäuser und 139.724 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 12,6% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark unterdurchschnittlich. Mit 30,6% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (25,2%) und 5 Räumen (14,2%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2017 und 2022 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,34% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 3.171 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Stadtkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um 5,2% oder 16.000 Personen (Deutschland: 2,6%). Auf Ebene Haushalt wird von 2021 bis 2040 mit einer Veränderung von 9,4% bzw. einer Zunahme von 17.534 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%).

**Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 4****Einwohnerdichte**

Demographie Karlsruhe						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Einwohner						
Karlsruhe	313.521	312.022	308.430	305.922	308.707	311.984
Anteil nach Altersgruppen						
2 bis unter 18	14,3	14,3	14,3	14,4	14,3	14,4
18 bis unter 29	18,5	18,5	17,9	17,5	17,9	17,9
29 bis unter 45	48,5	48,5	49,0	49,1	48,1	48,1
45 Jahre und älter	18,4	18,8	18,9	19,1	18,7	18,2
Anteil Haushalte nach Größe						
mit 1 Person	50,3	50,4	50,5	50,7	50,7	50,7
mit 2 Personen	31,4	31,5	31,5	31,7	31,7	31,7
mit 3 Personen	9,1	9,1	9,2	9,2	9,2	9,2
mit 4 und mehr	9,3	9,0	9,0	8,7	8,7	8,7
20 Personen je Haushalt	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5

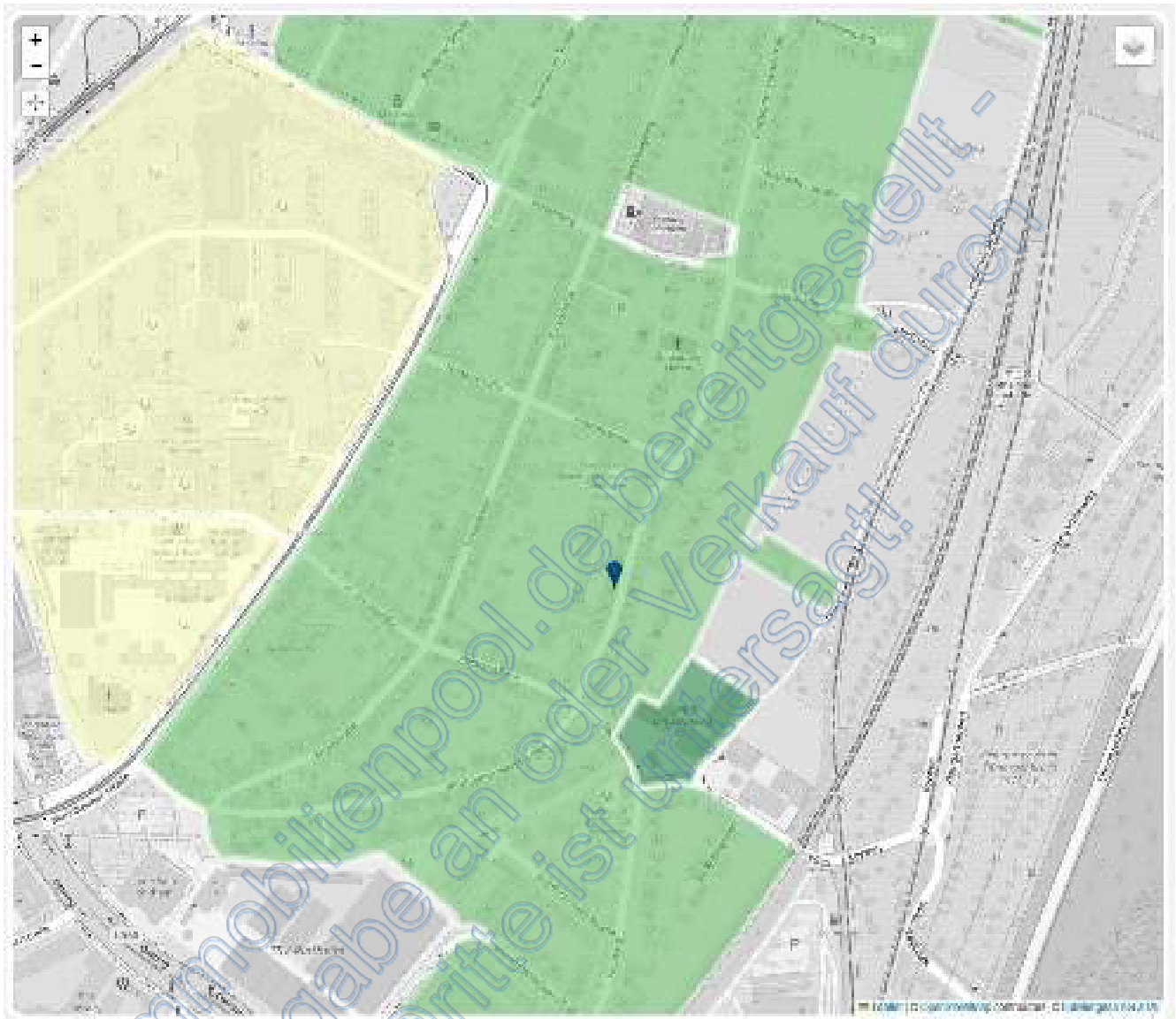
Natürliche Bevölkerungswänderung und Wanderungen: Karlsruhe					
	2019	2020	2021	2022	2023
Geburten	2.841	2.723	2.971	2.849	2.488
Storbefälle	2.570	2.928	3.073	3.006	3.069
Natürliches Bevölkerungssaldo	+269	-205	+897	-157	-581
Zuzüge	26.168	26.345	21.740	29.716	26.545
Fortzüge	26.486	26.228	25.121	23.072	26.249
Wanderungssaldo	-322	-2.883	-1.381	3.643	-2.120

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 5**

Beschäftigte, Branchenstruktur, Arbeitslosenquote

[illegible]

Produktionskosten (in Mio. €)							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	19-24
Karotten	3,8 %	4,2 %	4,5 %	4,2 %	4,6 %	4,3 %	4,0
Milch (Einfach) (in %)	3,2 %	4,1 %	3,9 %	3,7 %	4,0 %	4,2 %	3,8
Bacon (in %)	3,2 %	4,1 %	3,9 %	3,9 %	4,0 %	4,2 %	3,8
Beefsteak (in %)	3,0 %	3,3 %	3,7 %	3,8 %	3,7 %	3,9 %	3,5

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 6****Kaufkraft****Kaufkraft**

Index DE=100

> 135

110 - 135

100 - 110

90 - 100

85 - 90

80 - 85

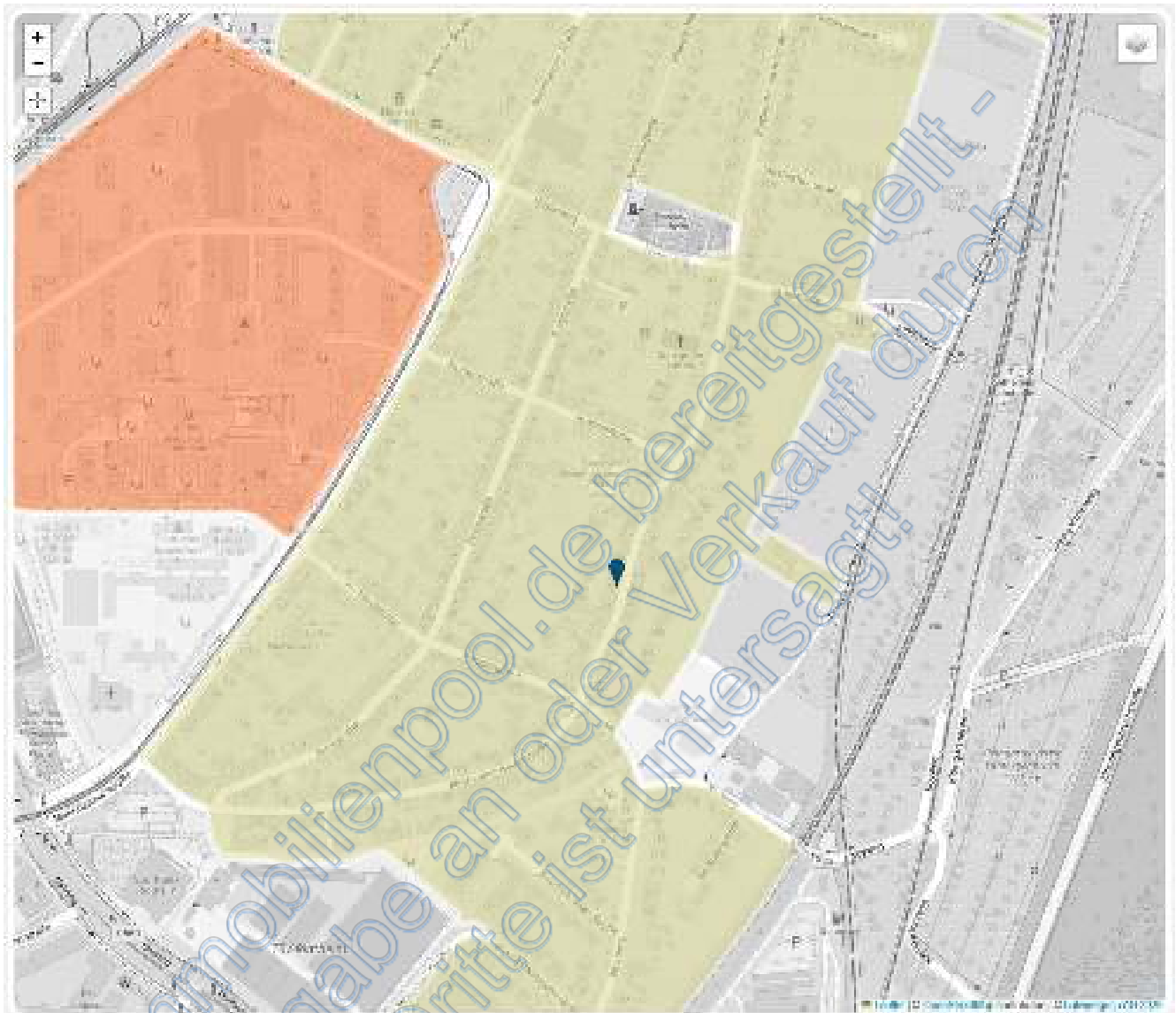
< 80

Die Kaufkraft spiegelt das Haushaltsnettoeinkommen wider. Sie beinhaltet alle Einkünfte aus Arbeit, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben, jedoch zzgl. Transferleistungen wie Arbeitslosen-, Kindergeld oder Renten. Regelmäßige Zahlungen für z.B. Miete, Strom oder Beiträge für Versicherungen sind nicht abgezogen und demnach noch in der Kaufkraft enthalten.



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 7**

Dominante Gebäudenutzung



Dominante Gebäudenutzung

Typ und Intensität

- Gewerblich - stark
- Gewerblich - moderat
- Gewerblich - schwach
- gr. Mehrfamilienhäuser - stark
- gr. Mehrfamilienhäuser - moderat
- gr. Mehrfamilienhäuser - schwach
- kl. Mehrfamilienhäuser - stark
- kl. Mehrfamilienhäuser - moderat
- kl. Mehrfamilienhäuser - schwach
- Einfamilienhäuser - stark
- Einfamilienhäuser - moderat
- Einfamilienhäuser - schwach

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 8

Anbindung öffentl. Personennahverkehr (ÖPNV) (Einstufung nach bulwiengesa AG)



Die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsträger stellt einen wichtigen Standortfaktor dar. Basierend auf dem Baublock-Raster wird modellhaft die Versorgung jedes einzelnen Baublocks mit öffentlichen Verkehrsträgern berechnet. Zur Klassifizierung dienen eine Distanzkomponente für die fußläufige Erreichbarkeit und ein Gewichtungsfaktor nach Haltestellentyp.

