



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](http://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](mailto:david.lorenz@sv-lorenz.net)

## V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

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 Wertermittlungsstichtag **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.

<b>Wohnung im OG.</b> 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 Bewertungsobjekt in den Außen- und Innenbereichen nebst den Gemeinschaftsanlagen und den Außenanlagen.

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

**3. Gutachtenzweck:**

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	Rinheimer Hauptstraße 50	206

hat das Amtsgericht Karlsruhe am 25.10.2024 beschlossen:

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

**Wertermittlungsstichtag/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-Versamm-  
lungsprotokoll/e;  
Wohn-/Nutzfläche/n u. BGF geschätzt bzw.  
überschlägig ermittelt nach vorliegenden  
Unterlagen; eine Überprüfung der Wohn-  
/Nutzfläche/n und BGF bzw. ein vollstän-  
diges örtliches Aufmaß mit anschließen-  
der Flächenberechnung war nicht Auf-  
tragsbestandteil des Wertgutachtens;  
Ortsbesichtigung durch den Sachverstän-  
digen 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. Wohnungs- wesen (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 (Ertrags- wertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015 (BAnz. Amtlicher Teil vom 04.12.2015, B4).



Die drei neuen Richtlinien ersetzten 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 erstattet werden; auch dann, wenn sich das Gutachten auf einen Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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 Reinenertragsanteil 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 ordnungsgemäßem 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 Vervielfältiger eingerechnet.

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage ist mit dem Vervielfältiger, 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 Bau-teils) 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.

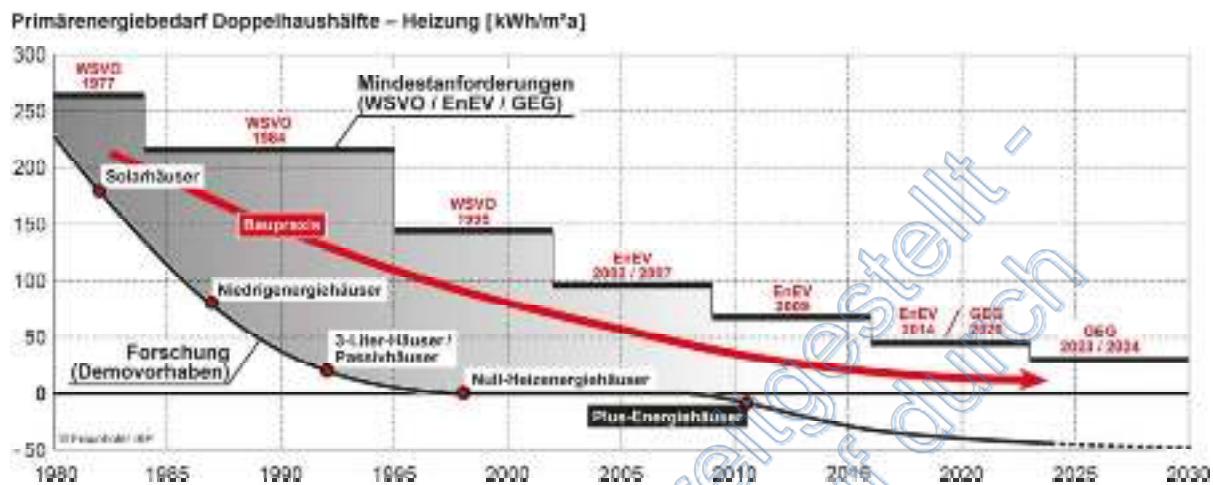
Bei der Gutachtenerstellung wird der Bauteilnachweis als Grundlage für die Maßnahmenkosten angewendet. Zu beachten ist dabei, dass über eine geplante Maßnahme hinaus weitere, nicht vorgesehene Bauteilflächen nicht einbezogen werden müssen.

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 Baudenkmalen 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 Bauens<sup>1</sup>



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.

<sup>1</sup> Quelle: Fraunhofer-Institut für Bauphysik IBP, Stuttgart, abrufbar über:  
[www.ibp.fraunhofer.de/de/kompetenzen/energieeffizienz-und-raumklima/energiesparendes-bauen.html](http://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: Rinheimer 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, nahegelegen 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 Versorgungsreichrichtungen); 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 Verkehrsimmisionen; 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. kommunalabgabenpflichtigen 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 Geltungsbereich 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 HQ100<sup>1</sup> geschützten Bereiches und außerhalb von ausgewiesenen Überflutungsflächen.

21. Höhere Gewalt bzw. sonstige Naturgefahren:

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

---

<sup>1</sup> Gebiete, 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 verschiedene 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, Fassadenplattenbekleidung/en; EG. Straßenseite in Sandstein.
Innenwände:	Mauerwerk.
Treppe/n:	Halbgewendelte Holz-/Wangentreppe mit Holzstufen und Holzgeländer; UG. mit Massivtreppe (Betonstufen mit Beschichtung).
Fenster:	Kunststoff-/Isolierglasfenster mit Rollladen; UG. mit Stahlrahmen-/Einfachglasfenster mit Mäusegitter.
Hauseingang/Türen/Tore:	Holz-/Hauseingangstürelement m. Ornamentglaseinsatz; Separate Klingel-/Gegensprechanlage; separate Briefkastenanlage; Holz-/Wohnungseingangstürelemente; Kellerräume/Kellerabteile mit Holz-/Lattentüren.
Aufzugsanlage:	Kein Aufzug vorhanden.
Heizung:	Etagenheizungen (Heizmedium Gas) mit Heizkörpern/Radiatoren/Konvektoren 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/m<sup>2</sup>\*a.

**2. Außenanlagen:** Durchgang/Durchfahrt zur Hoffläche befestigt mit Betonpflastersteinen; Hoffläche befestigt mit Rasengittersteinen, teils mit Pflastersteinen; Teilbereich/e mit Garten-/Grenzmauer.

**Abschließende Beurteilung – Gemeinschaftliches Eigentum:**

Gesamteindruck:

Das Mehrfamilienwohnhaus befand sich zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich in einem teils baujahresgemäßen, teils teil-/modernisierten und normalen Unterhaltungszustand<sup>1</sup> 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).

---

<sup>1</sup> 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 Neubauprojekten.

**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 Neubauprojekten.

**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 vernachlässiger (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 vernachlässiger 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 Dritte ist untersagt!  
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:<sup>1</sup> Normal.

Ausstattungsqualität: Mittel/durchschnittlich.

Vermiet-/Vermarktbar-

keit: Grundsätzlich gegeben; kann als durch-  
schnittlich beurteilt werden.

---

<sup>1</sup> 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-Versammlungsprotokolls (siehe Anlage 6) sowie gemäß Angabe der WEG-Hausverwaltung waren zum Wertermittlungsstichtag 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

**Mittelwert**

Minimum

Maximum

**Standardabweichung**

**Variationskoeffizient**

**Konfidenzintervall (95%) - Obere Grenze**

**Konfidenzintervall (95%) - Untere Grenze**

11

**3.416 €/qm**

2.647 €/qm

3.937 €/qm

**515 €/qm**

**0,151**

**3.749 €/qm**

**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.

Standard-abweichung Die Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Vergleichspreise um deren Mittelwert.

Variations-koeffizient Als Variationskoeffizient wird die relative Standardabweichung bezeichnet; berechnet aus dem Quotienten von Standardabweichung und Mittelwert.

Konfidenz-intervall 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 €
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 190.066,24 €</b>

<b>Vergleichswert, gerundet</b>	<b>= 190.000,00 €</b>
---------------------------------	-----------------------

**Ermittlung Bodenwertanteil (nachrichtlich)**

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

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 Wertermittlungsstichtag, 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 €
<b>Bodenwertanteil gerundet</b>	=	<b>26.137,00 €</b>

**Hinweise zur Bodenwertermittlung****Marktanpassung:**

Die Rückfrage des Sachverständigen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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

<b>Ertragswert (gerundet)</b>	= 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 vermieterseitig 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](http://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.) durchgeföhrter 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**

Wohn-/Nutzungseinheiten  
Garagen

**Instandhaltungskosten**

Wohn-/Nutzungseinheiten m<sup>2</sup>  
Garagen

**Mietausfallwagnis****BWK-Summe**

**BWK in Prozent der Jahresrohmiete**

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



## 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, eigentümereigene 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. Rentenhäusern. 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 Dienstleistungs-zwecke 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 Marktanspannszu- oder -abschläge bzw. durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu korrigieren ist. Der Vorgang der Marktanspannung 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