Folgende Haltestellentypen werden in die Berechnung einbezogen:

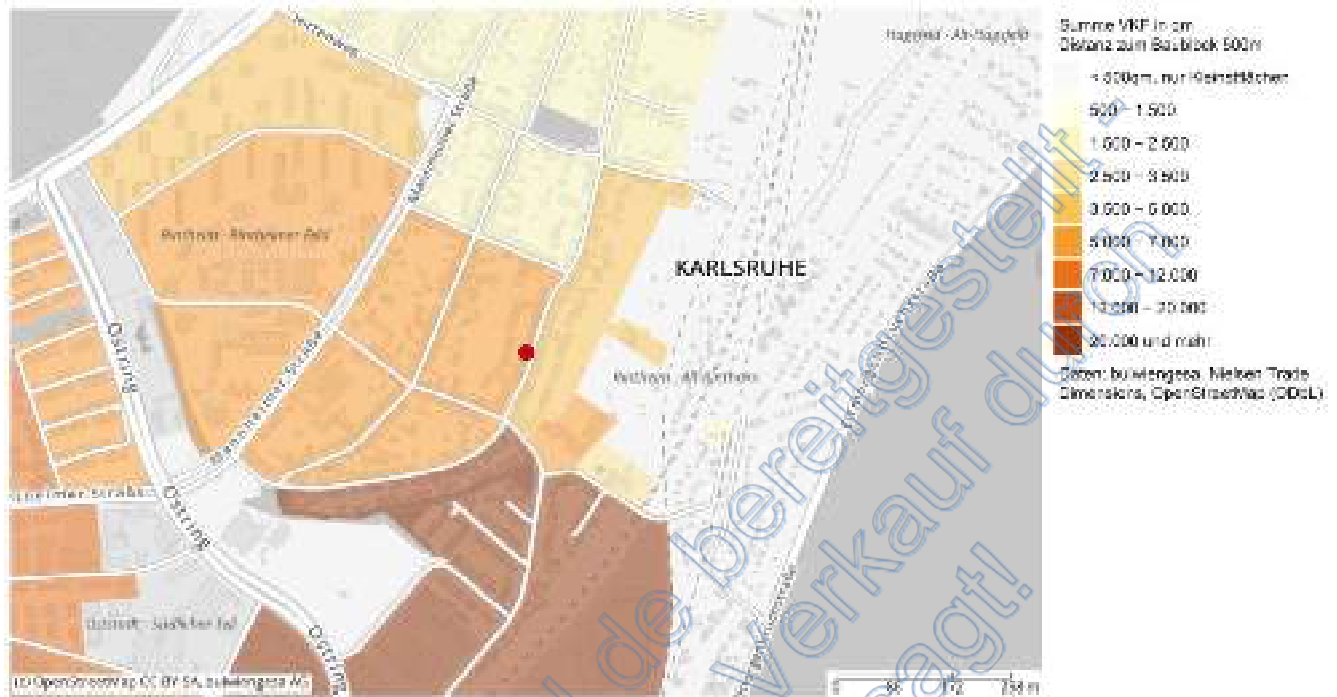
Haltestellentypen		
Verkehrsträger	fußläufige Distanz	Gewichtungsfaktor
Bus	400 m	1,0
Tram	600 m	2,0
U-Bahn	800 m	3,0
S-Bahn	800 m	3,0
DB (Zug)	1000 m	4,0

- Jedem Haltepunkt wird gemäß seines Verkehrsträger ein Buffer mit der entsprechenden Distanz zugewiesen
- dem generierten Buffer wird der Gewichtungsfaktor zugewiesen
- Berücksichtigung der Anzahl der Linien (Fahroptionen)
- keine Berücksichtigung der Taktung (Häufigkeit der Fahrten)

Interpretationshilfe

Ein Baublock mit eingeschränkter Anbindung hat meist nur wenige Haltestellen in fußläufiger Erreichbarkeit, oder nur von geringer Attraktivität (z.B. Bus), während eine gute oder sehr gute Anbindung eine Vielzahl von Möglichkeiten aufweist, die ggf. auch von höherer Attraktivität sind (S-/U-Bahn etc.). So kann z.B. ein Standort mit direkter U-Bahn-Anbindung dennoch relativ mittelmäßig bewertet sein, wenn hier keine weiteren Verkehrsträger oder Linien angesteuert werden können.

Quelle: bulwiengesa AG, MB Micromarketing, OpenStreetMap (ODbL), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), casaGeo Data + Services GmbH

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 9**Versorgungsgrad Lebensmitteleinzelhandel, Einstufung nach bulwiengesa AG**

Die Versorgungsgradkarte gibt die Summe der fußläufig erreichbaren Verkaufsfläche (VKF) im Lebensmitteleinzelhandel (LEH) an. Diese wird auf Baublockebene dargestellt und ermöglicht so einen strukturierten Blick auf das Nahumfeld.

Die Verkaufsstellen des LEH werden nach bestehenden und geöffneten Einheiten selektiert, wobei eine Auswahl auf bestimmte Betriebstypen vorgenommen wird, da v.a. die vollständige Verfügbarkeit von Kleinstanbietern (Bäcker, Metzger, Obst & Gemüsehändler, Feinkost etc.) nicht gewährleistet werden kann.

Folgende Betriebsformen werden in die Berechnung einbezogen:

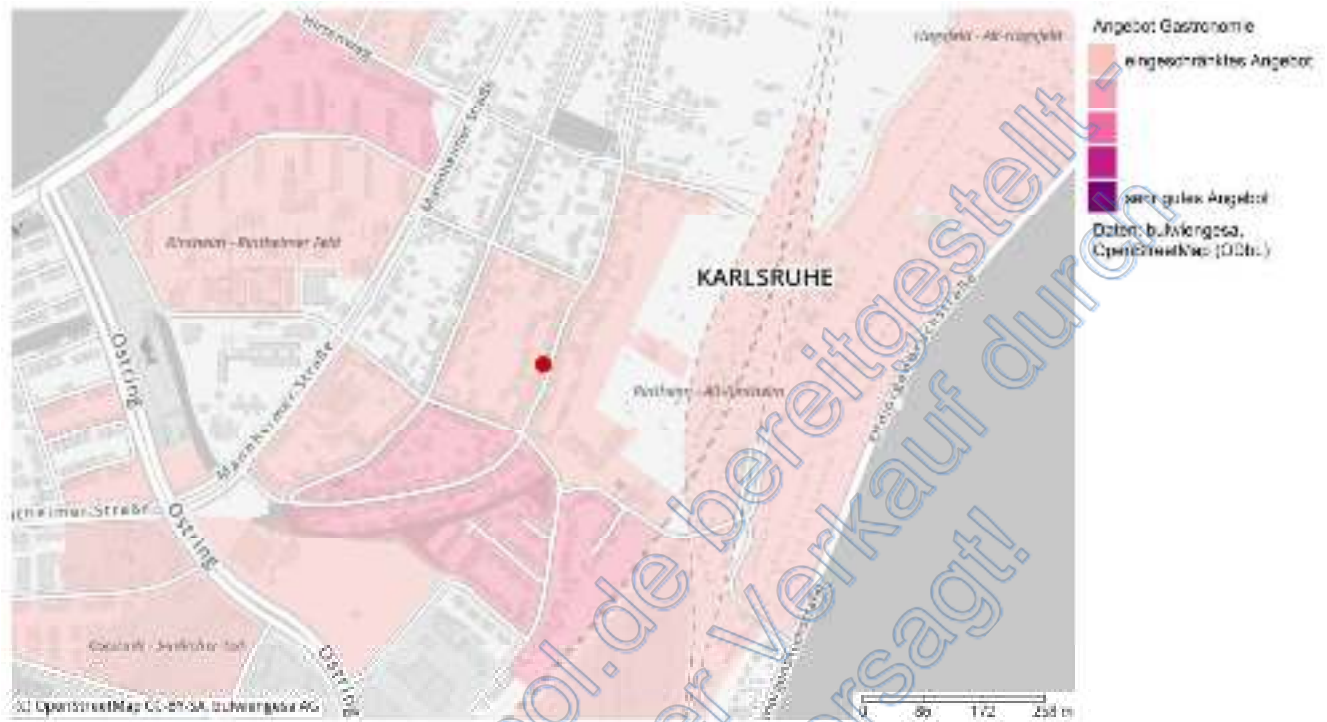
- Lebensmittel-Discounter
- Biomarkt (v.a. Ketten, meist > 350qm)
- Supermarkt
- Verbrauchermarkt
- SB-Warenhaus

Um jede Verkaufsstelle wird ein Buffer (Umkreis) von 700m Luftlinie gezogen, dies entspricht in der Regel einer fußläufigen Erreichbarkeit und ermöglicht somit die Analyse der Versorgungsdichte auf Baublockebene. In der Ergebniskalkulation werden die Verkaufsflächen aller vom Baublock geschnitten LEH-Buffer summiert, unabhängig von der Größe der Überlappung. Die Darstellung "Dichte als Summe der Verkaufsfläche" erfolgt in 9 Klassen.

Quelle: bulwiengesa AG, MB Micromarketing, OpenStreetMap (ODbL), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), casaGeo Data + Services GmbH

Anlage 1 - Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - Blatt 10

Angebot Gastronomie, Einstufung nach bulwiengesa AG



Mit Hilfe der POI (points of interest) aus dem Datenangebot von OpenStreetMap wird die Nähe und der Versorgungsgrad durch Gastronomie dargestellt. Hierbei wurden bewusst auch relevante Gastronomieeinrichtungen für die Abendgestaltung einbezogen, da hiermit eine Art Urbanität mit ausgedrückt werden soll. Folgende Typen werden berücksichtigt:

Typ	Distanz	Gewichtungsfaktor
Café, Pub, Bar	100 m	3
Restaurant	100 m	2
Biergarten, Fast-Food	100 m	1
Club	100 m	1

- jedem Punkt wird gemäß seines Typs ein Buffer mit der entsprechenden Distanz zugewiesen
- dem generierten Buffer wird der Gewichtungsfaktor zugewiesen dem generierten Buffer wird der Gewichtungsfaktor zugewiesen

In der Ergebniskalkulation werden die Gewichtungsfaktoren (Punkte) aller vom Baublock geschnittenen Buffer summiert, wobei hier der Anteil der Überlappung berücksichtigt wird. Der Anteil der Baublockfläche, die vom Buffer geschnitten (überlagert) wird, wird als Anteil auf den Gewichtungsfaktor angewendet. Somit fließt ein Buffer der nur 50% des Baublocks abdeckt achh nur zu 50% seiner Punktzahl in die Endsumme ein.

Quelle: bulwiengesa AG, MB Micromarketing, OpenStreetMap (ODbL), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), casaGeo Data + Services GmbH

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 11**Versorgung / Dienstleistungen (Luftliniendistanz)**

Algemein. Arzt	(1,5 km)
Zahnarzt	(0,3 km)
Krankenhaus	(4,4 km)
Apothke	(1,0 km)
EKZ	(1,1 km)
Kindergarten	(0,1 km)
Grundschule	(0,1 km)
Mittelschule	(4,9 km)
Realschule	(4,1 km)
Gesamthochschule	(16,4 km)
Gymnasium	(2,0 km)
Landesbibliothek	(1,7 km)
DB_Bibliothek	(1,5 km)
Flughafen	(37,0 km)
DB_Bibliothek_ICG	(3,8 km)

© OpenStreetMap Contributors 2017

Maßstab (1:15.000)

Quelle: on-geo GmbH



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 12

Naturgefahrenanalyse










VKA Köln, Assekuranz Agentur

Ein Unternehmen der ERGO

K.A.R.L.®-PRO KURZBERICHT

Standort: 76131 Karlsruhe, Baden Rintheimer Hauptstr. 53, 76131 Karlsruhe, Baden Rintheimer Hauptstr. 53

Vulnerabilität¹: Eigentumswohnung in Geschosswohnungsbau, 1 bis 2 Etagen

Geländehöhe (K.A.R.L.)	113,50 m	Schutzziel ² Flut/Sturmflut	- / -	
K.A.R.L.®-Version	5.1.0.4	Gesamtwert (EUR)	N/A	
Gefahr	Einstufung	Risiko ³ (%p.a.)	WKP ⁴	PML ⁵ (%)
vulkanismus		0,0002	-	-
Erdbeben		0,0085	475	0,58
Tsunami		0,0000	200	0,00
Überschwemmung		0,0811	200	5,42
Sturmflut		0,0000	200	0,00
Sturm		0,0107	200	0,72
Tornado		0,0072	-	-
Hagel		0,0028	200	0,00
Starkregen ⁶		0,0152	200	1,15

¹Vulnerabilität: Bezeichnet die Objektart, die Gebäudeart bzw. das Lagergut am betrachteten Standort.

²Schutzziel: Bezeichnet einen technischen Schutz gegen Eindringen von Wasser (z.B. Deich oder Mauer). Die angegebene Zahl bezeichnet die Wiederkehrperiode bis zu deren Einbruch der Schutz besteht (z.B. 100: Schutz bis zum 100-jährlichen Ereignis). Werte in Klammern bedeuten, dass das Schutzziel von K.A.R.L.® geschätzt wurde. "-" bedeutet, dass kein Schutz vorgegeben oder geschätzt wurde.

³Risiko (%p.a.): Anteil des Gesamtwertes, der statistisch betrachtet pro Jahr durch die entsprechende Gefahr vernichtet wird.

⁴WKP: Statistischer Wiederkehrperiode (Jahre), jeweils auf Basis Betrachtungsweise der Versicherungswirtschaft.

⁵PML (% / WE): Probable Maximum Loss / Wahrscheinlicher prozentualer Maximalschaden bei angegebener WKP in Prozent des Gesamtwertes (gerundet auf 2 Nachkommastellen) bzw. in absoluten Währungseinheiten (WE).

⁶Starkregen: Das Starkregensrisiko wird anhand einer Abschätzung üblicher Drainagekapazitäten berechnet, nicht mit klassischen Vulnerabilitäten. Zu geringen Anteilen ist dieses Risiko bereits im Überschwemmungsrisiko enthalten. Eine Summierung ist daher nicht sinnvoll.

* Die verfügbare Datenlage lässt keine statistisch belastbare Angabe von WKP und PML zu.

Die Legende bezieht sich nur auf die Farbcodierung des Risiko-Wertes in Prozent pro Jahr

% p.a.	-	< 0,05	0,05 – 0,1	0,1 – 0,4	0,4 – 0,7	0,7 – 1	> 1
Einstufung	keine Gefährdung	sehr gering	gering	auffällig	erhöht	hoch	sehr hoch
Farbe							

Haftungsschlüssliche Hinweise:

Der K.A.R.L.®-PRO Kurzbericht stellt nur Gefährdungsrisikoprüfungen dar, die auf Basis der verfügbaren Daten, geographischen Informationen und der Erfahrungswerte erstellt wurden. Die Ergebnisse sind nicht als verbindlich zu betrachten. Die Ergebnisse sind nur für die Zwecke der Gefährdungsrisikoprüfung und nicht für andere Zwecke zu verwenden. Die Ergebnisse sind nicht als verbindlich zu betrachten. Die Ergebnisse sind nicht als verbindlich zu betrachten.

Informationen über Schadensereignisse der Vergangenheit werden lediglich zur Veranschaulichung der statistischen Risikoprüfung herangezogen, nicht aber als deren Grundlage. Dies ist zu gewährleisten, dass die Daten für die statistische Risikoprüfung geeignet sind. Die Ergebnisse sind nicht als verbindlich zu betrachten. Die Ergebnisse sind nicht als verbindlich zu betrachten.

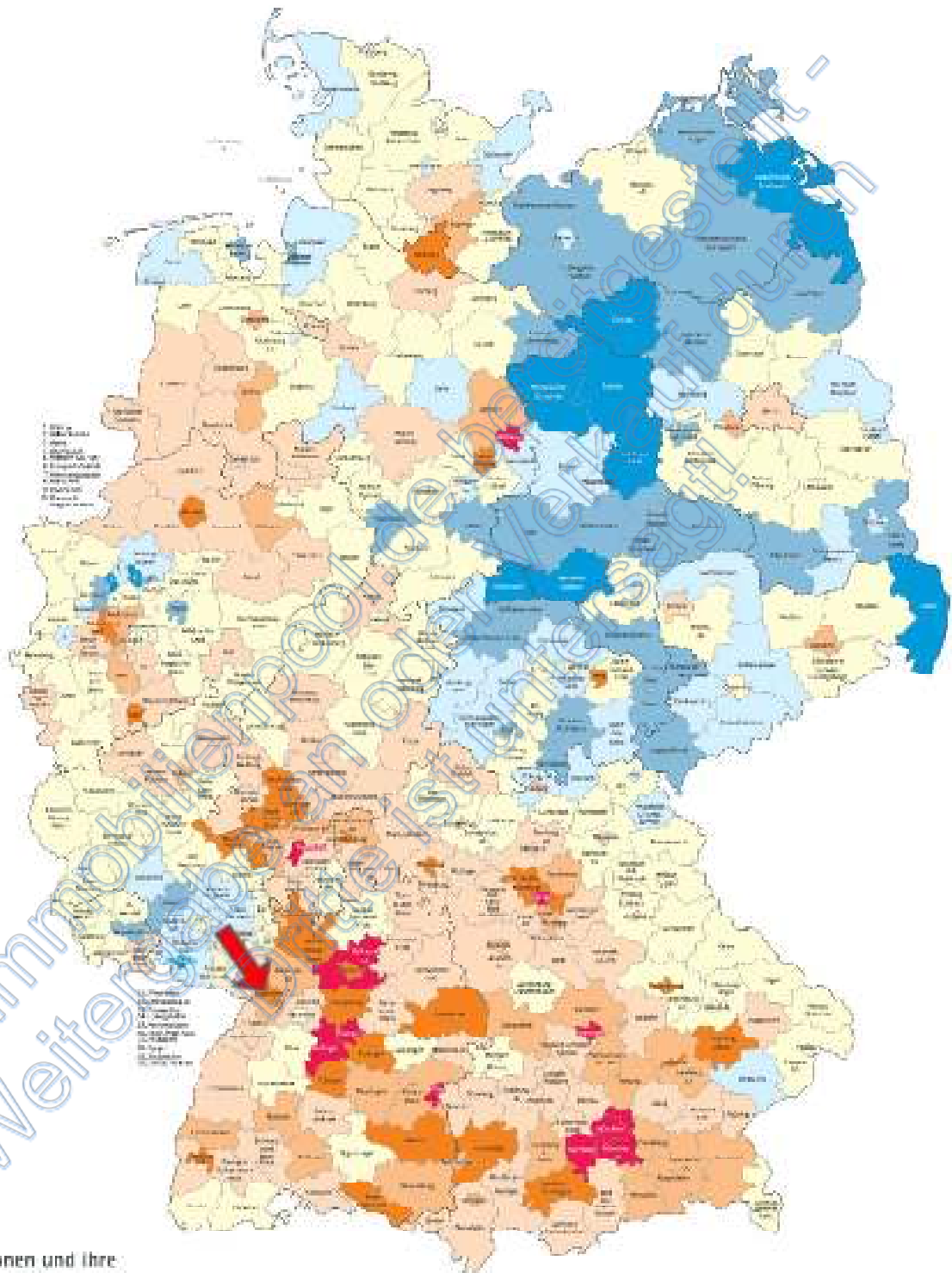
Die K.A.R.L.®-PRO Kurzberichte sind nicht als verbindlich zu betrachten. Die Ergebnisse sind nicht als verbindlich zu betrachten. Die Ergebnisse sind nicht als verbindlich zu betrachten. Die Ergebnisse sind nicht als verbindlich zu betrachten.

Die K.A.R.L.®-PRO Kurzberichte sind nicht als verbindlich zu betrachten. Die Ergebnisse sind nicht als verbindlich zu betrachten. Die Ergebnisse sind nicht als verbindlich zu betrachten. Die Ergebnisse sind nicht als verbindlich zu betrachten.



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 13

Einstufung Zukunftsatlas 2022, Prognos AG



Regionen und ihre
Zukunftschancen

Standort

- 1. beste Chancen
- 2. sehr hohe Chancen
- 3. hohe Chancen
- 4. keine Chancen

- 5. ausgeglichene Chancen/Risiken
- 6. leichte Risiken
- 7. hohe Risiken
- 8. sehr hohe Risiken

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 14**Einstufung Zukunftsatlas 2022, Prognos AG**

Der Zukunftsatlas ist ein Ranking der 400 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland. Seit 2004 überprüft der Zukunftsatlas alle drei Jahre die Zukunftsfestigkeit der deutschen Regionen – anhand ausgewählter makro- und sozioökonomischer Indikatoren – und stellt sie in einem bundesweiten Ranking einander gegenüber.

Die Gesamtkarte zeigt die Zukunftschancen und -risiken der Regionen im Deutschlandvergleich auf. Für weitere Informationen zu Methoden, Hintergründen, Nutzen und Analysepaketen siehe www.prognos.com/zukunftsatlas.

Die Stadt Karlsruhe erreicht Rang 23 und wird als Region mit sehr hohen Chancen eingestuft.

Regionen und ihre Zukunftschancen

■ Beste Chancen ■ Sehr hohe Chancen ■ Hohe Chancen ■ Leichte Chancen ■ Ausgeglichene Chancen/Risiken ■ Leichte Risiken ■ Hohe Risiken ■ Sehr hohe Risiken



Quelle: Handelsblatt und Prognos AG



Anlage 2 – Luftbild und Lageplan – Blatt 1

Orthophoto/Luftbild Baden-Württemberg

76131 Karlsruhe , Baden, Rintheimer Hauptstr. 53



geoport



20.01.2026 | 03290168 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Federdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind vermessungsreife, maßstabegetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für die gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet))



Anlage 2 – Luftbild und Lageplan – Blatt 2

Liegenschaftskarte Baden-Württemberg mit Flurstückfläche

76131 Karlsruhe , Baden, Rintheimer Hauptstr. 53



geoport



20.03.2025 | 03290189 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Berechnete Fläche des Flurstückes 12458: **206 m²**

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis der amtlichen Liegenschaftskarte berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Planung.

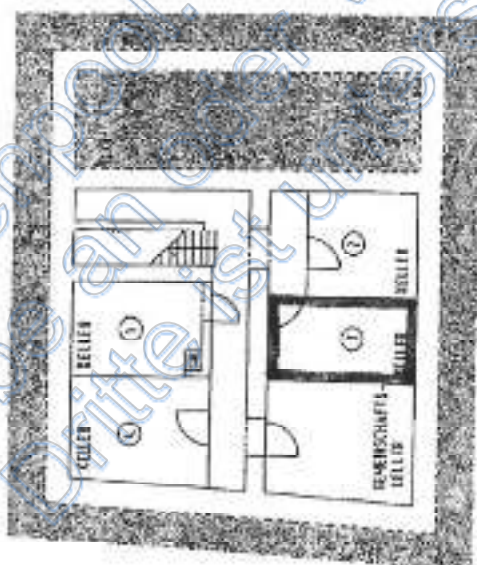
Auszug von Teilkonten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Die Liegenschaftskarte – generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) – stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksummern.