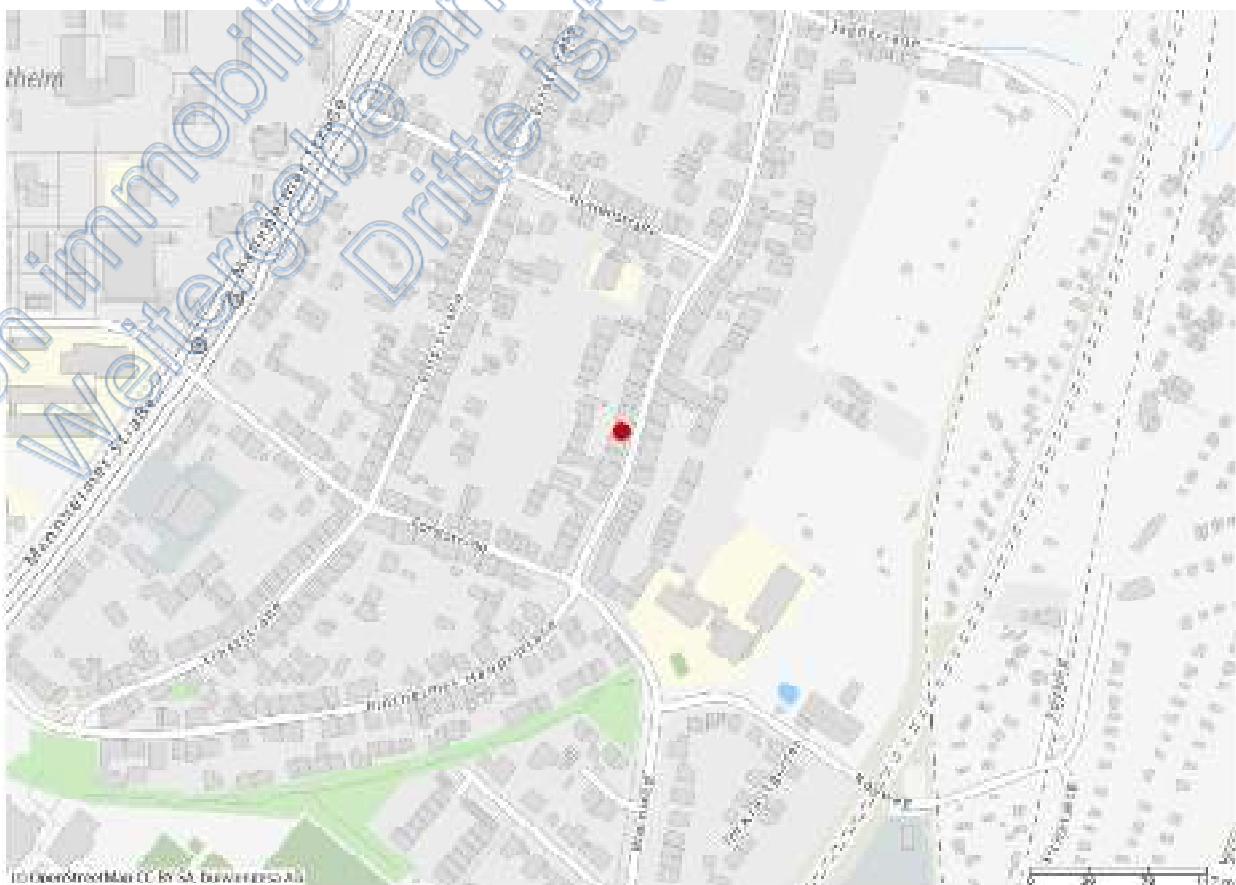
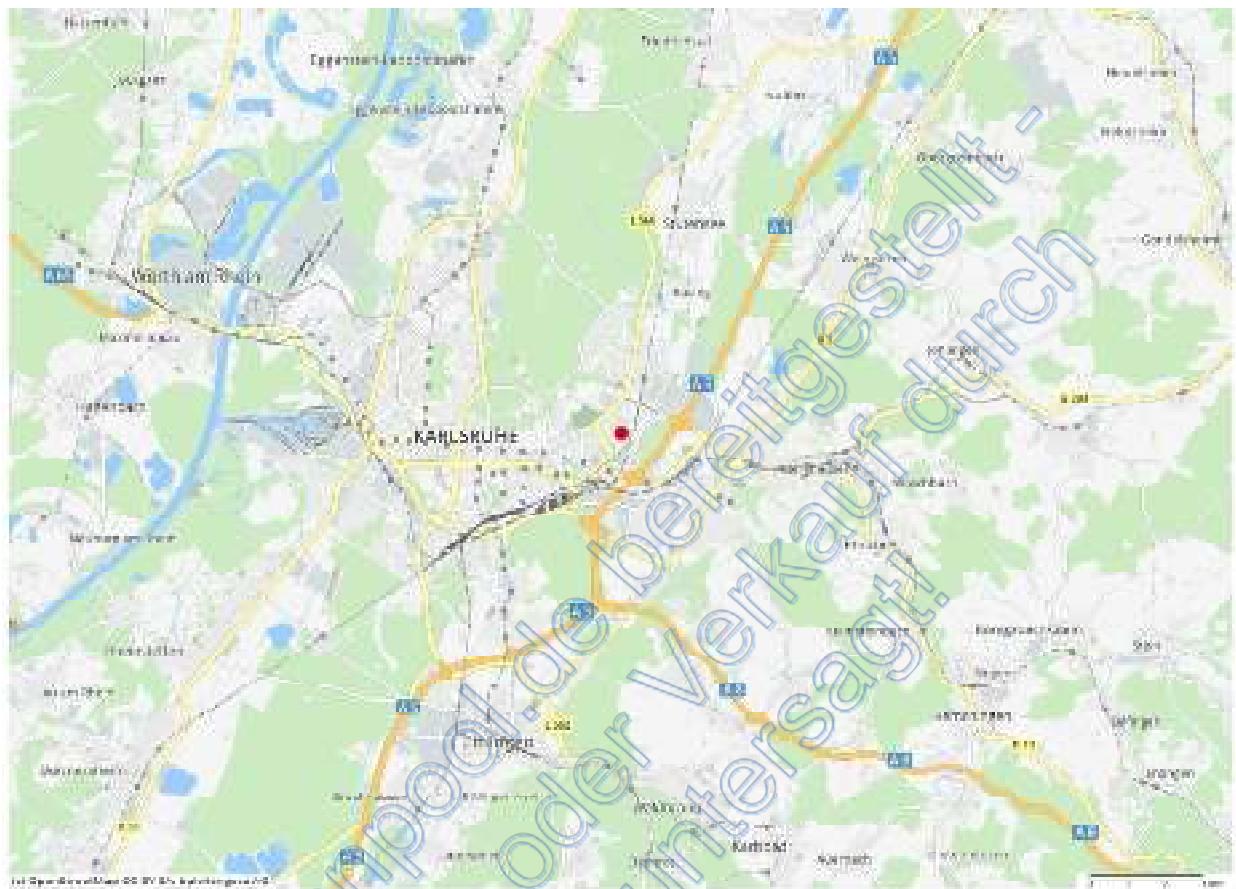
Hinweis: Die digitale Ausfertigung des Gutachtens enthält statt einer eigenhändigen Unterschrift die qualifizierte elektronische Signatur des Sachverständigen.

Von immobilienpool.de  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!



**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.

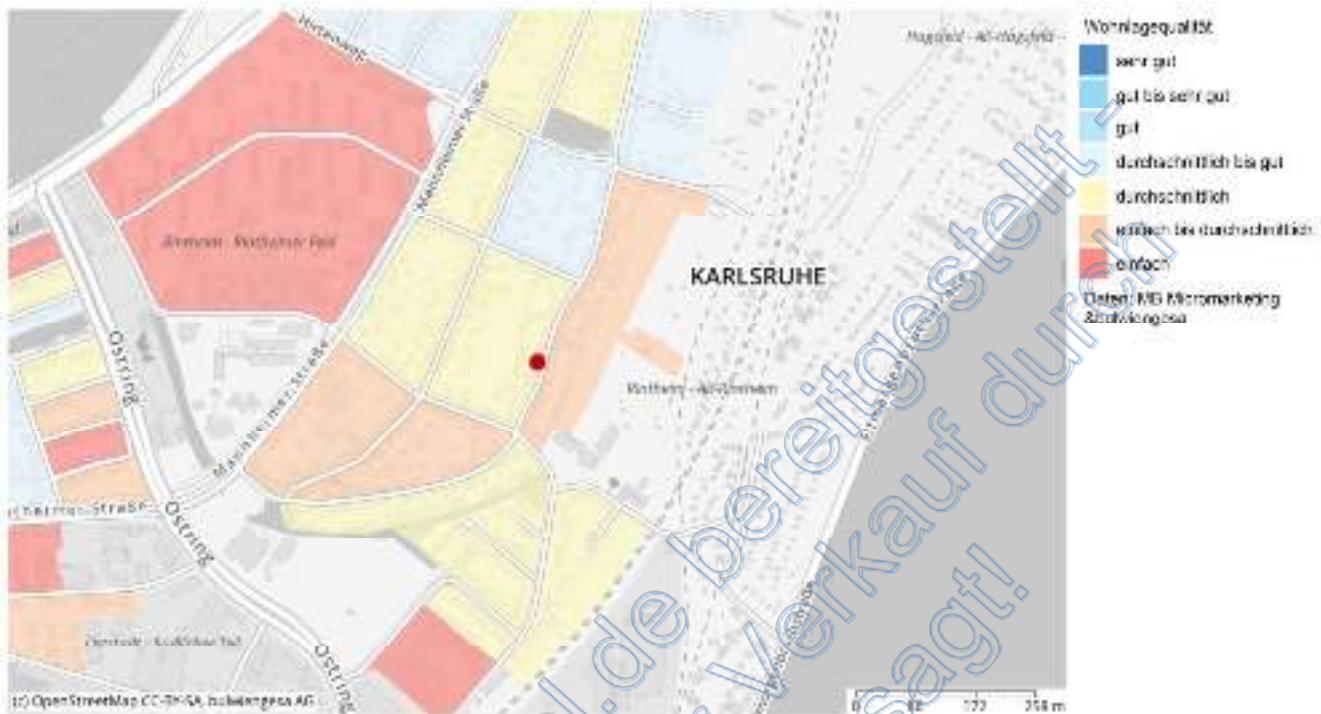
Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf Ebene des Stadtkreises Karlsruhe auf 448 Personen. Damit weist Karlsruhe im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine unterdurchschnittliche Zuwanderung auf. Im Jahr 2022 fallen insbesondere die Altersklassen 18-24 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 3****Wohnlagequalität** (Einstufung nach bulwiengesa AG)

Die **Wohnlage** beschreibt die Lagequalität des Wohnumfeldes. Sie ist eine wichtige Einflussgröße auf Grundstücks- und Wohnungspreise sowie das lokale Mietpreisniveau. Hinsichtlich ihrer Definierung fließen Informationen zur städtebaulichen Einbindung, des soziodemografischen Umfelds sowie immobilienspezifische Kriterien, wie

- Attraktivität (Fernumzugsvolumen)
- Räumliche Einbettung (Nähe zu Grünanlagen, Distanz zu Industrieflächen)
- Bauliche Struktur ( $\varnothing$  Wohnungsrößen von 3- und 2-Zimmer Wohnungen, Neubau/Bestand)
- Bevölkerungszusammensetzung des Wohngebiets (sozialer Status)
- Statusvariablen (dominante Milieus, Typologie, Zahlungsindex)

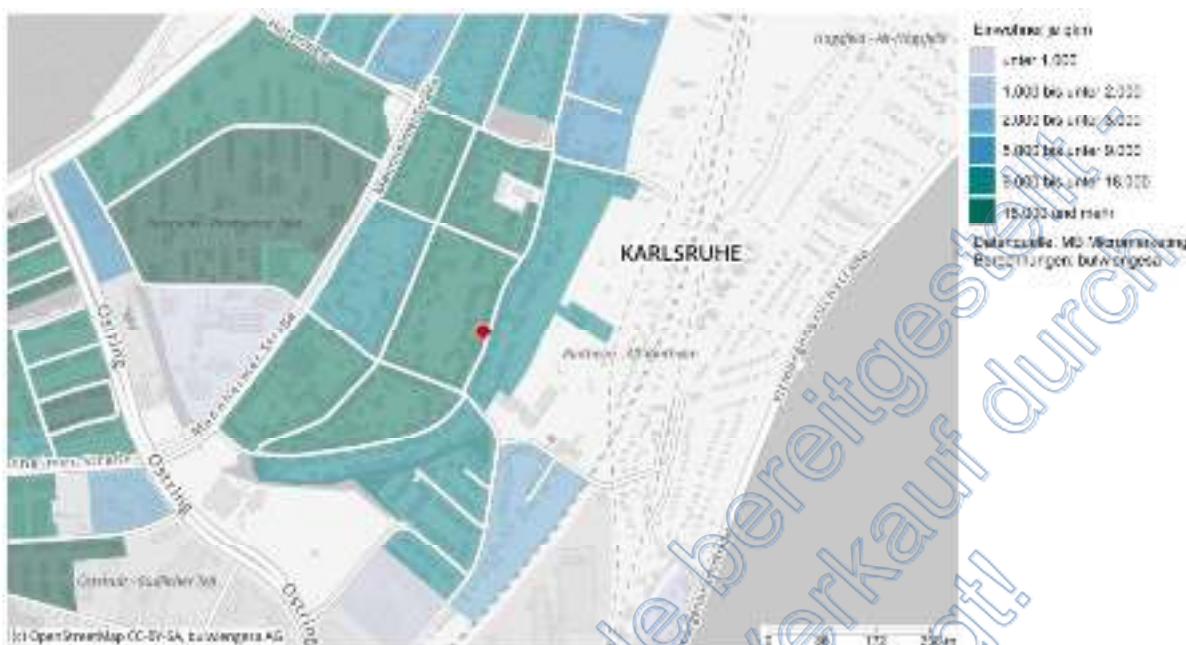
in das Berechnungsmodell ein.