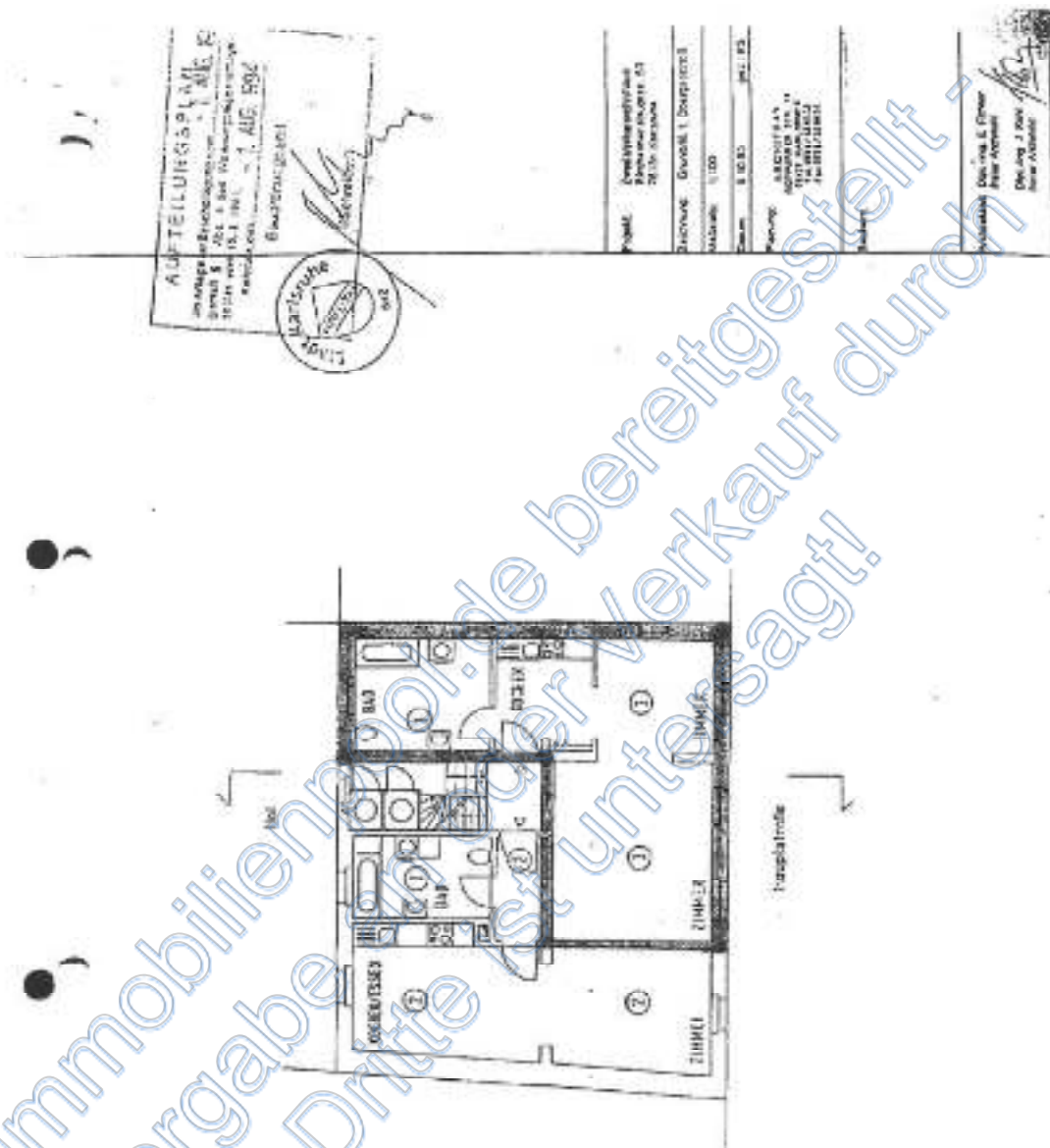
Datenquelle

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: März 2025

Anlage 3 - Planunterlagen und Energieausweis - Blatt 1

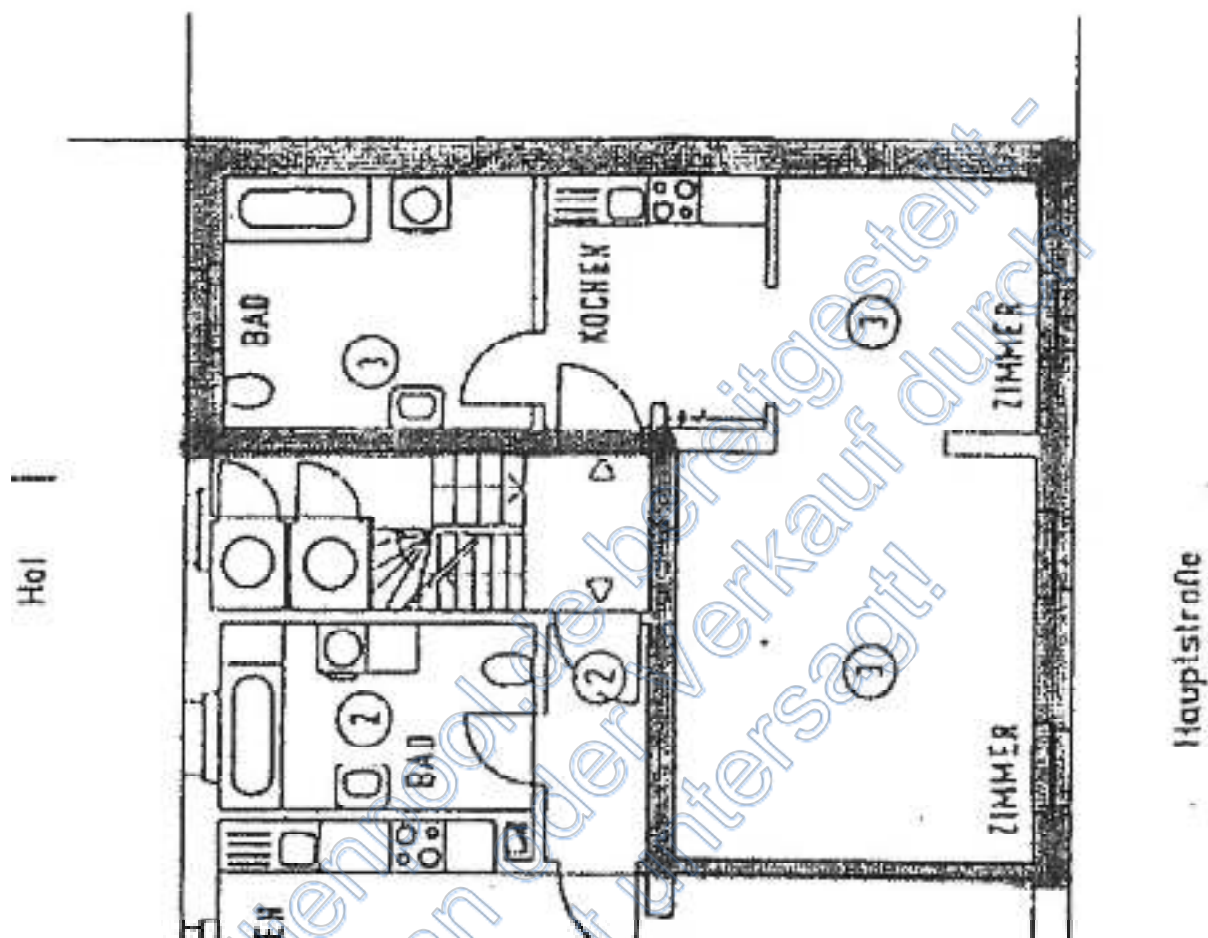


Anlage 3 - Planunterlagen und Energieausweis - Blatt 2

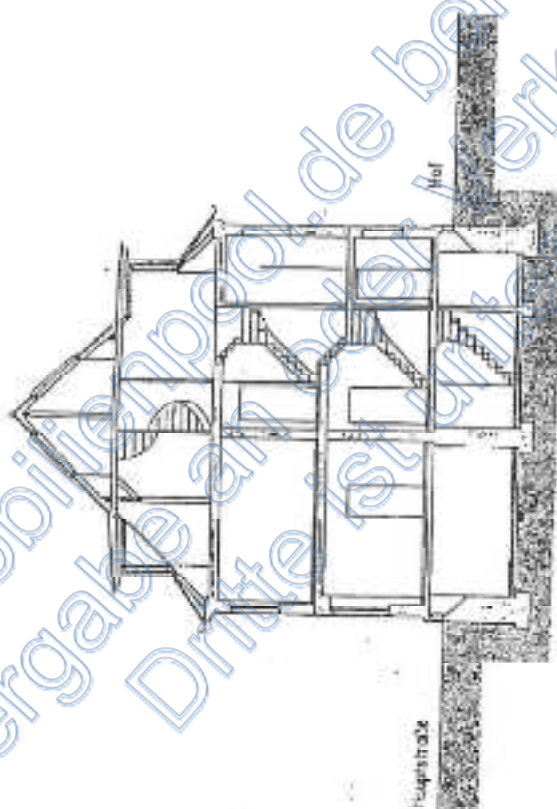




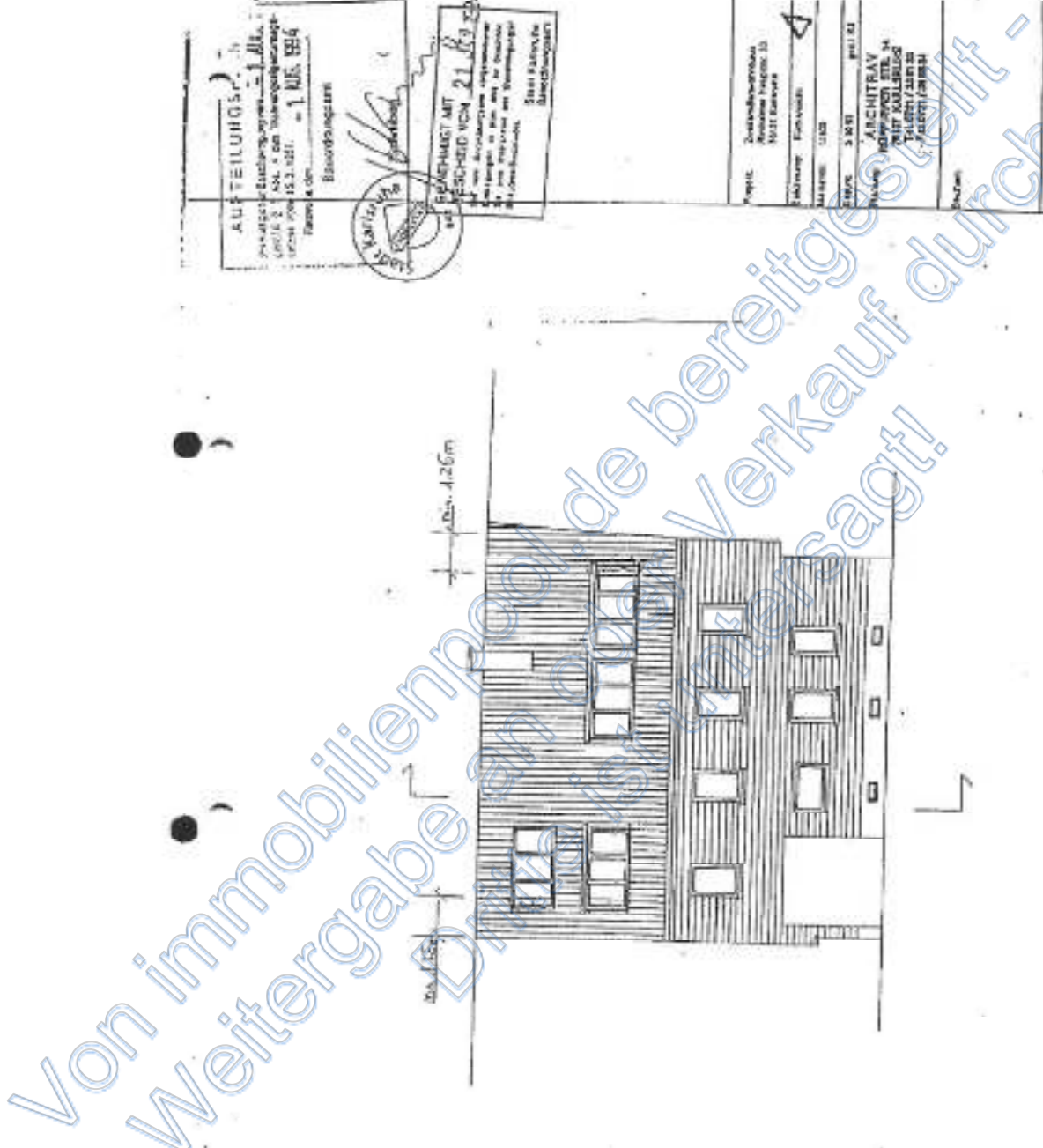
Anlage 3 - Planunterlagen und Energieausweis - Blatt 3



Anlage 3 - Planunterlagen und Energieausweis - Blatt 4



Anlage 3 - Planunterlagen und Energieausweis - Blatt 5



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 15 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 11. 2002

Registernummer: 2016-00080005

[illegible]

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Erfüllung des Energiebedarfs unter Anpassen von bautechnischen Anforderungen oder durch die Abweichung des Bauparameters erreicht werden. Als Beispiele für die energetische Schwachstellen nach der EnEV, die sich in der Regel von der allgemeinen Wirtschaftlichkeit unterscheiden, sind folgende Vorgehensweisen zu nennen, die bei der Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen zu berücksichtigen sind (Bsp. 4):

Die Energiekosten wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsberechnung). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind

- c) Dem Graphen können Sie zusätzliche Koordinaten eintragen, die sich aus dem Graphen ableiten lassen (freiwillige Angabe).

Der Energieindex kann lediglich die Information, die Angaben im Basisjahreswert bezieht sich auf das letzte Vorjahresjahr, das den Daten zugrunde liegt. Der Energieindex ist jedoch nicht geeignet, um die Veränderung der Energiekosten im Vergleich mit anderen Kosten zu untersuchen.

Band: Kardiologie (FH)
 Adressen: 82, 75131 Karlsruhe
 0721 142 56 22 88
 kardiologie@kurbel-freiburg.de

18.03.2018
24.03.2018

Downloaded At: 11:53 11 September 2009

[illegible]

¹⁰ 2004-2005 Wintersemester der Fachhochschule
Südwestfalen, 104-108. 4. Semester.
www.fhswf.de/lehre/lehre.htm © 2005-2006

Halpern et al. • Cytosolic Ca^{2+} in *Paramecium* and *Dictyostelium*



Anlage 3 – Planunterlagen und Energieausweis – Blatt 7

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß der §§ 15 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2015-00013615

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen: 50,9 kg/(m²·a)

Energiebedarfskategorie: F



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Angaben zum EnEV

Primärenergiebedarf

Nennwert: 281,5 kWh/m²·a Anforderungswert: 20,7 kWh/m²·a

Beheizungsleistung des Gebäudes

Nennwert: 0,17 kW/m² Anforderungswert: 0,01 kW/m²

Gesamtwärmebedarf des Gebäudes

Anforderungswert

Für Grenzwertberechnungen vorgesehene Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4108-10
☒ Verfahren nach DIN V 18590
☐ Berechnung nach § 5 Absatz 5 EnEV
☐ Berechnungen nach § 5 Abs. 3 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

281,5 kWh/m²·a

Angaben zum EEWärmeG

Nennwert: 281,5 kWh/m²·a
Nennwert: 0,17 kW/m²·a
Nennwert: 0,17 kW/m²·a

Vergleichswerte Endenergie



Ersatzmaßnahmen

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EnEV erfüllt.

- ☒ Die in Verbindung mit § 4 EEWärmeG umgesetzten Anforderungen werden durch die Ersatzmaßnahmen erfüllt.

- ☐ Die in Verbindung mit § 4 EEWärmeG umgesetzten Anforderungen werden durch die Ersatzmaßnahmen erfüllt.

Verpflichteter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/m²·aVerpflichteter Anforderungswert Wärmeleistung: kW/m²Verpflichteter Anforderungswert Gesamtwärmebedarf: kWh/m²·a

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Berechnungsverfahren sind für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedlich. Verfahren A, B, C, D, E und F sind unterschiedliche Verfahren. Verfahren A ist das einfachste Verfahren. Verfahren B ist das komplexeste Verfahren. Verfahren C ist das einfachste Verfahren. Verfahren D ist das komplexeste Verfahren. Verfahren E ist das einfachste Verfahren. Verfahren F ist das komplexeste Verfahren.

Anlage 3 - Planunterlagen und Energieausweis - Blatt 8

Nr.		Bau- oder Anlagenteil	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	(freiwillige Angaben) geschätzte Antriebskosten	geschätzte Kosten pro angepasster Kubausschnitt Erkennung
1		Wände	Innenwand 40cm, auf Grundrissfläche 1870-1870	ja	ja		
weitere Empfehlungen auf besonderem Blatt							
Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind keine verbindliche Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.							
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei:				Dietrich Kurbel, Dipl.-Ing. (FH), Altkirchener Str. 63, 75131 Karlsruhe 0721 / 82 38 56 80, energieberatung@kurbel.de			

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Seite 1 von 1

Seite 2 von 2



Anlage 3 - Planunterlagen und Energieausweis - Blatt 9

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 15 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013



Erläuterungen

5

Angabe Gebäudetyp – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unterteilten Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausweisung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 3 auf den Gebäudetyp zu beschränken, der gemindert als Wohngebäude zu bezeichnen ist (siehe in Satzungen § 22 EnEV). Das Muster des Energieausweises durch die Angabe Gebäudetyp nicht gestellt.

Erhebte Energie – Seite 1

Hier wird darüber informiert, welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Tabelle 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Erhebte Energie – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahresprimärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden normierten zugeordnet. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauteileigenschaften bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, standardisierte Nutzungsverhalten, standardisierte Innenklima und standardisierte Wärmequellen usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig von Nutzungswerten und von der Witterung beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Erhebte Energie – Seite 3

Der Primärenergiebedarf bildet die Energiekategorie des Gebäudes. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Verluste“ (Erzeugung, Speicherung, Verteilung, Umwandlung der jeweils eingesetzten Energieträger, z.B. Holz, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Der Primärenergiebedarf umfasst einen primären Faktor und stellt eine normierte Energiekategorie sowie eine der Heizleistung und der Umwelt angepasste Energiekategorie dar. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes angegeben werden.

Erhebte Energie – Seite 4

Die energetische Qualität der Gebäuden – Seite 2
Angabe der U_g, also der U_g der Wärmeübertragende Umfassungsflächen (Transmissionskoeffizienten) (Formeln nach EN ISO 10211). Es beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität der wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert deutet auf einen guten energetischen Wärmezustand. Außerdem sind die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) des Gebäudes.

Erhebte Energie – Seite 5

Der Energiebedarf bildet die nach technischen Regeln bestimmte, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen ermittelt und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Energiebedarf beruht auf der Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringeren Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angabe des EEWärmeG – Seite 1

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmten Umfangsabschritten Energie zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die für die angestrebte, ausstufende Energie und der prozentuale Anteil der Deckungsleistung abzugeben. Der Feld „Angabe des EEWärmeG“ ist auszufüllen, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Erzeugung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis der Einhaltung der EEWärmeG. Die Angabe des EEWärmeG ist eine Voraussetzung für die Erhebung der für das Gebäude geltenden verbindlichen Anforderungswerte der EnEV.

Erhebte Energie – Seite 2

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Korrekturen von Wärme- und Kälteverlusten nach der Heizlastverteilung oder der Grundlasten anderer gegebener Verbrauchswerte ermittelt. Dabei werden die Energieverbräuche des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der endgültige Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der korrekten Angaben der Wärmeproduktion und der Wärmeleistung der Wärmequellen ermittelt. Der Endenergieverbrauch ist ein Indikator für die Qualität der Wärme- und Kälteversorgung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringeren Verbrauch. Die Endenergie ist ein Indikator für die Qualität der Wärme- und Kälteversorgung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch ist ein Indikator für die Qualität der Wärme- und Kälteversorgung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch ist ein Indikator für die Qualität der Wärme- und Kälteversorgung des Gebäudes.