Unterschieden wird dabei zwischen folgenden vier Hauptkategorien, zwischen denen noch drei Übergangskategorien liegen:

- Sehr gute Wohnlage  
Besonders imageträchtige Innenstadtrandlagen und Villengegenden, sowie besonders begehrte Wohnlagen
- Gute bis sehr gute Wohnlage
- Gute Wohnlage:  
Traditionell gefragte Wohnlagen, typischerweise urbane "In-Viertel", ruhige Wohngegenden mit ausreichender bis guter Infrastruktur und positivem Image
- Durchschnittliche bis gute Wohnlage
- Durchschnittliche Wohnlage:  
Gebiete ohne die Mängel der einfachen und die Vorzüge der guten Lage
- Einfache bis durchschnittliche Lage
- Einfache Wohnlage: Abgelegene Wohngebiete mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, unzureichender Infrastruktur und/oder Nähe zu größeren Gewerbegebieten, Industriegebieten oder stark frequentierten Verkehrsachsen.

Die Aufbereitung auf Ebene der Baublöcke in siebenstufiger Klassifikation erlaubt differenzierte Aussagen zur Wohnlage. Für Baublöcke ohne Wohnnutzung, mit überwiegend gewerblicher Nutzung, mit weniger als fünf Haushalten und / oder einem Grünflächenanteil > 80% wird keine Wohnlage ausgewiesen.

Ganz bewusst wurde ein Modellansatz gewählt, bei dem keinerlei Marktpreise einbezogen werden. So können **preisunabhängige Einschätzungen** zum Standort errechnet werden. Eine nachträglich nachgewiesene hohe Korrelation der Modellergebnisse zu den tatsächlichen Marktpreisen verdeutlicht den hohen Praxisbezug.

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

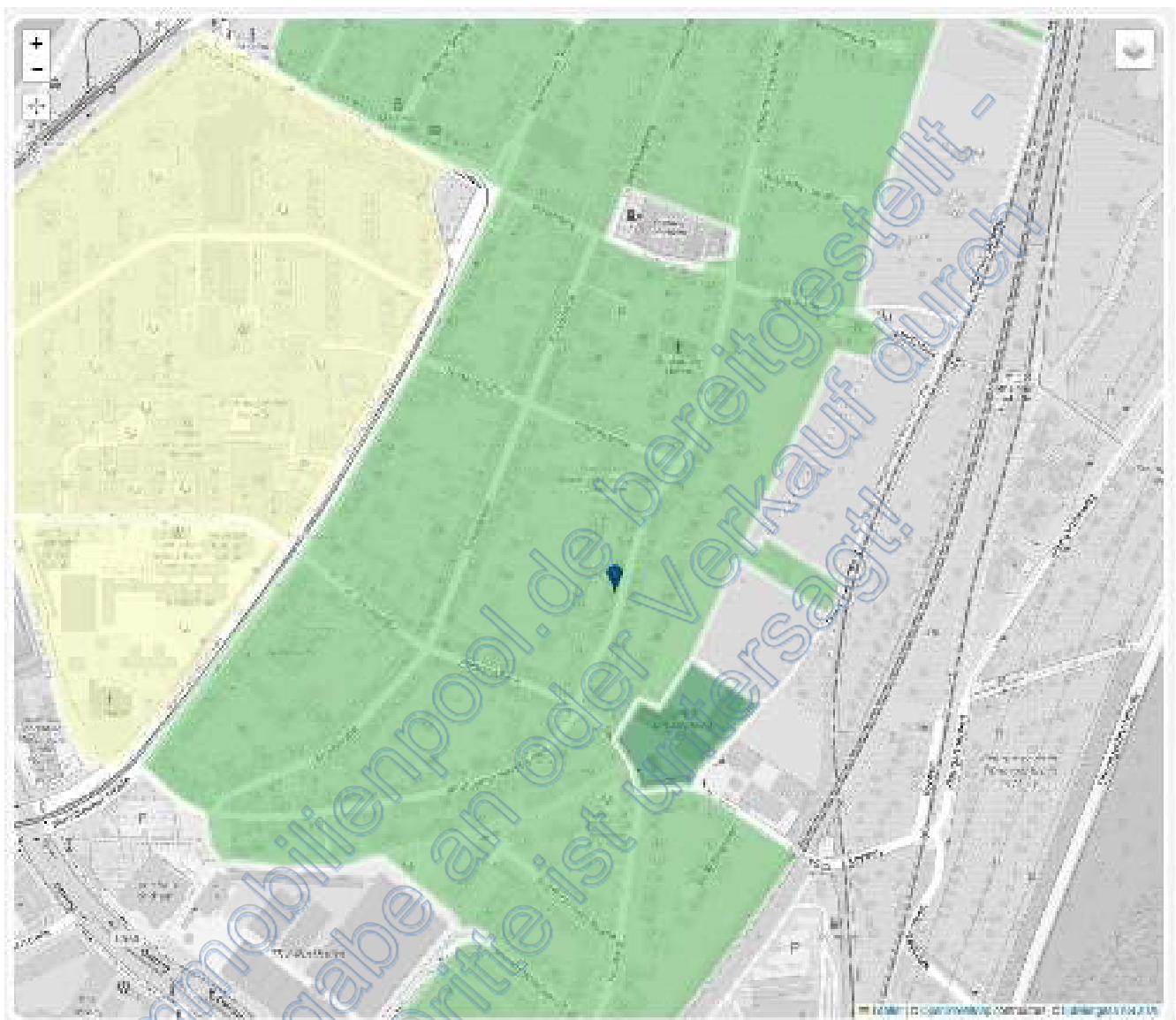
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Einwohner	210.621	212.000	212.432	212.922	212.707	212.964
Anteil nach Altersgruppen						
0 bis unter 18	14,2	14,2	14,2	14,4	14,2	14,4
15-19 unter 20	18,5	18,5	17,9	17,3	17,3	17,3
20-29 unter 30	48,5	48,5	49,2	49,1	48,1	48,1
30-39 unter 40	16,4	16,1	16,3	16,1	16,1	16,2
Arbeitstagsbevölkerung Großraum						
mit 1 Person	50,1	50,4	50,5	50,7	50,7	50,7
mit 2 Personen	31,4	31,7	31,4	31,7	31,7	31,7
mit 3 Personen	9,1	9,2	9,2	9,2	9,2	9,2
mit 4 und mehr	9,2	9,2	9,2	9,7	9,7	9,7
10 Passanten je Häuschen	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Historische Bevölkerungswandlung und Wanderungen: Karlsruhe						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Übersterben	-2.841	-2.733	-2.921	-2.610	-2.496	-2.496
Sterblichkeit	2.570	2.925	3.073	3.209	3.169	3.169
Natürliche Bevölkerungssaldo	-120	-211	-142	-697	-521	-521
Zuzüge	20.166	20.345	21.742	20.716	20.346	20.346
Festnähe	26.480	25.221	25.123	23.372	23.249	23.249
Wanderungssaldo	-222	-2.333	-1.333	3.363	2.120	2.120

**Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 5****Beschäftigte, Branchenstruktur, Arbeitslosenquote****SVP Beschäftigte: Karlsruhe**

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	19-24
Beschäftigte SVP	177.317	179.534	182.077	185.076	187.444	190.000	0,1%
<b>SVP Branchenstruktur Karlsruhe</b>							
Pharmazeutische, Kosmetik- und Veredelungsindustrie	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,4 %	5,2 %	
Technologien, Medien, Telekommunikation	15,0 %	15,0 %	15,0 %	15,0 %	15,0 %	15,0 %	
Produktionswirtschaft (net Brutto)	112,8 %	112,2 %	111,2 %	110,0 %	108,5 %	107,2 %	
Radios-, Satelliten- und Datenverarbeitung, Kommunikation	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %	7,1 %	7,0 %	
Groß- und Einzelhandel	10,0 %	10,0 %	10,0 %	10,0 %	10,1 %	10,2 %	
Wohn- und Betriebserhaltung, Reparatur, Dienstleistungen	2,6 %	2,6 %	2,6 %	2,6 %	2,1 %	2,1 %	
Logistik	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %	
Reise- und Verkehrsbetriebe, Gastgewerbe, Gastronomie	3,9 %	3,9 %	3,9 %	3,9 %	3,9 %	3,9 %	
Öffentliche Verwaltung	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %	
Leistungserbringende Dienstleistungen	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %	
Haushalte	2,8 %	2,8 %	2,8 %	2,8 %	2,8 %	2,8 %	
Erziehung / Bildung	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,1 %	3,1 %	
Geistiges Eigentum	2,6 %	2,7 %	2,7 %	2,7 %	2,7 %	2,7 %	
Reise	7,9 %	7,9 %	7,9 %	7,9 %	7,9 %	7,9 %	

**Arbeitslosenquote (alle Erwerbspersonen): Karlsruhe**

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	19-24
<b>Arbeitslosenquote (alle Erwerbspersonen): Karlsruhe</b>							
Karlsruhe	3,9 %	4,2 %	4,5 %	4,2 %	4,6 %	4,4 %	-1,0
Mittelstand Oberfranken (Hessen)	3,2 %	4,1 %	3,9 %	3,9 %	4,0 %	4,2 %	-1,1
Bundes-/Mittelstand	3,2 %	4,1 %	3,9 %	3,9 %	3,9 %	4,2 %	-1,0
Deutschland	3,0 %	3,3 %	3,7 %	3,8 %	3,7 %	3,6 %	-1,0
Arbeitslosenquote (alle Erwerbspersonen): Karlsruhe	8,575	8,408	8,129	7,742	7,401	8,352	-27,8%

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

Index DE=100

&gt;135

110 - 135

100 - 110

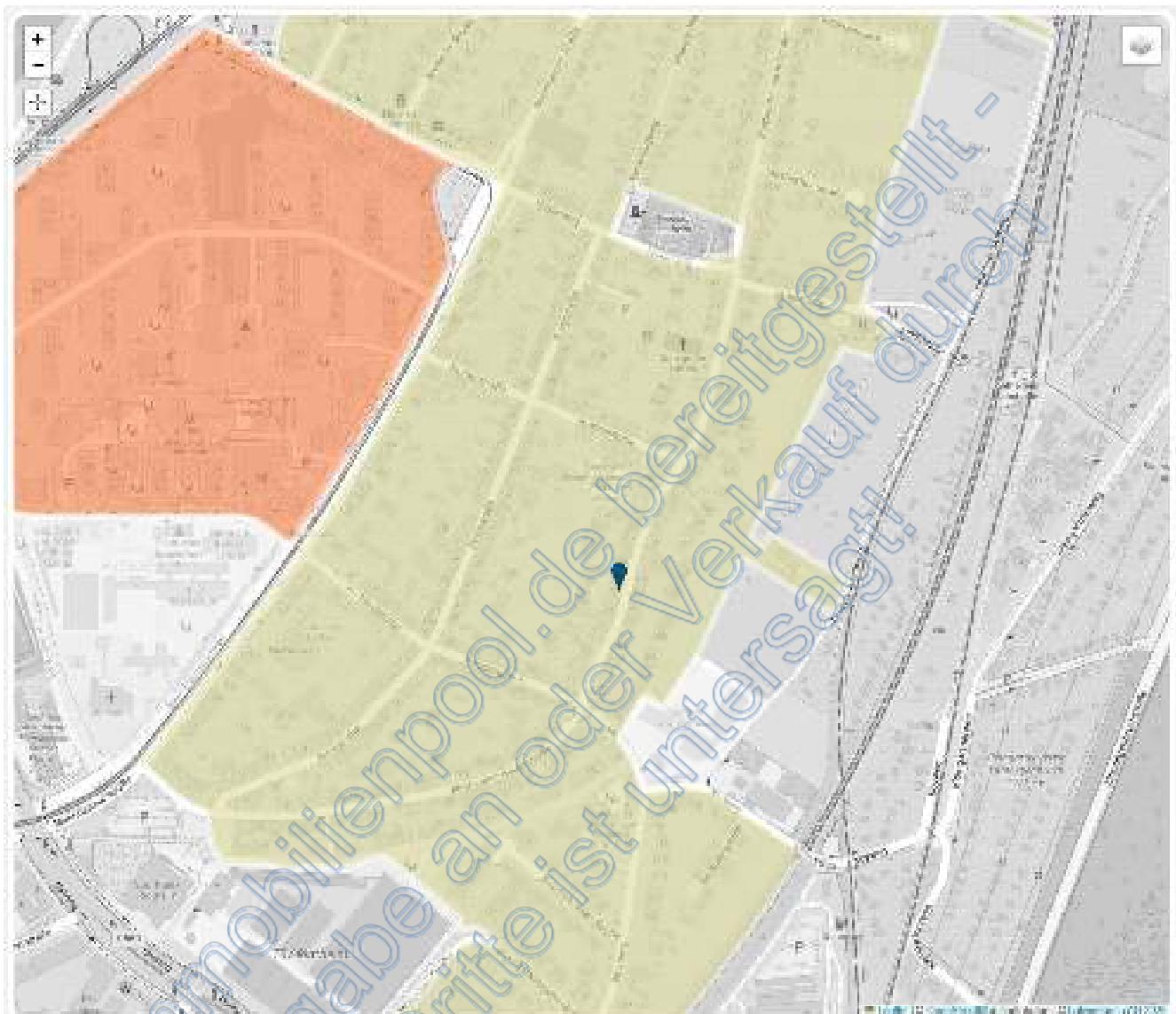
90 - 100

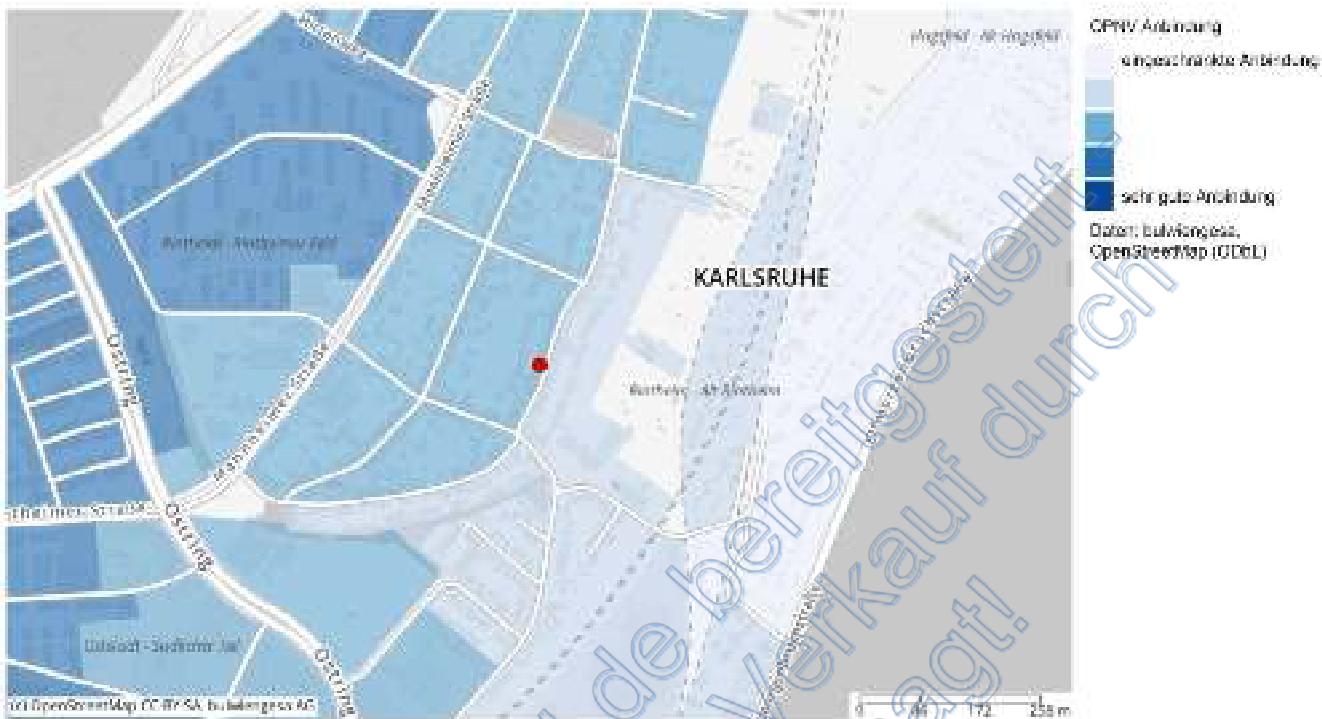
85 - 90

80 - 85

&lt; 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**

**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.

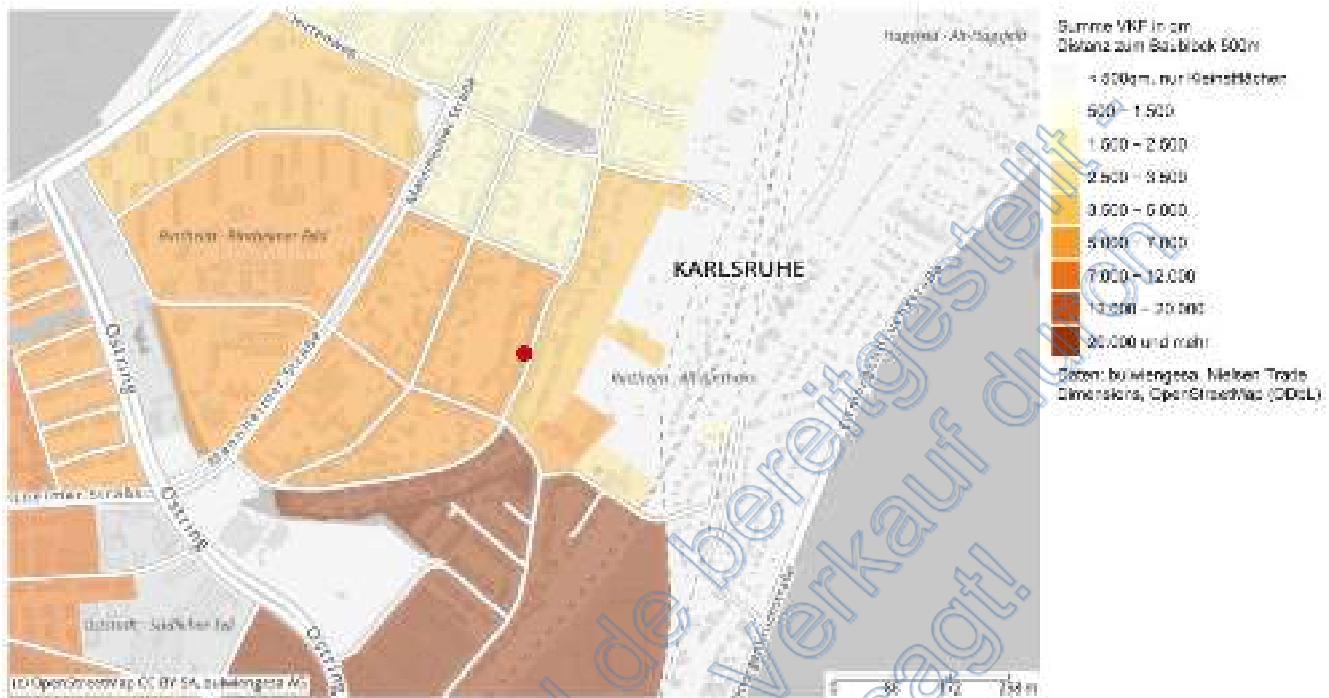
Folgende Haltestellentypen werden in die Berechnung einbezogen:

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.