Im Fall eigener Heizanlage wird hierfür ein pauschaler Zuschlag nachrichtlich bestimmt und in die Verbrauchsangabe einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dem typischen Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von Heizöl und anderen Anlagen zur Raumheizung. Da und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erläuterung eingegeben sind, ist der Tabelle „Verb. aufberechtigung“ zu entnehmen.

Erhebte Energie – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus (Art. 12) der Gebäudeenergieausweis (Energieausweis) hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Verluste der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Erhebte Energie – Seite 4

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in einem bestimmten Umfang die in § 10a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen. Je nach Ausweis der Seite 2 oder 3.

Erhebte Energie – Seite 5

Die Vergleichswerte der Endenergiekategorie sind normierten Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für den Vergleich der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die meisten Vergleichsgebäude liegen.

Seite 1 von 1

Druck: 10.10.2014, 10:10:10



Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 1





Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - **Blatt 2**



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 3





Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 1

Ämtlicher Ausdruck

Aufschrift
Einlegeblatt
1

Amtsgericht Maulbronn

Gemeinde Karlsruhe

Grundbuch



Beglaubigt
Renz
Urteilsbeamtin

von

Karlsruhe

Nr. 49075

Wohnungsgrundbuch

Dieses Grundbuch ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes mit derselben Nummer getreten. In dem Blatt enthaltene Rotungen (rot unter- oder durchgestrichene Textteile) sind unter Umständen schwarz sichtbar.

Freigegeben am 28. März 2003.

Ewald

Dieser Ausdruck wird nicht unterschrieben und gilt als beglaubigte Abschrift.
Datum des Abrufs: 26.09.2024 13:34:08
Letzte Eintragung vom: 26.09.2024

Seite 1 von 10



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 2

Ämtlicher Ausdruck

Aufschrift
Einlegeblatt
1
R

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Dieser Ausdruck wird nicht unterschrieben und gilt als beglaubigte Abschrift.
Datum des Abrufs: 26.09.2024 13:34:08
Letzte Eintragung vom: 26.09.2024

Seite 2 von 10



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 3

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Flächenverzeichnis Einlageblatt
Maulbronn	Karlsruhe	Karlsruhe	49075	1

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Hoch- z.Nr. der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung		b) Miteigentumsart und Lage	ha	a	m²
		to. Rote	Flurstück				
1	2	3			4		
1		208/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
		88,71	12458	Rintheimer Hauptstraße 53 Gebäude- und Freifläche		2	98
aus Blatt 45870 übertragen und verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller Nr. 3 und dem Sondernutzungsrecht am Abstellraum Nr. 3.							
Die Anteile sind in Blatt 49073 bis 49076 gebucht. Jeder ist durch das zu den anderen Anteilen gehörende Sondereigentum beschränkt.							
Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 05.09.1994 Bezug genommen. (Adressseite 1) Eingetragen am 26.09.1994.							



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 4

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis
Maulbronn	Karlsruhe	Karlsruhe	49075	Einlegeblatt
				1
				R

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur Id.Nr. der Ort.st.		Zur Id.Nr. der Ort.st.	
6	6	7	8
	Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 28. März 2003. Ewald		



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 5

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 6

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Erste Abteilung
Maulbronn	Karlsruhe	Karlsruhe	49075	Einlegeblatt
				1
				R

Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd.Nr. der Gld.st. im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 7

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 8

Amtsgericht Gemeinde Grundbuch von Nummer Zweite Abteilung
Maulbronn Karlsruhe Karlsruhe 49075 Einlageblatt
1
R

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
		2	Vormerkung gelöscht am 09.04.2020 Haß
		3	Vormerkung gelöscht am 02.12.2022 Beigel



Anlage 6 – WEG-Versamlungsprotokoll – Blatt 1



Protokoll der Eigentümerversammlung
WEG Rinthelmer Hauptstr. 53, 76131 Karlsruhe
am 07.08.2024

Ort: Büro der Hausverwaltung
Breite Str. 159, 76135 Karlsruhe

Dauer: 17:05 Uhr bis 17:20 Uhr

Tagesordnung: Die Tagesordnung wurde im Einladungsschreiben vom 12.07.2024 bekannt gegeben

Stimmrecht: nach Miteigentumsanteilen

TOP 1: Begrüßung durch den Verwalter
Beschlüsse zur Geschäftsordnung

Herr Steiner von der Immo König HV UG begrüßt die anwesenden Eigentümer und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Gemäß Unterschriftenliste sind 2 Eigentümer von 4 Eigentümern anwesend bzw. vertreten, somit sind 530 MEA von 1.000 MEA anwesend bzw. vertreten.

Die Versammlungsleitung und Protokollführung erfolgt durch die Verwalterin.

TOP 2: Bericht der Verwaltung

Wie zurücklegend mitgeteilt erfolgt durch die Eigentümerin der Einheit 3, die Sickinger & Iltter GbR keine Hausgeldzahlung. Mittlerweile ist in der Sache ein Versäumnisurteil ergangen. Nach Erhalt der vollstreckbaren Ausfertigung des Urteils wird die Zwangsversteigerung der Wohnung beantragt. Ungeachtet dessen müssen in Kenntnis des Zahlungsausfalls der Eigentümerin, die laufenden Kosten der WEG gesichert werden. Dies hat leider zur Folge, dass die Vorauszahlungen auf die Bewirtschaftungskosten für die Einheit 3, anteilige auf die übrigen Eigentümer umgelegt werden müssen. Entsprechend haben wir dies im Wirtschaftsplan 24/25 berücksichtigt. Nach Versteigerung der Wohnung oder bei entsprechendem Zahlungseingang werden die Kosten wieder verrechnet.

TOP 3: Beschluss über die Jahres- und Einzelabrechnung 2023/24

Beschluss:

Die Nachschüsse und/oder Guthaben gemäß der Jahresgesamt- und Einzelabrechnung 2023/24 in der Fassung vom 09.07.2024 werden beschlossen. Die Nachschüsse und/oder die Guthaben werden mit Beschluss fällig. Die Nachschüsse und/oder die Guthaben können mit anderen Abrechnungen oder Forderungen / Guthaben aus Hausgeldzahlungen verrechnet werden.

Abstimmung: Ja-Stimmen/MEA: 530, Nein-Stimmen/MEA: 0, Enthaltungen-Stimmen/MEA: 0



Anlage 6 – WEG-Versamlungsprotokoll – Blatt 2



TOP 4: Beschluss über den Wirtschaftsplan 2024/25

Beschluss:

Die monatlichen Vorschüsse gemäß des Wirtschaftsplan 2024/25 in der Fassung vom 01.08.2024 werden beschlossen. Sie gelten rückwirkend zum 01.05. des Jahres. Der Wirtschaftsplan behält seine Gültigkeit bis zum Beschluss über einen neuen Wirtschaftsplan. Die neuen Vorschüsse / Hausgelder sowie die auf Grund der rückwirkenden Gültigkeit des Wirtschaftsplans eventuell entstehenden Differenzbeträge werden ab dem nächsten 01. des Monats fällig, der auf den Beschluss folgt. Die auf Grund der vorgenommenen Rundungen der Vorauszahlungen des Wirtschaftsplans entstehenden Differenzen verbleiben den Bewirtschaftungskosten

Abstimmung: Ja-Stimmen/MEA: 530, Nein-Stimmen/MEA: 0, Enthaltungen-Stimmen/MEA: 0

TOP 5: Sonstiges

- Es soll eine Papiertonne (240L) bestellt werden

Alle Beschlüsse wurden entsprechend verkündet.

Karlsruhe, den 08/08/2024

Yves Steiner
Immo König HV UG

Karlsruhe, den 08/08/2024

Philipp Albrecht
Eigentümer



Anlage 7 – WEG-Jahresabrechnung – Blatt 1

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Anlage 7 – WEG-Jahresabrechnung – Blatt 2

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Anlage 7 – WEG-Jahresabrechnung – Blatt 3

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Anlage 7 – WEG-Jahresabrechnung – Blatt 4

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Anlage 7 – WEG-Jahresabrechnung – Blatt 5

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Anlage 8 - Teilungserklärung - Blatt 1

AUSFERTIGUNG

Ju/bo

UR.Bolle Nr. 3185 B/1994

Teilungserklärung nach § 8 WEG

Am fünften September
neunzehnhundertvierundneunzig,

05.09.1994

erschieden vor mir,

Karlfried Hechthausen,

Notar mit dem Amtssitz in Kandel,
an der Geschäftsstelle Jahnstraße 6:

1. Frau Ingrid Heil geb. Kühn,
geb. am 10.04.1959,
wohnhaft Böhlestraße 97, 76706 Dettenheim,
nach Angabe im gesetzlichen Güterstand lebend,
und
2. Frau Lana Hartlieb geb. Heil,
geb. am 29.04.1953,
wohnhaft Böhlestraße 92, 76706 Dettenheim,
nach Angabe im gesetzlichen Güterstand lebend,
beide ausgewiesen durch amtliche Lichtbildausweise.

Auf Ansuchen beurkunde ich, was folgt:

§ 1

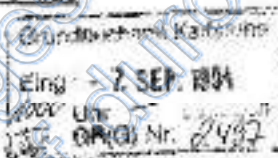
Grundbuchstand

Im Grundbuch von

Karlsruhe Blatt 45670

sind Frau Ingrid Heil und Frau Lana Hartlieb als
Miteigentümer je zur Hälfte folgenden Grundbesitzes
eingetragen:

Fl.Nr. 12458 - Gebäude- und Freifläche, Rinkthener
Hauptstraße 53 zu 2,06 ar.





Anlage 8 - Teilungserklärung - Blatt 2

- 2 -

§ 2

Aufteilung in Wohnungseigentum

Der Grundstückseigentümer teilt den vorbezeichneten Grundbesitz nach § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung (Wohnungseigentum) oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden ist.

Die Aufteilung richtet sich nach den Bestimmungen in der Anlage 1 zu dieser Urkunde.

Maßgebend für die Lage der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ist der dieser Urkunde als wesentlicher Bestandteil beigelegte Aufteilungsplan. Die Wohnungen sind in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG und im Aufteilungsplan mit den entsprechenden Nummern bezeichnet. Der Aufteilungsplan wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt vor und ist dieser Urkunde ebenfalls als Anlage beigelegt.

§ 3

Gegenstand des Sondereigentums

In Ergänzung von § 5 WEG wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören:

- a. der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b. die nichttragenden Zwischenwände,
- c. der (Innen-) Wandputz und die (Innen-) Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d. die Türen der im Sondereigentum stehenden Räume, ausgenommen die Wohnungsabschlußtüren,
- e. Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, insbesondere:
die Heizkörper, Wasch- und Badeeinrichtungen,
Wand- und Einbauschränke, Garderoben, die Zu- und



Anlage 8 - Teilungserklärung - Blatt 3

- 3 -

Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an.

§ 4

Gemeinschaftsordnung

Hinsichtlich des Verhältnisses der Sondereigentümer untereinander gelten die dieser Urkunde als Anlage 2 beigelegten Bestimmungen.

§ 5

Erklärungen zum Grundbuchamt

1. Der Grundstückseigentümer bewilligt und beantragt, in das Grundbuch einzutragen:
 - a. die Teilung nach den Bestimmungen der Anlage 1 dieser Urkunde und
 - b. die Bestimmungen über den Gegenstand des Sondereigentums und die Bestimmungen über das Verhältnis der Sondereigentümer untereinander nach Anlage 2.
2. Die Eintragungsnachrichten des Grundbuchamts werden an die Beteiligten und den Notar erbeten.

§ 6

Vollmacht

Die Beteiligten beauftragen den Notar mit dem Vollzug dieser Urkunde.

Sie erteilen ihm, seinen Sozios und den jeweiligen Angestellten an seiner Amtsstelle je Einzelvollmacht, die Erklärungen und Anträge in dieser Urkunde zu ergänzen und zu beseitigen, Anträge an das Grundbuchamt und andere Behörden zu stellen und zurückzunehmen, sowie Genehmigungen für die Beteiligten entgegenzunehmen.

Jeder von ihnen ist berechtigt, im Namen des Vertretenen mit sich selbst als Vertreter eines Dritten eine Rechtsgeschäft vorzunehmen.

Die Vollmacht erlischt nicht mit dem Tod des Vollmachtgebers und kann jederzeit widerrufen werden.



Anlage 8 - Teilungserklärung - Blatt 4

- 4 -

Die dem Angestellten des Notars erteilte Vollmacht ist jedoch nur wirksam, wenn von ihr vor dem antretenden Notar, seinem Vertreter oder seinem Sozios Gebrauch gemacht wird.

§ 7

Ausfertigungen und Abschriften

Von dieser Urkunde erhält der Grundstückseigentümer zwei Ausfertigungen und vier beglaubigte Abschriften.

Für das Grundbuchamt und die sonstigen Behörden sind die erforderlichen Abschriften bzw. Ausfertigungen zu erteilen.

Der Aufteilungsplan ist mitauszufertigen.

Vorgelesen von Notar,
von den Beteiligten genehmigt
und eigenhändig unterschrieben:

Ingrid Reic
Ira Ganten



Not



Anlage 8 - Teilungserklärung - Blatt 5

Anlage 1

Aufteilung

Die Aufteilung erfolgt in:

1. Ein Miteigentumsanteil von 262/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr.1 bezeichneten Räumen.
2. Ein Miteigentumsanteil von 173/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr.2 bezeichneten Räumen.
3. Ein Miteigentumsanteil von 266/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr.3 bezeichneten Räumen.
4. Ein Miteigentumsanteil von 387/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr.4 bezeichneten Räumen.

Handwritten signature/initials

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Anlage 8 - Teilungserklärung - Blatt 6

Anlage 2

Bestimmungen über das Verhältnis der
Sondereigentümer untereinander

§ 1

Grundsatz

Die Rechte und Pflichten der Sondereigentümer und deren Verhältnis untereinander richten sich nach den §§ 10 bis 29 WEG, soweit in folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist.

§ 2

Umfang der Nutzung

1. Jeder Sondereigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Teilungserklärung ergeben.
2. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, vorbehaltlich der Sondernutzungsrechte einzelner Eigentümer.