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

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

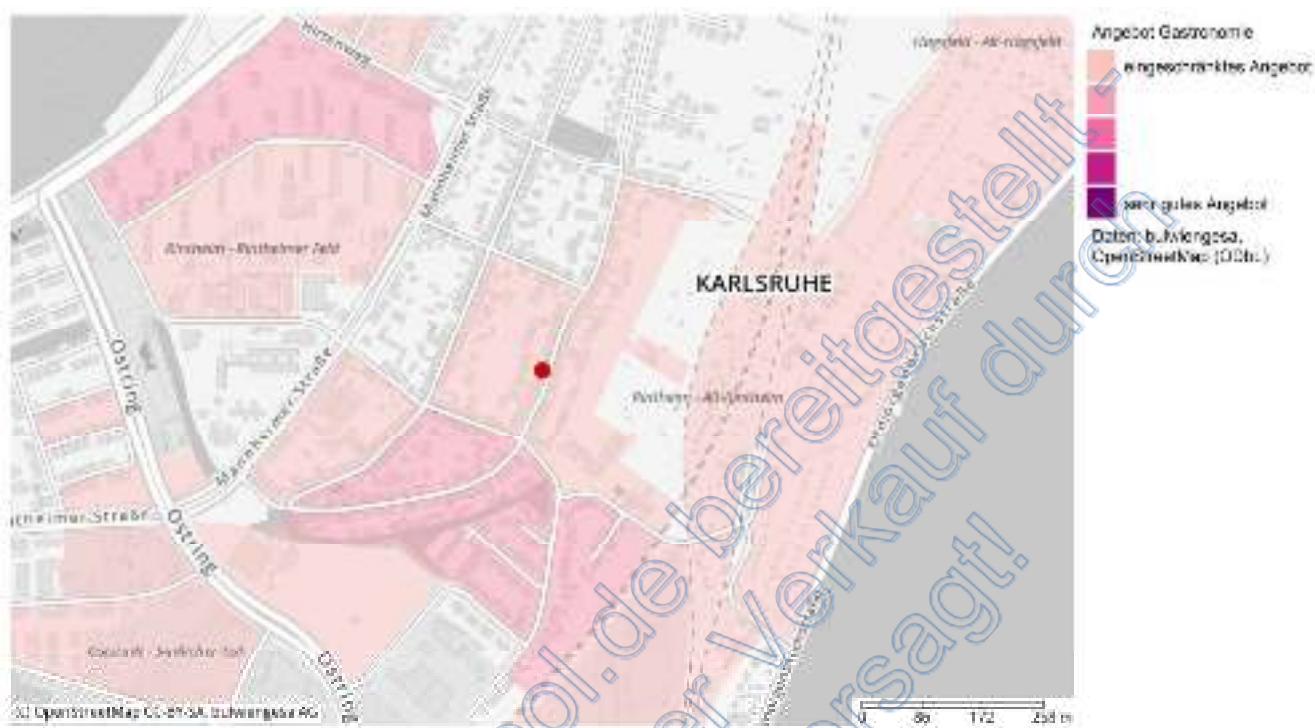
Die Verkaufsstellen des LEH werden nach bestehenden und geöffneten Einheiten selektiert, wobei eine Auswahl auf bestimmte Betriebstypen vorgenommen wird, da v.a. die vollständige Verfügbarkeit von Kleinstanbieter (Bäcker, Metzger, Obst & Gemüsehändler, Feinkost etc.) nicht gewährleistet werden kann.

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 Versorgungsrad 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
Bistro, 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

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 abhh 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)**

Quelle: on-geo GmbH



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

## Naturgefahrenanalyse

**KKA** Köln.Asekuranz Agentur  
Ein Unternehmen der ERGO

**K.A.R.L.<sup>®</sup>-PRO KURZBERICHT**

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

**Vulnerabilität<sup>1</sup>:** Eigentumswohnung in Geschosswohnungsbau, 1 bis 2 Etagen

Geländehöhe (K.A.R.L.)	113,50 m	Schutzziel <sup>2</sup> Flut/Sturmflut	-/-	
K.A.R.L. <sup>®</sup> -Version	5.1.0.4	Gesamtwert (EUR)	N/A	
Gefahr	Einstufung	Risiko <sup>3</sup> (% p.a.)	WKP <sup>4</sup>	PML <sup>5</sup> (%)
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 <sup>6</sup>		0,0152	200	1,15

<sup>1</sup>Vulnerabilität: Bezeichnet die Objektart, die Gebäudeart bzw. das Lagergut am betrachteten Standort.

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

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

<sup>4</sup>WKP: Stochastische Wahrscheinlichkeit (Wert), jeweils unter Berücksichtigung der Versicherungswirtschaft.

<sup>5</sup>PML (% / WE): Plausibler Maximum Loss (Wahrscheinlichkeit prozentualer Maximalschaden bei angegebener WKP in Prozent des Gesamtwertes (gerundet auf 2 Nachkommastellen) bzw. in abzuliefernden Wohneinheiten (WE)).

<sup>6</sup>Starkregen: Das Starkregenrisiko wird anhand einer Abschätzung üblicher Drainagekapazitäten berechnet, nicht mit klassischen Vulnerabilitäten. Zu den reichen Anteilen ist dieses Risiko bereits im Überschwemmungsrisiko enthalten. Eine Summierung ist daher nicht sinnvoll.

Die verfügbare Datensetzung 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	grau	blau	grün	gelb	orange	rot	rot

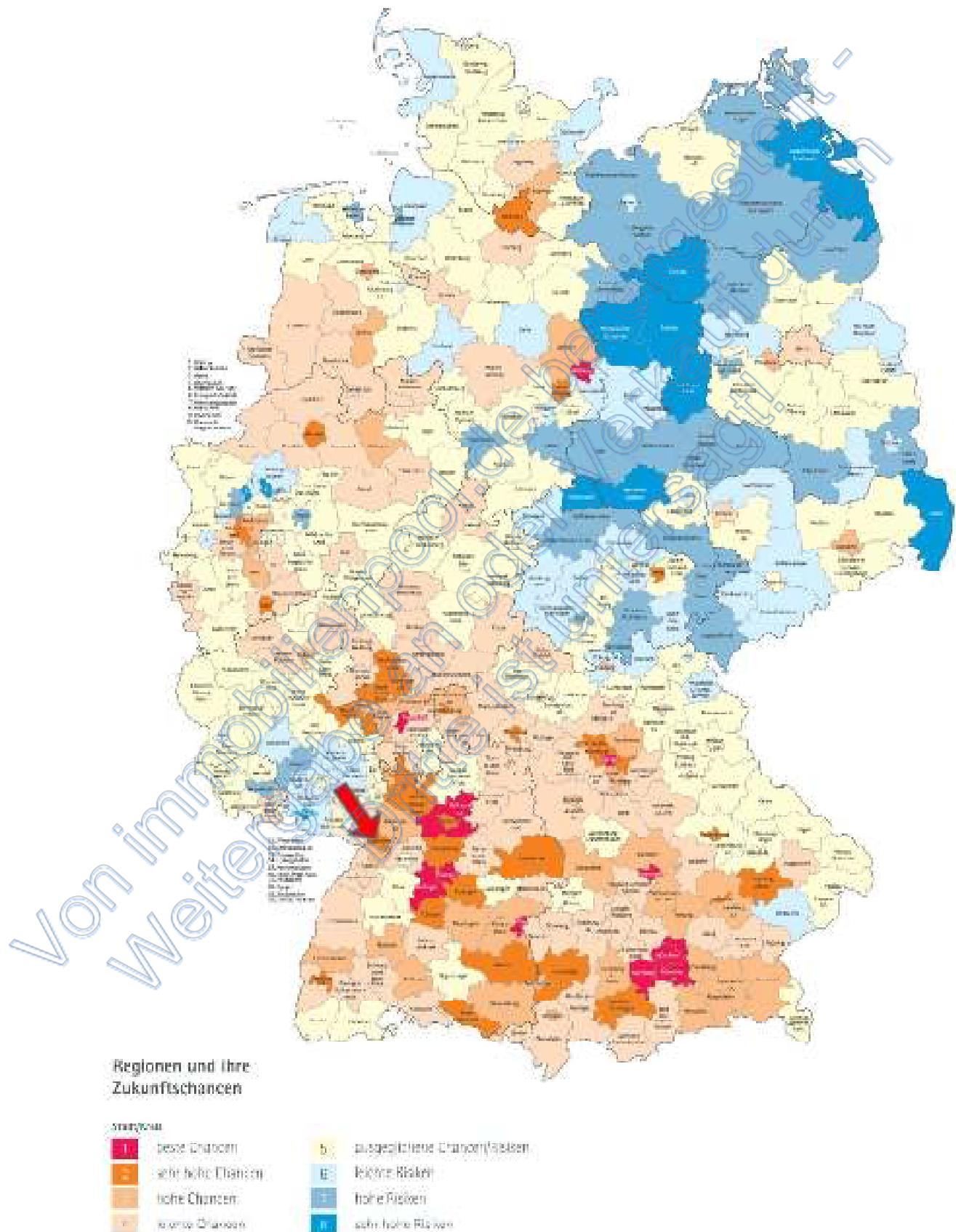
## Hinweis:

Der K.A.R.L.<sup>®</sup>-Bericht kann für die Beurteilung eines Standorts eine typische Wetterveränderung wiez. geographische Veränderungen in den Bereichen, die durch Klima geprägt sind, sowie ihre Auswirkungen auf den Standort. Einige werden als veränderte Ressourcenbeschaffung erfasst und durch Wasserkosten angepasst. Somit spiegeln die Ergebnisse die Verteilung der Wasserkosten zur Zeit der Berichtserstellung wider.

Abermals wird Schadensergebnis der Vergangenheit wiederholt zur Verhinderung der eingesetzten Ressourcenmodelle herangezogen, nicht aber zu deren Grundlage. Das ist gewünscht, dass zukünftige Ressourcenverfügbarkeit auf zukünftige Wasserkosten basiert und nicht durch zukünftige Wasserkosten auf zukünftige Ressourcen. Eine solche Prognose ist schwierig, da Schadensmodelle nicht berücksichtigen können, ob zukünftige Ressourcen oder zukünftige Daten korrekt spezifiziert sind, bei der K.A.R.L.-Schadensberechnung passiert dies bei jedem Schadensfall passiert. Hierbei wird generell nach dem KOPUS-DATUM-CHART-Korrelationen, d.h. Wahrscheinlichkeiten mit einem festen Zeitraum vergleichbaren Datenwerten ermittelt und verwendet.

WICHTIGER Hinweis: Der vorliegende Risikobereich wurde automatisch erstellt. Es kann keine Sicherheit und Plausibilitätshinweise bezüglich der verschiedenen Faktoren übernehmen. Umgekehrt kann die Beurteilung nicht auf Basis von Sicherheit und Plausibilitätshinweisen bezüglich der verschiedenen Faktoren übernommen werden. Es kann die Beurteilung nicht auf Basis von Sicherheit und Plausibilitätshinweisen bezüglich der verschiedenen Faktoren übernommen werden.

Die in abgelegenen Fazilitäten befinden sich in den im vollständigen K.A.R.L.<sup>®</sup>-Bericht angegebenen Geographien und den in K.A.R.L.<sup>®</sup> integrierten Erkennungswerten. Die Auswirkungen werden nach dem Klima verändert, wobei es sich um einen Vektor und eine Vektorschaltung handelt. So kann ein großer Schaden durch einen kleinen Schaden ausgelöscht werden, ebenso kann ein kleiner Schaden durch einen großen Schaden ausgelöscht werden.

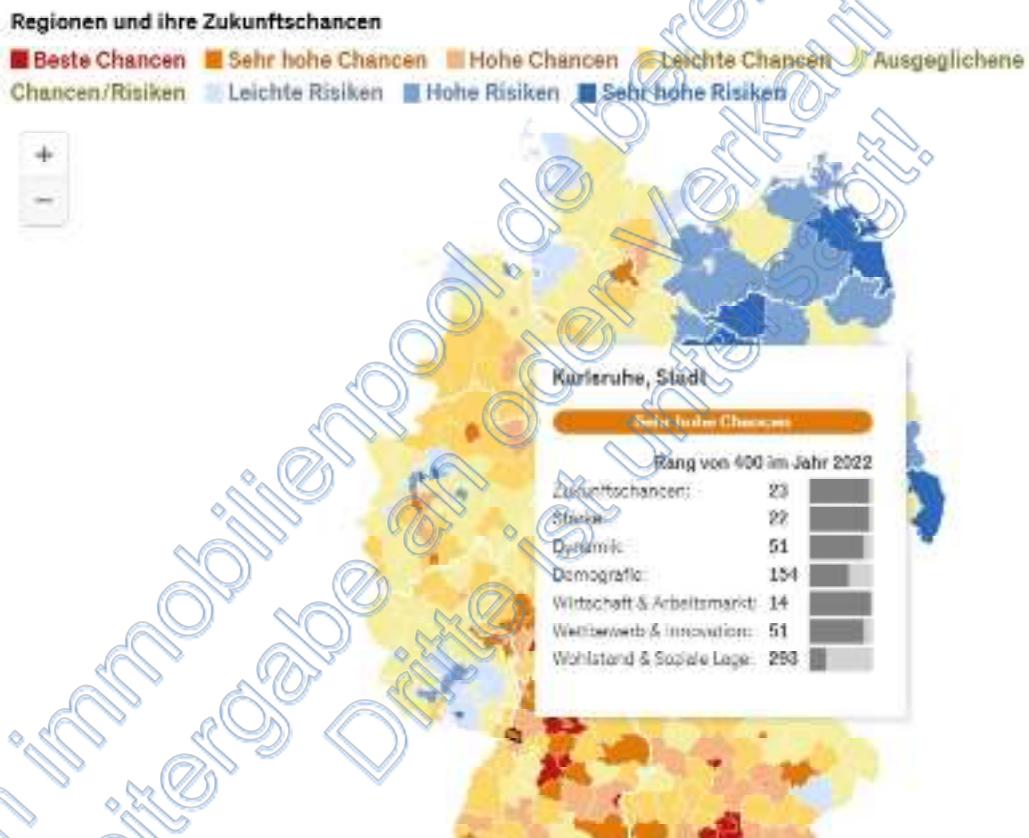
**Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 13****Einstufung Zukunftsatlas 2022, Prognos AG**

**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](http://www.prognos.com/zukunftsatlas).

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



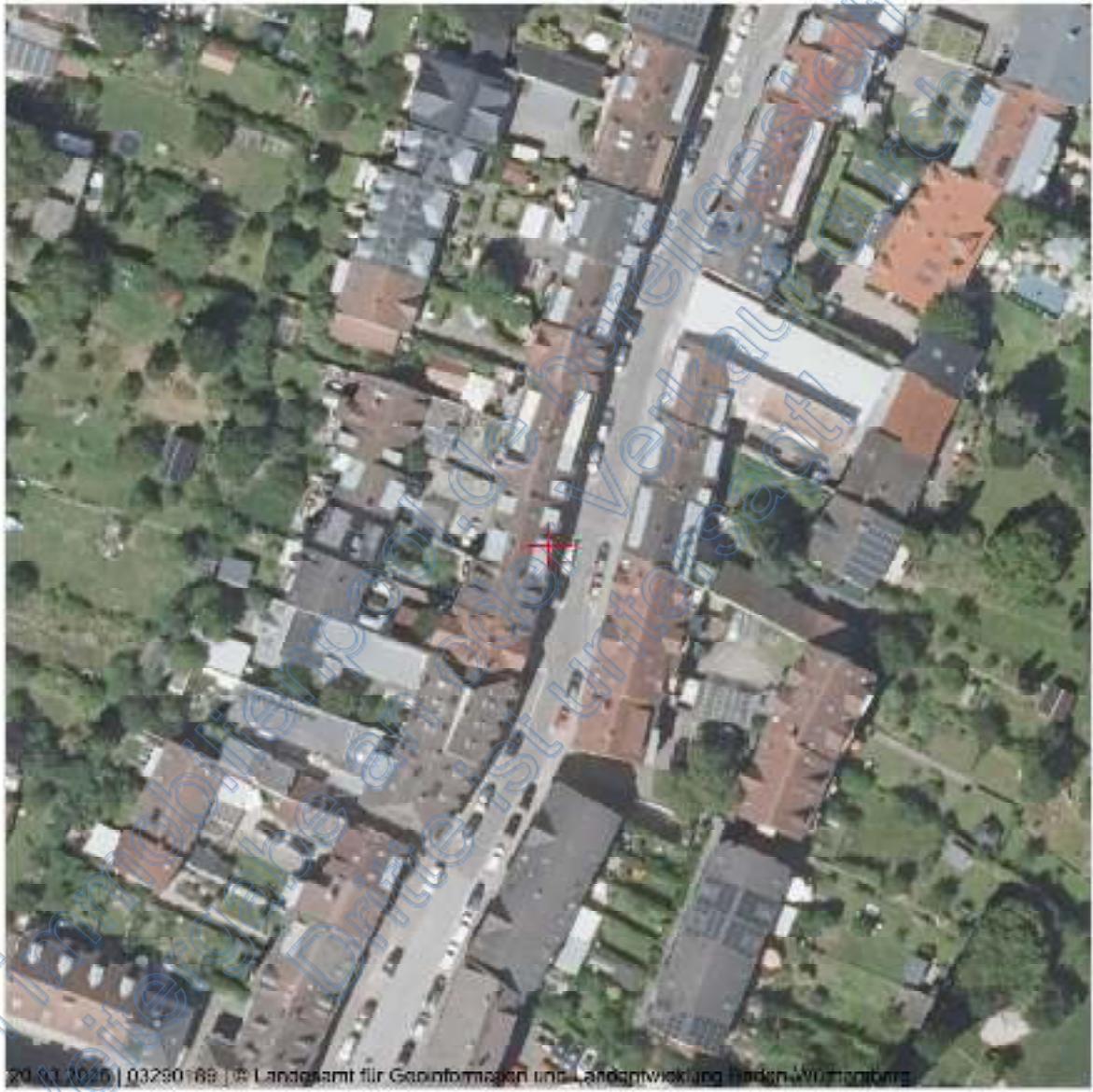
Quelle: Handelsblatt und Prognos AG



## Anlage 2 – Luftbild und Lageplan – Blatt 1

## Orthophoto/Luftbild Baden-Württemberg

76131 Karlsruhe, Baden, Rintheimer Hauptstr. 53



## Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verfeinerte georeferenzierte Luftbilder mit der Grundlage von Belegungen des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Flächen mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:15.000 angeboten.

## Datenquelle

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (Stand: Mai 2016) 4 Jahre ab (je nach Belegungsgegenstand)

Anlage 2 - Luftbild und Lageplan - Blatt 2

Liegenschaftskarte Baden-Württemberg mit Flurstückfläche

76131 Karlsruhe , Baden, Rintheimer Hauptstr. 53



Berechnete Fläche des Flurstückes 12458: **206 m<sup>2</sup>**

The University of Texas at Austin, 2012. All rights reserved. This document can be reproduced, displayed, or distributed by the University of Texas at Austin for non-commercial research and educational purposes, but not for profit.

Autoren von Teilbeiträgen aus dem Archiv des Sonnen- und Raumfahrtinstituts der Universität zu Köln

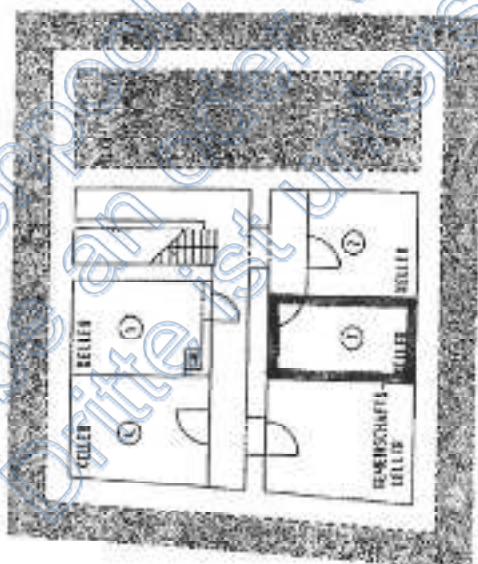
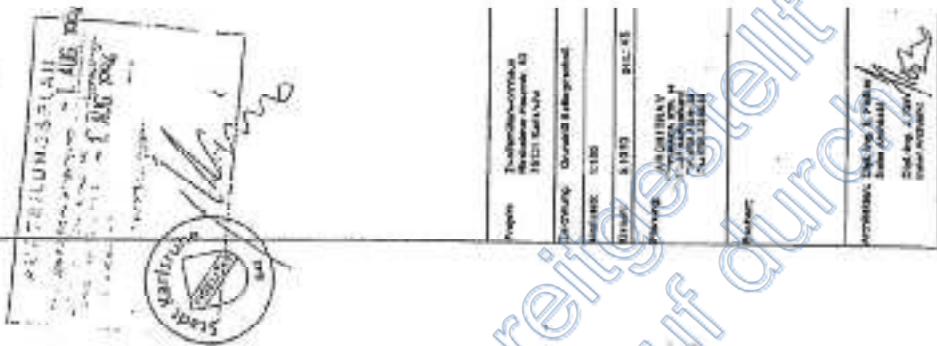
**Ausdruck von Teilnahmen aus dem amtlichen Diagnoschesatzdateninformationssystem (AKTSIS)**  
Die Diagnoschesätze – generiert aus dem amtlichen Diagnoschesatzdateninformationssystem (AKTSIS) – stellen den Nachweis des Diagnoschesatzes für die Lunge und die Bezeichnung der Diagnoschesätze dar. Die Karte enthält u.a. die Aktennummer, Gezüse, Straßennamen, Flurzulagennummern und Parzellennummern.