§ 3

Art der Nutzung

1. Die Einheiten Nr. 1 bis 4 sind ausschließlich zu Wohnzwecken bestimmt. Die Eigentümerversammlung kann jedoch mit 2/3 Stimmenmehrheit nach freiem Belieben einer gewerblichen oder beruflichen Nutzung - auch widerruflich und/oder unter Bedingungen und/oder Auflagen - zustimmen, ohne daß ein Anspruch auf Erteilung einer solchen Zustimmung besteht.
Entsprechendes gilt bei Vermietung einer Wohnung zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken.
2. Im einzelnen ist für den Gebrauch des gemeinschaftlichen und des Sondereigentums die Hausordnung maßgebend; diese ist nicht Bestandteil der Teilungserklärung.
Die Hausordnung wird durch die Eigentümerversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit aufgestellt und geändert.



Anlage 8 - Teilungserklärung - Blatt 7

§ 4

Veräußerung des Sondereigentums

Die Veräußerung eines Sondereigentums bedarf keiner Zustimmung Dritter.
Der Veräußerer kann nicht verlangen, daß ihm sein Anteil am Verwaltungsvermögen, insbesondere an der Instandsetzungserkläre, ausbezahlt wird. Sämtliche von Eigentümer bereits geleisteten Zahlungen und Rücklagen gehen auf den Sonderrechtsnachfolger über.

§ 5

Instandhaltung und Instandsetzung

1. Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen. Dies gilt auch für solche Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile im gemeinschaftlichen Eigentum, die zum ausschließlichen Gebrauch durch einen bzw. mehrere Sondereigentümer bestimmt sind (Sondernutzungsrechte).
Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen im Bereich des Sondereigentums obliegen dem jeweiligen Sondereigentümer.

2. Die Instandhaltung und Instandsetzung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und des Grundstücks obliegen grundsätzlich der Gemeinschaft der Sondereigentümer; die Durchführung der hierzu erforderlichen Maßnahmen ist von dem Verwalter zu veranlassen.

Soweit Sondernutzungsrechte bestehen, obliegt die Instandsetzung und Instandhaltung des betreffenden Gemeinschaftseigentums jedoch dem bzw. den Sondernutzungsberechtigten allein.

§ 6

Lasten und Kosten

1. Die Lasten und Kosten des Sondereigentums trägt jeder Sondereigentümer allein. Entsprechendes gilt für die Sondernutzungsberechtigten betreffend Gemeinschaftseigentum, an dem Sondernutzungsrechte bestellt sind.



Anlage 8 - Teilungserklärung - Blatt 8

- 3 -

2. Soweit Kosten, Steuern, Gebühren und Beiträge für das einzelne Sondereigentum gesondert festgesetzt werden, sind sie von den jeweiligen Eigentümer allein zu tragen.
3. An den Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie den Bewirtschaftungskosten haben sich die einzelnen Sondereigentümer - sofern in dieser Teilungserklärung nicht anders bestimmt - in Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu beteiligen.

Abweichend hiervon gilt folgendes:

Von den Verwalterkosten entfällt auf jede Einheit ein gleicher Teil, ohne Rücksicht auf die Größe des Miteigentumsanteils.

Da die Wohneinheiten über Gas-Heizabhebungen verfügen, erfolgt die Abrechnung der Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung jeweils direkt mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen.

4. Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, zur Deckung der zu erwartenden Kosten und Lasten sowie zur Bildung einer Instandsetzungsrücklage monatliche Vorauszahlungen (Wohngeld) zu erbringen. Die Zahlungen haben jeweils bis zum dritten Werktag eines jeden Monats im Voraus an den Verwalter auf ein von diesem zu benennendes Konto zu erfolgen. Rückständige Zahlungen sind mit 5 % jährlich über den jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu verzinsen.

Die Höhe der Vorauszahlung ist veränderlich. Sie wird für das erste Wirtschaftsjahr von Verwalter festgesetzt und ergibt sich für die folgenden Wirtschaftsjahre aus dem Wirtschaftsplan.

§ 7

Wirtschaftsplan

1. Das Wirtschaftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.
2. Für jedes Wirtschaftsjahr hat der Verwalter einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Er ist für das erste Wirtschaftsjahr verbindlich. Für die folgenden Wirtschaftsjahre bedarf er der Genehmigung der Sondereigentümer. Jeder Wirtschaftsplan bleibt verbindlich, bis ein neuer beschlossen worden ist.
3. Der Verwalter hat über jedes Wirtschaftsjahr innerhalb von sechs Monaten nach dessen Ablauf ge-



Anlage 8 - Teilungserklärung - Blatt 9

- 4 -

gegenüber jeden Sondereigentümer schriftlich abzurechnen.

Gewisse Fehlbeträge sind sofort nachzuschließen. Überzahlte Beträge sind sofort zu erstatten. Eine Verzinsung von zuviel gezahlten Beträgen erfolgt nicht.

§ 8

Versicherungen

1. Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes werden insbesondere folgende Versicherungen abgeschlossen:
 - a. Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Sondereigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum an Grundstücken
 - b. Gebäudefeuerschutzversicherung,
 - c. Leitungswasserschadenversicherung,
 - d. Sturmschadenversicherung,
 - e. Wasserschadenhaftpflichtversicherung (sofern erforderlich).Diese Versicherungen sind dauernd aufrechtzuerhalten.
2. Die Auswahl der Versicherungsgesellschaft obliegt dem Verwalter.
3. Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode können die Sondereigentümer einen Wechsel der Versicherungsgesellschaft beschließen.

§ 9

Entziehung des Sondereigentums

Ergänzend zu der gesetzlichen Regelung wird bestimmt, daß die Voraussetzungen zur Entziehung des Sondereigentums auch vorliegen, wenn ein Sondereigentümer nicht der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung länger als drei Monate im Rückstand ist,



Anlage 8 - Teilungserklärung - Blatt 10

§ 10

Mehrheit von Berechtigten

Steht das Eigentum mehreren Personen zu, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen und den Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Sondereigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

Bis zur Erteilung der Vollmacht gilt jeder Miteigentümer als von den anderen Miteigentümern in diesem Sinne bevollmächtigt.

Die Miteigentümer haften für sämtliche Verpflichtungen als Gesamtschuldner. Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines von ihnen vorliegen oder eintreten, wirken für oder gegen jeden von ihnen.

§ 11

Eigentümerversammlung

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Gemeinschaftsordnung die Sondereigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Sondereigentümer geordnet.

2. Der Verwalter hat einmal im Jahr die Eigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus muß der Verwalter die Eigentümerversammlung dann einberufen, wenn mehr als ein Viertel der Sondereigentümer die Einberufung unter Angabe des Grundes verlangt.

3. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Abendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Sondereigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.

4. Die Eigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Stimmen vertreten sind. Ein Sondereigentümer kann sich nur aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Eine Vollmacht ist nicht erforderlich, wenn die Wohnung in Eigentum von Ehegatten steht und ein Ehegatte an der Versammlung teilnimmt. Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit derselben Tagesordnung einzuberufen. Sie ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile be-



Anlage 8 - Teilungserklärung - Blatt 11

- 6 -

schlußfähig; hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.

5. Das Stimmrecht richtet sich nach der Größe der Miteigentumsanteile. Beschlüsse bedürfen grundsätzlich der einfachen Mehrheit.
6. Zu Beginn der Eigentünergemeinschaft ist die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmmehrheit werden die Stimmen der nicht erschienenen bzw. nicht vertretenen Sondereigentümer nicht gerechnet.
7. Auch ohne Eigentünergemeinschaft ist ein Beschluß gültig, wenn alle Sondereigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.
8. Über die in der Versammlung gefaßten Beschlüsse ist durch den Verwalter eine Niederschrift aufzunehmen, die von dem Vorsitzenden und einem Sondereigentümer zu unterzeichnen ist. Zur Gültigkeit eines Beschlusses ist dessen Aufnahme in die Niederschrift erforderlich.

§ 12

Verwalter

In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse ist der Verwalter bevollmächtigt:

1. mit Wirkung für und gegen die Sondereigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen;
2. die von den Sondereigentümern an die Gemeinschaft zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säunigen Sondereigentümer gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen.

Auf Verlangen ist dem Verwalter hierüber eine gesonderte Vollmacht zu erteilen.

§ 13

Wiederherstellung

1. Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Sondereigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen, wenn die Ko-



Anlage 8 - Teilungserklärung - Blatt 12

- 7 -

sten der Wiederherstellung durch Versicherung oder durch sonstige Ansprüche voll gedeckt sind.

2. Sind die Kosten der Wiederherstellung nicht vollständig gedeckt, kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden, wenn die zur Wiederherstellung erforderlichen Mittel innerhalb angemessener Frist zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können.
3. Besteht eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht, so ist jeder Sondereigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Dieser Anspruch ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Sondereigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Sondereigentum des die Aufhebung verlangenden Sondereigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken besteht.

§ 14

Sonstige Bestimmungen

1. Jeder Sondereigentümer hat im Falle der Veräußerung seines Sondereigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.
2. Falls eine Bestimmung dieser Erklärung unwirksam sein sollte, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Der unwirksame Teil ist durch eine zulässige Regelung zu ersetzen, die den wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Regelung am ehesten entspricht.

§ 15

Sondernutzungsrechte

2. Der Gebrauch der im Halbgeschoß zwischen Erdgeschoß und Obergeschoß im Treppenhaus gelegenen beiden Abstellräume, welche zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, wird in der Weise geregelt, daß
 - a) diese von der gemeinschaftlichen Benutzung und Unterhaltung ausgenommen sind,
 - b) der an der Außenwand gelegene Abstellraum dem jeweiligen Inhaber des mit Nr. 2 bezeichneten Wohnungseigentums auf Dauer als Sondernutzungsrecht zur ausschließlichen Nutzung und Unterhaltung zugewiesen wird und



Anlage 8 - Teilungserklärung - Blatt 13

13

c) der zum Treppenhaus hin gelegene Abstellraum dem jeweiligen Inhaber des mit Nr. 3 bezeichneten Wohnungseigentums als Sondernutzungsrecht auf Dauer zur ausschließlichen Nutzung und Unterhaltung zugewiesen wird.

2. Der Gebrauch der in dem anliegenden Aufteilungsplan eingezeichneten PKW-Abstellplätze im Freien wird dahingehend geregelt, daß diese von der gemeinschaftlichen Benutzung und Unterhaltung ausgenommen sind und der Stellplatz "STP 1" der Wohnung Nr.1 und der Stellplatz "STP 2" der Wohnung Nr.4 jeweils als Sondernutzungsrecht auf Dauer zur ausschließlichen Nutzung und Unterhaltung zugewiesen wird.

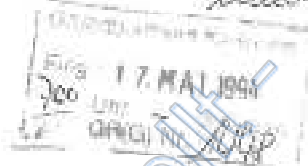
Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf an Dritte ist untersagt!



Anlage 9 - Bewilligung vom 13.05.1994 - Blatt 1

An das
Grundbuchamt
Postfach 4647

76030 Karlsruhe



Betr.: Grundbuch von Karlsruhe Blatt 43870

Antrag auf Durchführung einer Grundstückerteilung sowie
Eintragung Grunddienstbarkeit

An obiger Grundbuchstelle sind wir, die Unterzeichner, als Mit-
eigentümer je zur Hälfte des Grundstücks

Flurst.-Nr. 12458 : 5,72 a Gebäude- und Freifläche,
Rintheimer Hauptstr. 53

eingetragen.

Gemäß dem Veränderungsnachweis Nr. 1994/62 wird dieses Grund-
stück geteilt in

Flurst.-Nr. 12458 : 2,46 a Gebäude- und Freifläche,
Rintheimer Hauptstr. 53 und

Flurst.-Nr. 12458/1 : 3,66 a Gebäude- und Freifläche,
Rintheimer Hauptstraße.

Das Veräußerungsgebot wird anerkannt und die Durchführung
dieser Grundstückerteilung in Grundbuch beantragt.

Veränderungsnachweis bzw. Fortführungsmittelteilung sowie Teilungs-
genehmigung gemäß BauGB und LBO liegen bereits dort vor.

Wir räumen den jeweiligen Eigentümer des hier neugebildeten
Grundstücks Flurst.-Nr. 12458/1 das Recht ein, über das Grund-
stück Flurst.-Nr. 12458 (neu) zu gehen und zu fahren - durch die
Einfahrt des an der Straße gelegenen Wohngebäudes - sowie das
Recht, in Grundstück Flurst.-Nr. 12458 (neu) Ver- und Entsor-
gungsleitungen für das Grundstück Flurst.-Nr. 12458/1 zu ver-
legen, zu unterhalten und zu diesem Zweck das Grundstück zu
benutzen.

Die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit in
Grundbuch zu Lasten des Grundstücks Flurst.-Nr. 12458 (neu)
wird hiermit bewilligt und beantragt.

Dettelnheim, den 13. MAI 1994

Ingrid Heil geb. Köhn, wohnhaft in 76706 Dettelnheim, Bächle-
str. 97, geb. am 10.4.1959, (Unterschrift)

Unterschriftsbeglaubigung

Vorstehende Unterschriften wurden heute in meiner Gegenwart eigen-
händig vollzogen von den mir persönlich bekannten Frauen

- a) Ingrid Heil geb. Köhn, wohnhaft in 76706 Dettelnheim, Bächle-
str. 97, geb. am 10.4.1959,
- b) Iona Hartlieb geb. Heil, wohnhaft in 76706 Dettelnheim, Bächle-
str. 92, geb. am 20.4.1953.

Ich beglaubige die Unterschriften öffentlich als echt.