#### **Distribution**

Postprint 2010-06, Institute for Geoinformation and Landmanagement, Institute for Biological Science, University of Münster.

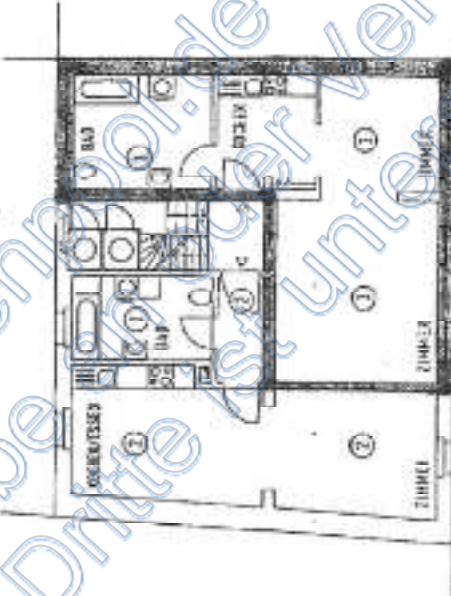


## Anlage 3 – Planunterlagen und Energieausweis – Blatt 1



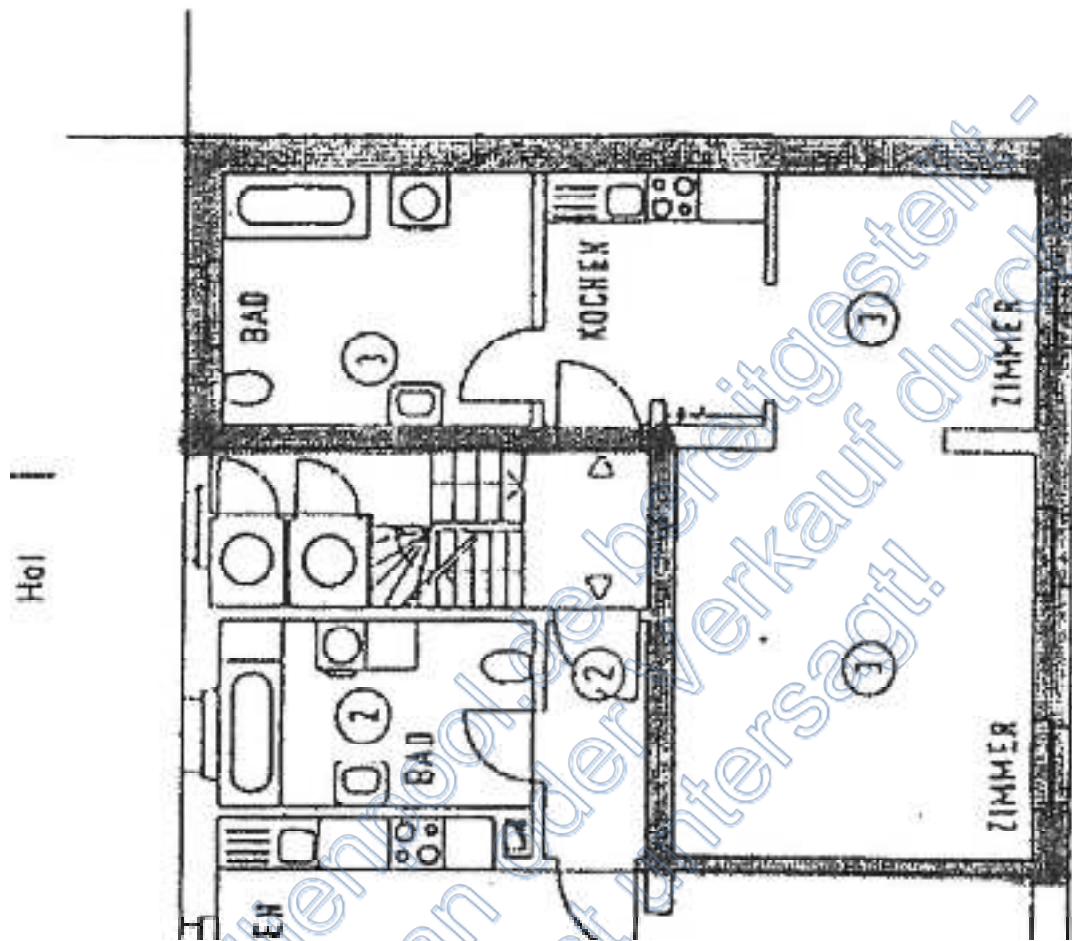
Von immobilienagentur.de bereitgestellt  
Weitergabe an Drittpersonen ist ausdrücklich untersagt!

Anlage 3 – Planunterlagen und Energieausweis – Blatt 2





Anlage 3 – Planunterlagen und Energieausweis – Blatt 3



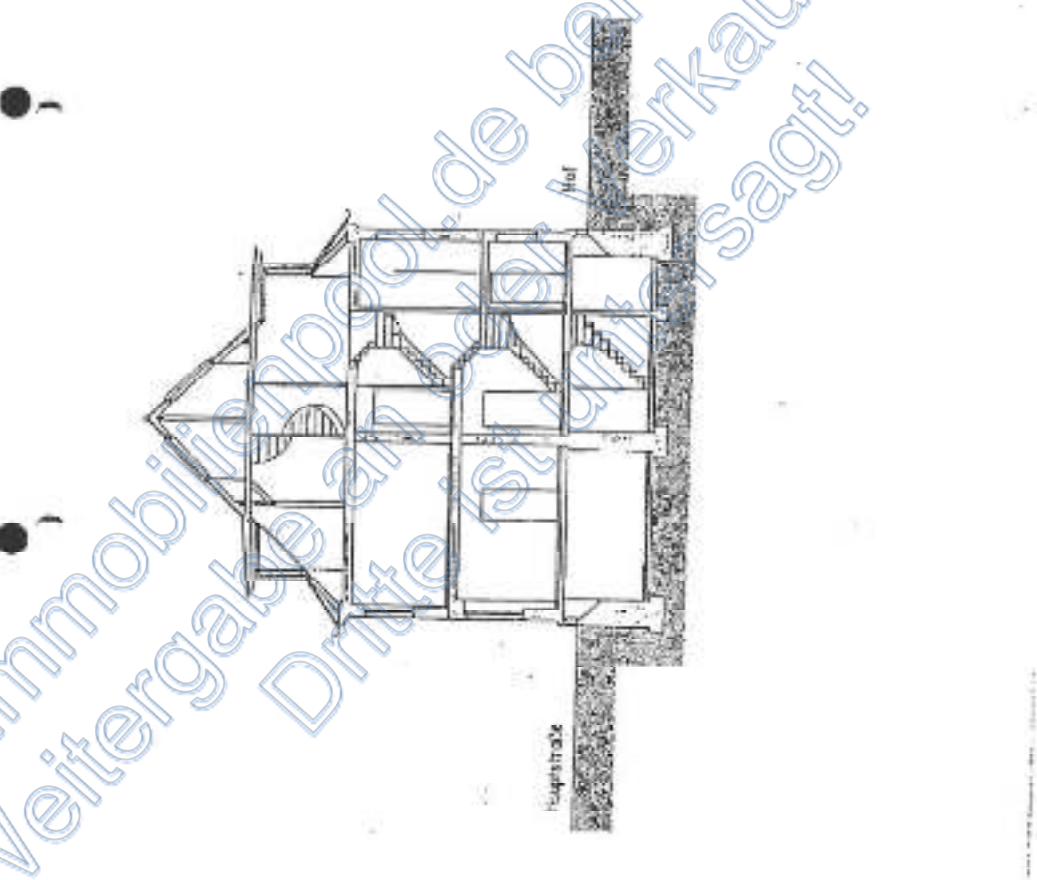
Von immobilien@oliververkauf.de hergestellt  
Weitergabe an  
Dritte ist untersagt!

Hauptstraße



## Anlage 3 – Planunterlagen und Energieausweis – Blatt 4

AUFTeilungspl. Wohnungsbauh. Familie 7 - 10, 11, 12, 13, 14 Turmweg 18, 19, 20, Kohlschützen, Bauordnungsamt	 AUFTEILUNGSPFERD GEBECKHOLD MIT 2014 GEBECKHOLD VON 2014 Ein Raum im Erdgeschoss mit einer Fläche von 10,00 m² und einer Höhe von 2,50 m ist als Tiefgarage ausgewiesen. Ein Raum im Erdgeschoss mit einer Fläche von 10,00 m² und einer Höhe von 2,50 m ist als Tiefgarage ausgewiesen.	<table border="1"><tr><td>Projekt:</td><td>Zehnhofer Heuer 51</td></tr><tr><td>Zubauung:</td><td>Neubau</td></tr><tr><td>Grundriss:</td><td>1:100</td></tr><tr><td>Zeichner:</td><td>W. H. H.</td></tr><tr><td>Prüfung:</td><td>W. H. H.</td></tr><tr><td>Prüfer:</td><td>W. H. H.</td></tr><tr><td>Architekten:</td><td>W. H. H.</td></tr><tr><td>Prüfung:</td><td>W. H. H.</td></tr><tr><td>Prüfer:</td><td>W. H. H.</td></tr></table>	Projekt:	Zehnhofer Heuer 51	Zubauung:	Neubau	Grundriss:	1:100	Zeichner:	W. H. H.	Prüfung:	W. H. H.	Prüfer:	W. H. H.	Architekten:	W. H. H.	Prüfung:	W. H. H.	Prüfer:	W. H. H.
Projekt:	Zehnhofer Heuer 51																			
Zubauung:	Neubau																			
Grundriss:	1:100																			
Zeichner:	W. H. H.																			
Prüfung:	W. H. H.																			
Prüfer:	W. H. H.																			
Architekten:	W. H. H.																			
Prüfung:	W. H. H.																			
Prüfer:	W. H. H.																			