Dettelnheim, den 13. MAI 1994

Grundbuchamt:



(Unterschrift), Ratsschreiber



Anlage 10 - Auszug Baulastenverzeichnis - Blatt 1

Platz-Nr. 17453 Blatt 1	Anderungen und Übertragungen
<p>Karte Bauzettel Karte</p> <p>Rheinheimer Hauptstraße 53</p> <p>Flst. Nr. 12418</p>	<p>Inhalt der Baulast:</p> <p>Als Eigentümer des oben genannten Grundstücks in Karlsruhe übernehmen wir für uns und unsere Rechtsnachfolger der Baurechtsbehörde der Stadt Karlsruhe gegenüber ständige baurechtliche Verpflichtung (Baulast gem. § 70 Landesordnung -LRO-) Die Grundstücke Flst. Nr. 12458 und 12418/1 b' den (aufgrund des überhöhten Maßes der baulichen Nutzung des Flst. Nr. 12458) zusammenhängend eine wirtschaftliche Einheit in Sinne der bauplanungs- und baurechtsrechtlichen Bestimmungen.</p> <p>Zu Gunsten des in hinteren Bereich neu zu bildenden Grundstücks wird noch vollzogener Teilung über das an der öffentlichen Straße verbleibende Grundstück ein uneingeschränktes und zeitlich unbegrenztes Gen-, Fahr- und Leitungsrecht gestiftet.</p> <p>Die Lageskizze vom 01.03.1934 ist Bestandteil dieser Erklärung.</p> <p>Karlsruhe, den 2. April 1934</p> <p>Eigentümer: Baurechtsamt VLA - Baulastenbuch:</p> <p>(Schriftl.)</p> <p></p>

Auszug aus dem
Baulastenverzeichnis
Karte 25 Nr. 24
Für die Richtigkeit
gezeichnet



Anlage 11 - Mietvertrag - Blatt 1

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Anlage 11 – Mietvertrag – Blatt 2

§ 1 Mieträume

1. Vermietet wird zu Wohnzwecken, zur Nutzung durch 1 Person, die Wohnung Nr.3:

Straße und Hausnummer Rheinher-Hauptstraße 53					PLZ, Ort 76131 Karlsruhe				
Fläche ca. 55,64qm	Lage 1.OG links	Zimmer 1,5	Küche 1 (mit EBK)	Flur 1	Bad 1	Toilette —	Keller 1	Stellplatz	Garten

Die Angabe der Quadratmeter dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der vermieteten Räume.

Der Mieter hat das Recht, folgende Räume gemäß der Hausordnung mitzunutzen:

Gemeinschaftsflächen

2. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit folgende Schlüssel übergeben:

Haus s. Protokoll	Wohnung s. Protokoll	Zimmer s. Protokoll	Keller s. Protokoll	Briefkasten s. Protokoll	Sonstige —
----------------------	-------------------------	------------------------	------------------------	-----------------------------	---------------

Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der Genehmigung des Vermieters. Bei Verlust und/oder Zerstörung ausgehändigter oder selbst beschaffter Schlüssel zu einer Hauseingangstür ist der Vermieter im Interesse der Sicherheit des Hauses berechtigt, auf Kosten des Mieters neue Schlösser mit der erforderlichen Zahl von Schlüsseln anbringen zu lassen. Dieser Anspruch steht ihm nicht zu, wenn im konkreten Fall eine missbräuchliche Verwendung verlorener Schlüssel ausgeschlossen ist. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die ihm übergebenen Schlüssel nicht an andere als zu seinem Haushalt gehörige Personen ausgehändigt werden.

3. Das Übergabeprotokoll wird hinsichtlich darin enthaltener Beschreibungen der Mietsache und der Einrichtungen Vertragsbestandteil.

§ 2 Mietzeit

1. **Mietvertrag befristet:**
Der Mietvertrag beginnt am **01.05.2024** und endet am **30.04.2025**. Der Mietvertrag über Wohnraum kann mit gesetzlicher Frist gem. § 573a – 573c BGB gekündigt werden. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

2. Der Mieter ist verpflichtet, innerhalb einer Woche nach Einzug seiner gesetzlichen Meldepflicht bei der Meldebehörde nachzukommen. Unbeschadet weitergehender Rechte, insbesondere des Rechts des Mieters, unter den Voraussetzungen des § 326 BGB vom Vertrag zurückzutreten, haftet der Vermieter nicht für die rechtzeitige Freimachung der Räume durch den bisherigen Mieter, sofern ihn daran kein Verschulden trifft.

3. Die für die fristlose Kündigung durch den Vermieter geltenden gesetzlichen Bestimmungen bleiben unberührt.

4. Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so tritt eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nicht ein.

§ 3 Miete

1. Die Grundmiete (Grundmiete, d. h. ohne Betriebskosten und Heizkosten) beträgt monatlich **850,00 EUR**

2. **Änderung der Miete - Indexmiete**
Die Grundmiete nach § 3.1 ändert sich, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, jeweils frühestens nach Ablauf von 12 Monaten seit Vertragsbeginn bzw. der letzten Änderung entsprechend des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland. Die Änderung muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden, wobei die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten. Während der Geltung einer Indexmiete kann eine Erhöhung nach § 559 BGB (Modernisierung) nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung unter Berufung auf die ortsübliche



Anlage 11 – Mietvertrag – Blatt 3

Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB) ist ausgeschlossen.

§ 4 Betriebskosten

Neben der Grundmiete zahlt der Mieter für die Betriebskosten gem. Betriebskostenverordnung, soweit sie tatsächlich anfallen, insbesondere für Laufende öffentliche Lasten des Grundstückes (insbesondere die Grundsteuer), Wasser, Licht anfallen, insbesondere für Laufende öffentliche Lasten des Grundstückes (insbesondere die Grundsteuer), Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Schnees- und Eisbeseitigung, Böhmereinreinigung, allgemeine Stromkosten, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hausreinigung, Ungezieferbekämpfung, Hauswart, Gartenpflege, Aufzug, Antenne / Breitbandanschluss, maschinelle Wascheinrichtung, sonstige Betriebskosten: Wartung von Elektroinstallationen, Feuerlöschrichtungen und Rauchwarnmeldern, von Klima- / Lüftungsanlagen und Blitzableitern, Reinigung von Dachrinnen, Kosten des Betriebs von Gemeinschaftseinrichtungen (soweit diese nicht vom Mieter vertraglich übernommen sind).

eine monatliche Vorauszahlung in Höhe von 100,00 EUR

Zu den Betriebskosten zählen auch die Kosten für Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Warmwasserspeichern (einschließlich Immissionsmessungen), auf die der Mieter Vorauszahlungen leistet. Die Abrechnung erfolgt nach den auf die Einheit entfallenden tatsächlichen Kosten oder, wenn dies nicht möglich ist, nach dem Verteilungsschlüssel für Heizung und Warmwasser.

§ 5 Zahlung der Miete und der Betriebskosten

1. Der Mieter hat spätestens bis zum 3. Werktag eines Monats im Voraus folgende Zahlungen an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle kostenfrei zu leisten:

Grundmiete	800,00 EUR
Betriebskostenvorauszahlung	100,00 EUR
Gesamtbetrag	900,00 EUR

2. Die gesamte Miete einschließlich Zuschläge, Vergütungen, Betriebskostenvorauszahlungen und Zahlungsrückstände ist zu zahlen auf das Konto:

Kontoinhaber (Name, Vorname, Firma)	Name des Kreditinstituts
Simon Unger	Sparkasse Karlsruhe
IBAN	BIC des Kreditinstituts
DE 57 0005 0101 1022 845034	KARSDE33XXX

3. Ausgenommen einer vom Mieter nicht zu verantwortenden Verzögerung ist für die Rechtzeitigkeit einer Zahlung der Eingang bzw. die Gutschrift beim Vermieter maßgebend. Rückstände sind für das Jahr jeweils mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen. Geht der Mieter mit der Zahlung in Verzug, erwächst für jede schriftliche Mahnung des Vermieters eine Mahngebühr von EUR 5,00. Dem Mieter bleibt der Nachweis gestattet, dass ein Schaden nicht entstanden oder niedriger als die Pauschale ist.

4. Auf Verlangen des Vermieters ist die gesamte Miete - einschließlich Zuschläge, Vergütungen, Betriebskostenvorauszahlungen und Zahlungsrückständen durch Teilnahme am SEPA-Lastschriftverfahren während der gesamten Laufzeit des Vertrages zu zahlen. Der Mieter hat für eine ausreichende Deckung in Höhe der zu leistenden Zahlungen auf dem Konto zu sorgen. Der dem Vermieter im Zusammenhang mit nicht eingelösten SEPA-Lastschriften entstehenden Kosten hat der Mieter zu tragen. Der Mieter ist berechtigt, nur bei Vorlage eines wichtigen Grundes das erteilte SEPA-Lastschriftmandat zu widerrufen.

5. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses im Verzug, so sind Zahlungen zunächst auf die durch den Verzug entstandenen Kosten einschließlich etwaiger Prozesskosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptschuld anzurechnen. Das Recht des Mieters, eine andere Anrechnung zu bestimmen, bleibt unberührt.

§ 6 Mietsicherheit

1. Der Mieter hat eine Mietsicherheit in Form einer Barkaution in Höhe von 2.550,00 EUR zu leisten. So ist in gesetzlicher Weise zu leisten. Die Kautions darf drei Nettomonatsmieten (ohne Betriebskosten) nicht übersteigen.

2. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit einer baulichen Veränderung i.S.v. § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten.

3. Der Vermieter ist verpflichtet, diese Sicherheit von seinem Vermögen getrennt auf ein Konto zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Der Mieter hat die Kosten für Einrichtung, Führung und Auflösung des Kontos zu tragen.

4. Bei einem Vermieterwechsel im Falle der Veräußerung des vermieteten Wohnraums stimmt der Mieter der

Anlage 11 – Mietvertrag – Blatt 4

alleinigen Haftung des Erwerbers zu, wenn dieser ihm bestätigt, dass er die Mietsicherheit erhalten hat. Der Mieter ist mit der Haftungsentlassung des bisherigen Vermieters einverstanden.

5. Der Mieter darf während der Mietzeit die Mietsicherheit nicht mit Mietzahlungen verrechnen.

§ 7 Abrechnung, Umlage und Änderung von Betriebskosten

1. Über die Vorauszahlungen der in § 4 aufgeführten Betriebskosten ist jährlich abzurechnen. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen gegen die Abrechnung grundsätzlich nicht mehr geltend machen.

2. Der Vermieter ist berechtigt, Teilabrechnungen vorzunehmen.

3. Falls kein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart ist, legt der Vermieter mit der ersten Abrechnungsperiode den Umlageschlüssel nach billigem Ermessen fest.

4. Der Vermieter kann nach Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen.

5. Fallen Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung erstmalig an oder werden sie neu eingeführt, so kann der Vermieter dies im Rahmen einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen bei der Umlage sowie bei Erhebung und Anpassung der Vorauszahlung berücksichtigen.

6. Sind Betriebskosten in der in § 3 Ziff. 1 genannten Miete enthalten und nicht neben der Miete zusätzlich zu zahlen oder ist eine Betriebskostenpauschale vereinbart, ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen. Der Grund für die Umlage muss bezeichnet und erläutert werden. Erhöhungen und Ermäßigungen wirken sich anteilig im Umfang oder Änderung auf die Pauschale aus.

7. Der Mieter schuldet den auf ihn nach Ziffer 5 und 6 entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis der Erhöhung abgibt.

8. Der Mieter stimmt bereits jetzt einer Vertragsänderung daehend zu, dass eine Direktabrechnung zwischen ihm und dem Leistungserbringer erfolgt.

9. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters oder seiner Angehörigen, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, die für die Leistung eines Dritten, namentlich einer Firma zu zahlen wäre; jedoch ohne die Umsatzsteuer des Dritten bzw. der Firma.

10. Bei preisgebundenem Wohnraum gilt die jeweils gesetzlich zulässige Miete, zuzüglich der zulässigen Zuschläge, Vergütungen und Umlagen als vom Tage des Mietbeginns an vereinbart. Gesetzlich zugelassene Mieterhöhungen gelten vom Tage der Zulässigkeit an als vereinbart. Jede einzelne umzulegende Betriebskostenposition ist nach Art und Höhe in diesem Mietvertrag unter § 30 oder auf einem gesonderten Blatt, das Bestandteil dieses Mietvertrages ist, zu vereinbaren.

§ 8 Zentrale Heizungsanlage und Warmwasserversorgung (soweit zutreffend)

1. Die Sammelheizung ist in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April (Heizperiode) dargestellt in Betrieb zu halten, dass die Mieträume eine angemessene Temperatur aufweisen. Außerhalb der Heizperiode ist die Sammelheizung in Betrieb zu nehmen, soweit es die Witterung erfordert.

2. Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Kosten für den Betrieb der Zentralheizungsanlage und/oder Warmwasserversorgung zu bezahlen. Zu den Betriebskosten gehören insbesondere die Kosten der Brennstoffe und ihrer Lieferung (einschl. Trinkgelder), die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Wartung, Überwachung, Pflege und Reinigung der Anlage, einschl. des Öltanks, der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und der Reinigung des Betriebsraumes, die Kosten der Verwendung von Wärmemessern oder Heizkostenverteilern sowie die Erstellung einer umfassenden Heizkostenabrechnung, die Kosten für Messung von Emissionen sowie die Kosten einer etwaigen Haftpflichtversicherung gegen Schäden. Bei Bedienung durch den Vermieter oder eine zu seinem Haushalt gehörende Person ist das ordentliche Entgelt einzusetzen.

3. Zieht der Mieter innerhalb der turnusmäßigen Abrechnungsperiode aus, trägt er die Kosten für die Zwischenabrechnung des Wärme-, Warm- und Kaltwasserverbrauchs sowie die Kosten der Aufteilung der Abrechnung in Höhe des durch das beauftragte Abrechnungsunternehmen in Rechnung gestellten Betrages.

4. Heizung und Warmwasser werden nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung umgelegt, soweit dies zwingend ist.

– Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage oder die Kosten der Wärme- und Warmwasserlieferung, soweit jeweils vorhanden, werden nachfolgend wie folgt verteilt: 70 Prozent (mindestens 50, höchstens 70) nach dem erfassten Wärme- und ggf. Warmwasserverbrauch des Mieters, der Rest nach dem Verhältnis der Wohn-/Nutzfläche.

Anlage 11 – Mietvertrag – Blatt 5

5. Der Mieter ist verpflichtet, die in den Mieträumen vorhandenen Heizkörper in Betrieb zu halten; kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so befreit dies nicht von der Verpflichtung zur Beteiligung an den Betriebskosten, und zwar unbeschadet weitergehender Schadensersatzansprüche des Vermieters.
6. Der Vermieter hat das Recht, die von ihm selbst betriebene Sammelheizung und Warmwasserversorgung auf Fernwärme und Nahwärme (Wärme-Contracting) umzustellen. Er ist berechtigt, mit einem Dritten einen entsprechenden Wärmelieferungsvertrag zu schließen. Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten der Wärmelieferung anteilig zu tragen.

§ 9 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

Der Mieter kann gegen eine Mietsforderung mit einer Forderung auf Grund §§ 536a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat.

§ 10 Benutzung der Mieträume, Untervermietung

1. Der Mieter darf die Mieträume zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Vermieters benutzen.
2. Der Mieter ist ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters unbeschadet der Vorschrift des § 540 Abs. 2 BGB weder zu einer Untervermietung der Mieträume oder einzelner Räume noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte, ausgenommen besuchsweise sich aufhaltende Personen, berechtigt. Eine Erlaubnis gilt nur für den einzelnen Fall und kann aus einem wichtigen Grunde widerrufen werden.
3. Der Vermieter ist zur Erhebung eines angemessenen Untermietzuschlages berechtigt.
4. Der Mieter ist verpflichtet, jeweils binnen einer Woche dem Vermieter Veränderungen in der Wohnungsbelegung mitzuteilen und polizeiliche Meldebesccheinigungen – auch für sich – vorzulegen, sich beim Auszug polizeilich abzumelden und die neue Anschrift anzugeben. Er haftet für dem Vermieter durch Unterlassung dieser Verpflichtungen entstehende Schäden (z. B. für die Folgen dadurch bedingter unzureichender Betriebskostenabrechnungen usw.).

§ 11 Anbringung von Schildern usw.

1. Der Mieter ist ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters zur Anbringung von Schildern, Aufschriften und anderen Vorrichtungen sowie zum Aufstellen von Schankkästen und Warenautomaten nicht berechtigt. Soweit bei gewerblichen oder freiberuflichen Mietverhältnissen die Rechtsprechung dem Mieter einen Anspruch auf die Schaffung von Anlagen dieser Art zugesteht, ist mit dem Vermieter eine Vereinbarung über eine fachgerechte Anbringung und die Gestaltung der Anlagen zu treffen, wobei eine Anbringung nur in ortsüblicher und angemessener Weise und für eigene Zwecke des Mieters zulässig ist.
2. Etwa erforderliche behördliche Genehmigungen sind vom Mieter auf seine Kosten einzuholen. Auch die über diese Kosten hinausgehenden laufenden Gebühren und Abgaben trägt der Mieter.
3. Der Mieter haftet für alle von ihm oder einem Dritten i.S.d. § 19 Abs. 3 Satz 1 dieses Mietvertrages verursachten Schäden die im Zusammenhang mit Anlagen obiger Art entstehen. Er ist verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses den früheren Zustand wiederherzustellen.

§ 12 Außenantennen, Gemeinschaftsantennen, Breitbandanschluss

1. Sofern der Mieter zum Betrieb eines Rundfunk- oder Fernsehgerätes eine Empfangsanlage benötigt, ist er verpflichtet, eine vorhandene gemeinschaftliche Empfangsanlage (Gemeinschaftsantenne, Breitbandanschluss) zu nutzen.
 2. Der Mieter ist verpflichtet, für die gegebene Anschlussmöglichkeit an die gemeinschaftliche Empfangsanlage die anteiligen Betriebskosten zu zahlen. Hierzu gehören insbesondere die Kosten des Betriebsstroms, der regelmäßigen Prüfung der Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann und etwaige Gebühren.
 3. Fehlt eine gemeinschaftliche Empfangsanlage, ist der Mieter nur nach vorheriger Zustimmung des Vermieters berechtigt eine Außenantenne oder sonstige Empfangsanlage fachgemäß anbringen zu lassen. Die Außenanlage hat den einschlägigen Fachbestimmungen für Außenantennen zu entsprechen und darf nicht zu einer Verunstaltung des Grundstücks bzw. des Gebäudes führen. Der Mieter ist verpflichtet, die Anlage im ordnungsgemäßen Zustand zu halten. Er haftet für alle bei Antennenanlagen dieser Art von ihm schuldhaft verursachten Schäden.
- Ein etwaiger Anspruch des Vermieters gegenüber dem Mieter auf Duldung der Errichtung einer Gemeinschaftsantenne oder eines Breitbandanschlusses bleibt davon unberührt.

§ 13 Tierhaltung



Anlage 11 - Mietvertrag - Blatt 6

Die Tierhaltung in den Mieträumen ist ohne vorherige Zustimmung des Vermieters nicht gestattet. Der Vermieter kann die Zustimmung verweigern oder eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn konkret betroffene Belange und berechtigtere Interessen des Vermieters oder der übrigen Bewohner des Hauses oder der Nachbarn entgegenstehen und das Interesse des Mieters an der Tierhaltung überwiegen. Die Haltung kleiner Haustiere, die in der Regel in geschlossenen Behältnissen gehalten werden, wie zum Beispiel Zierfische, Ziervögel oder Hamster, ist hingegen erlaubt, soweit dies zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört.

§ 14 Kraftfahrzeuge, Motorroller, Mopeds, Fahrräder mit Hilfsmotor, Heizöl

Kraftfahrzeuge, Motorroller, Mopeds, Fahrräder mit Hilfsmotor u. ä. Fahrzeuge sowie Heizöl und andere feuergefährliche Stoffe dürfen nur mit Einwilligung des Vermieters in den von diesem dazu bestimmten und den polizeilichen Vorschriften entsprechenden Räumen untergestellt werden; das gilt auch für das Abstellen außerhalb des Gebäudes. § 15 Abs. 4 gilt sinngemäß.

§ 15 Betrieb von Feuerstätten

1. Feuerstätten aller Art darf der Mieter nur unter Berücksichtigung der ordnungsrechtlichen Vorschriften im Einvernehmen mit dem Bezirksschornsteinfegermeister aufstellen und betreiben.
2. Die Errichtung neuer Feuerstätten oder die Verlegung bereits vorhandener ist ohne ausdrückliche Einwilligung des Vermieters und ohne behördliche Genehmigung untersagt.
3. Die Aufstellung und der Betrieb von Feuerstätten aller Art sowie die Anbringung von Ruß- und Rauchabsperroberflächen, die Anlage neuer Kaminanschlusslöcher und Außenwandabzüge bedürfen der ausdrücklichen Einwilligung des Vermieters.
4. Alle in Zusammenhang mit dem Betrieb von Feuerstätten erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Unbedenklichkeitsbescheinigungen hat der Mieter auf seine Kosten beizubringen; er verpflichtet sich, im Falle der Genehmigung die hierzu erlassenen behördlichen Richtlinien zu beachten und etwa sich hieraus ergebende Kosten selbst zu tragen.

§ 16 Waschen in der Wohnung

1. Das Waschen von Wäsche in der Wohnung ist mit Ausnahme von Säuglings- und Kleinwäsche nicht gestattet.
2. Dies gilt nicht für die sachgemäße Benutzung einer neuzeitlichen, für den Gebrauch in der Wohnung eingerichteten Haushaltswaschmaschine, einer Trockerschleuder oder eines Trockners, sofern hierdurch die Mieträume oder sonstige Räume nicht gefährdet und die Hausbewohner nicht belästigt werden.
3. Das Aufstellen solcher Maschinen ist dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden für alle Schäden, die durch von ihm eingebrachte Maschinen und Geräte verursacht werden. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Installationen und die Montage fachmännisch ausgeführt werden.

§ 17 Zustand der Mieträume

1. Der den Mietern bekannte Zustand der Räume ist vertragsgemäß.
2. Der Vermieter verpflichtet sich, vor dem Einzug des Mieters oder, falls dies nicht möglich ist, bis spätestens zum folgenden Datum, die folgenden Arbeiten in den Mieträumen vornehmen zu lassen:

--

3. Der Mieter verpflichtet sich, vor seinem Einzug oder, falls dies nicht möglich ist, bis spätestens zum folgenden Datum, die folgenden Arbeiten in den Mieträumen vornehmen zu lassen:

--

§ 18 Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter stellt den Vermieter von Ansprüchen auf Durchführung von Schönheitsreparaturen frei.

Anlage 11 – Mietvertrag – Blatt 7

2. Der Mieter ist verpflichtet, die laufenden Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung techngerecht auszuführen oder auf seine Kosten ausführen zu lassen, soweit diese durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache erforderlich werden. Fällige Schönheitsreparaturen sind spätestens bei Mietende nachzuziehen.
3. Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapazieren oder Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich Holzrohre, offen liegender Versorgungsleitungen für Wasser und Gas, der Innentüren und der Außentüren von innen sowie das Streichen der Fenster von innen, bei Doppelfenstern das innere Fenster von innen und außen und das Zwischenrauma sowie das äußere Fenster von innen, der die Wand abschließenden Einbauschränke aus Holz und sonstiger Holzverkleidungen an den Wänden und das Reinigen der Fußböden.
4. Wird die Wohnung dem Mieter nicht renoviert oder renovierungsbefähigt ohne angemessenen Ausgleich bei Mietbeginn übergeben, besteht die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung der Schönheitsreparaturen nach Abs. 2 nicht.

§ 19 Instandhaltung der Mieträume, Kleinreparaturen

1. Der Mieter hat in den Mieträumen für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pflichtgemäß zu behandeln.
2. Der Mieter hat die Mieträume von Ungeziefer, das während der Mietzeit auftritt, freizuhalten, sofern der Vermieter das Auftreten des Ungeziefers nicht zu vertreten hat. Für Schäden, die im Zusammenhang damit entstehen, dass er sie nicht freihält, haftet der Mieter. Eine Schadensersatzpflicht des Vermieters entsteht nur unter den Voraussetzungen des § 27 dieses Mietvertrages.
3. Für Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörenden Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, seinen Untermietern oder ihn auf seine Veranlassung aufsuchenden Dritten verursacht worden sind. Leistet der Mieter Schadensersatz, so ist der Vermieter verpflichtet, seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens an den Mieter abzutreten.
4. Der Mieter trägt die Kosten für Kleinreparaturen bis zu einem Betrag von 100 Euro im Einzelfall an Installationsgegenständen sowie sonstigen Anlagen und Einrichtungen, die seinem direkten und häufigen Zugriff ausgesetzt sind. Die Kleinreparaturen umfassen das Beheben von Schäden an den zu den Mieträumen gehörenden Installationsgegenständen für Elektrizität (z.B. Licht-, Schrech- und Klingelanlagen), Gas (z.B. Herde, Öfen) und Wasser (z.B. Wasserhähne, Wasch- und Abflussbecken, Dusch- und Badeneinrichtungen, sanitäre Anlagen einschließlich Zubehör), den Heiz- und Kachelnrichtungen (z.B. ebenfalls Herde und Öfen sowie Heizkörperventile), den Fenster- und Türverschlüssen (z.B. Fenster- und Türschlüssel sowie Beschläge) sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden und Jalousien, den Markisen und Bodenbelägen. Der Jahreshöchstbetrag für denartige Kleinreparaturen zu Lasten des Mieters beläuft sich auf nicht mehr als 8 % der Jahresmiete ohne Nebenkosten. Bei Wohnungen mit gesetzlich geltender Kostenmiete ist § 28 Abs. 3 II. BV maßgebend.
5. Der Mieter hat alle auftretenden Schäden an der Mietsache dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Die Mängelbeseitigung obliegt dem Vermieter. Der Mieter ist berechtigt nur dann Aufträge zur Mängelbeseitigung selbst zu vergeben, wenn der Vermieter oder sein Beauftragter nicht erreichbar ist und die durchzuführende Maßnahme ihrer Art nach, keinen Aufschub duldet. Vergibt der Mieter Aufträge, ohne hierzu berechtigt zu sein, ist der Vermieter nicht verpflichtet, die entstehenden Kosten zu übernehmen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

§ 20 Rauchwarnmelder

Der Mieter übernimmt die Verpflichtung zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft für die vom Vermieter eingebauten Rauchwarnmelder. Zu den von dem Mieter übernommenen Pflichten gehören insbesondere:

1. Die vorhandenen Rauchwarnmelder müssen an der Stelle, an der sie von dem Vermieter eingebaut wurden, verbleiben und dürfen nicht entfernt werden.
2. Wird ein Raum als Schlafraum (auch Gästezimmer oder Ähnliches), Kinderzimmer oder Fluchtweg genutzt, in dem kein Rauchwarnmelder eingebaut ist, ist der Vermieter unmittelbar zu informieren.
3. Rauchwarnmelder dürfen nicht abgedeckt, abgeklebt oder überstrichen werden.
4. Insbesondere die Raucheintrittsöffnungen und die Schornaustrittsöffnung der Rauchwarnmelder müssen regelmäßig von Staub, Flusen und anderen Verunreinigungen befreit werden.
5. Wenn der Mieter äußerliche Beschädigungen an einem Rauchwarnmelder feststellt, ist der Vermieter unmittelbar zu informieren.
6. Wenn ein Rauchwarnmelder optische und/oder akustische Störungsmeldungen anzeigt, ist die Ursache mit Hilfe der Betriebsanleitung herauszufinden und abzustellen. Falls dies nicht möglich ist, muss der Vermieter unmittelbar informiert werden.



Anlage 11 – Mietvertrag – Blatt 9

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!