Anlage 3 – Planunterlagen und Energieausweis – Blatt 5

<p><b>KÜNSTLICHES WACHSTUM</b></p> <p>zur Verstärkung des Bauschäfts - der Betrieb ist auf die Produktion von KUNSTFASERN ausgerichtet.</p> <p>Die Produktion wird in den nächsten Jahren auf ca. 150.000 t/a erhöht.</p> <p>Das Unternehmen ist eine Tochtergesellschaft der Bayer AG.</p>  <p>Wolfgang Schäfer</p>	<p><b>WACHSTUMSKONTROLLE</b></p> <p>Die Produktion wird in den nächsten Jahren auf ca. 150.000 t/a erhöht.</p> <p>Das Unternehmen ist eine Tochtergesellschaft der Bayer AG.</p>  <p>Wolfgang Schäfer</p>
---	--





## Anlage 3 – Planunterlagen und Energieausweis – Blatt 6

**ENERGIEAUSWEIS**

für Wohngebäude

gemäß den §§ 10ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erstellungsdatum: 17.02.2016

Registernummer:

BW-2016-0008-005-5

1

**Gebäude**

Gebäudetyp	Mehrfamilienwohnhaus
Adresse	Röthamer Hofstraße 53, 75151 Karlsruhe
Gebäudetyp	Wohngebäude
Rechteck-Gebäude <sup>1</sup>	1800 m <sup>2</sup>
Baujahr-Warmwärmezettel <sup>1,2</sup>	1990 - 1990
Anzahl Wohneinheiten	4
Gebäudeflächenfläche (A <sub>g</sub> )	380,0 m <sup>2</sup>
Wohnflächen-Energieklassen für Heizung und Warmwasser <sup>2</sup>	Erdgas E
Erreichbare Energien	Akt.
Abfuhr - Wärme / Kühlung	Wärmeleitung Kühlleitung
Anzahl der Auszeichnungen des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Erreichung <input checked="" type="checkbox"/> Sicherstellung <input checked="" type="checkbox"/> Kosten <input checked="" type="checkbox"/> Wärmeleitung / Kühlung <input checked="" type="checkbox"/> Materialien (Ausbau / Sanierung) <input checked="" type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (Wärme)

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Ermittlung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Voraussetzungen oder durch die Ausweisung des Baumgewerbeaufsichts ermittel werden. Als so- wichtige Voraussetzung ist die energetische Gebäuderichtlinie nach der EnEV, die sich in der Regel von den elementaren Schätzungsmaßen unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überwiegend vergleichbare Ergebnisse ermöglichen – siehe Seite 2 für das Klimaprotokoll und die Modellierungsschätzungen (Seite 4).

Der Energieausweis basiert auf den Grundwerten der Ermittlung des Energiebedarfs und (Energiebedarfswert). Die Ergebnisse sind die Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind:

Der Energieausweis beruht auf den Grundwerten von Annahmen des Energiebedarfs und (Energiebedarfswert) aus dem Klimaprotokoll (Seite 2 dargestellt).

Eigentum       Ausleihen

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (hierfür keine Angabe).

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Der Energieausweis führt lediglich die Informationen, die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das eigene Wohngebäude und den oben beschriebenen Gebäudekontext. Der Energieausweis ist lediglich dafür geeignet

Autoren:

Bund-Kittel, Optik (PK)  
Röthamer Hof 53, 75151 Karlsruhe  
0721 152 26 26  
E-Mail: kittel@kittel.de

17.02.2016

Durch den Angehörigen einer gebäudeverantwortenden Tätigkeit gewährleistet der Betreiber  
der Heizungsanlage (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) die Güte der Ausweislegung einzusehen, die Hygienevorschriften eingehalten werden,  
die Wärmedurchgangsmaße eingehalten werden.  
Hausnr. 53, 75151 Karlsruhe, Datum 21.02.



## Anlage 3 – Planunterlagen und Energieausweis – Blatt 7

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude

Gemäß der EG-16-F-Energieeinsparverordnung (EnEV vom 18. November 2013)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes      Registriernummer: BW-2015-000819615

**Energiebedarf**

SO-Emissionswerte: 46,0 kgCO<sub>2</sub>/m²/a

Berechneter Energiebedarf dieses Gebäudes: 281,5 kWh/(m<sup>2</sup>/a)

Bruttenergiebedarf dieses Gebäudes: 287,4 kWh/(m<sup>2</sup>/a)

**Aktivierungen laut § 7 EnEV:**

Mindestens 100 W/m<sup>2</sup> Anforderungsfläche (WWR) mit einem Wert von 0,70 W/m<sup>2</sup> WWR)

Sonstige Wärmeabfuhr (sofern nicht im vorherigen Punkt aufgeführt)

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen):** 281,5 kWh/(m<sup>2</sup>/a)

**Angaben zum Etikett WmE:**

mindestens erreichbarer Energiebedarf (Bemerkung des WmE- und Klimabildes auf Grund des Erneuerbare-Energien-WmE-Verordnungsblattes)

Mindestgraudat

**Ersatzmaßnahmen:**

Die Aktivierungen des EEA zuverlässig durch die Erneuerbare-Energien-Verordnung § 7 Absatz 1 Nummer 2 (EEV) erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 (EEV) erreichbare Energiebedarf kann durch die Energieberatungsergebnisse der EnEV erfasst werden.

**Voraussetzungsergebnis:** Mindestgraudat  
**Voraussetzungsergebnis:** Mindestgraudat  
**Voraussetzungsergebnis:** Mindestgraudat  
**Voraussetzungsergebnis:** Mindestgraudat

**Vergleichswerte Endenergie**

Erklärungen zum Berechnungsverfahren

Die Berechnungsverarbeitung ist auf die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Varianten zu, die in Abhängigkeit von unterschiedlichen Ergebnissen dieser Varianten unterschiedliche Werte ergeben. Die Berechnungsverarbeitung ermittelt die angepassten Werte eines Rückkopplung auf die tatsächlichen Anwendungswerte. Die angepassten Werte werden dann zur tatsächlichen Werte nach der EnEV zur Quotienten-Gebäudefähigkeit (QJ), die im Anwendungswert geringer ist als die Werte nach dem Verarbeitungswert.

\* ohne Fußnote 1 und Fußnote 2 des Energieausweises nur bei Anwendung zur Vergleichswert im Fall des § 18 Absatz 1 EnEV  
+ bei Fußnote 1, Fall zur Anwendung Vgl. § 7 Absatz 1 Nummer 2 (EEV)  
\*\* ohne Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises aus § 18 Absatz 1 EnEV  
\*\*\* nur bei Nutzung EPH-Datenbanken, MTO-Datenbanken



## Anlage 3 – Planunterlagen und Energieausweis – Blatt 8

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energiesparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers      Registriernummer<sup>2</sup> BW-2016-000518916

**Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**  
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich.  
Erläuterungen zu den Empfehlungen

Nr.	Bau- oder Anlagenart	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(hierzu Angabe) geschatzte Anzahl- zeit	geschatzte Kosten pro angepasste Kilowatt- stunde Endenergie
			in Zusammenhang mit großer Modernisierung	als Energiespar- maßnahme		
1	Wohn-	Instandsetzung Balkon auf Grund des Gesetzes 1870-1920	ja	ja	ca. 1000	ca. 1000

weitere Empfehlungen auf gesonderten Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.  
Sie sind kein gesetzliches Hinweis und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Detaillierte Angaben zu den Empfehlungen und  
anhand beispielhaft: Bernd Kubel, Dipl. Ing. (FH), Maxstraße 93, 78131 Karlsruhe  
0721 / 62 98 98 00, energieberatung@karlsruhe.de

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

1) Alle Angaben auf Seite 1 des Energieausweises  
2) Alle Angaben auf Seite 1 des Energieausweises



## Anlage 3 – Planunterlagen und Energieausweis – Blatt 9

**ENERGIEAUSWEIS**

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energiesparverordnung (EnEV) vom 1. 10. November 2013

## Erklärungen

5

**Antragsleute/Gehobenheit – Seite 1**

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeflügel zu beschränken, der gemeint ist als Wohngebäude zu benennen im Sinne in § 22 EnEV). Das heißt im Energieausweis kann die Nutzfläche Gebäudeflügel separat genannt werden.

**Erreichbares Gebäude – Seite 1**

Hier wird darüber informiert, welche und in welcher Art erreichbare Energien genutzt werden. Bei Wohngebäuden erhält das Angaben zum Energiebedarf durch weitere Angaben:

**Energiebedarf – Seite 1**

Der Energiebedarf wird hier durch das Jahresstromverbrauchsgesetz und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden zusammengefasst. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Datensammlung bzw. gebrauchsbezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standartisierte Klimadaten, statische Nutzverhältnisse, standartisierte Innenraumtemperatur, innere Wärmeabgabe, etc.) berechnet. So dass sich der energetische Zustand des Gebäudes unabhängig von Nutzungsmöglichkeiten und von Witterungsbedingungen in diesem Maße auf die tatsächlichen Randbedingungen einstellt, dass die angegebenen Werte seine Realisierbarkeit auf das tatsächliche Energieverbrauch

**Energieaufwandsbedarf – Seite 1**

Der Primärenergiebedarf bildet die Energiebasis des Gebäudes ab. Er beschreibt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorlage“ (Einsatz zur Deckung, Verbleib, Umwandlung) der Ressourcen eingesetzten Energieträger (z.B. Holz, Gas, Strom, alternative Energien, etc.). Der aktuelle Wert ergibt sich unter geringster Pflicht und soll eine hohe Energieeffizienz sowie eine der Ressourcen und der Umwelt zugesicherte Energieversorgung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundene CO<sub>2</sub>-Emissionse der Gebäude mit angegeben werden.

**Erreichbares Gebäude/Gebäudeflügel – Seite 1**

Angabe der Werte, die die wärmeübertragende Jahresförderung nach dem Energiebaublatt für Wärmeübertragungsflächen in der EnEV-H<sup>1</sup> beschreibt, die durchschnittliche erreichbare Qualität der wärmeübertragenden Unterschlüsse, Außenwände, Decken, Fenster etc. eines Gebäudes. Ein höherer Wert zeigt einen guten baulichen Wärmeschutz auf, ein niedrigerer Wert eine schlechte Wärmeschutz. Aufgrund aller die EnEV Anforderungen an das sommatische Wärmeschutz (Schicht- und Dämmung) eines Gebäudes.

**Energieanforderung – Seite 2**

Der Endenergie bedarf ist die nach technischen Regeln bestimmte jährlich benötigte Energie für Heizung, Lüftung und Wärmeversorgung. Er ist unter Standardumweltbedingungen definiert und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiestandard ist die Energieanforderung, die dem Prozesse unter der Ausnahme von Wärmedurchgangsverlusten und unter Berücksichtigung der Energieanforderungen muss, damit die standardisierte Innentemperatur der Wärmeversorgungsnetze die notwendige Lüftung sicher gestellt werden können. Ein höherer Wert signalisiert einen geringeren Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

1. Nicht-Fiktive Fassade / kein Isolierputzmauerwerk

2. Nach Nutzen-Komfort-Potenzial (z.B.

**Ausbaubereich/Neubau – Seite 1**

Nach dem Neubau sind mehrere Nutzarten in bestimmten Umfang unterschiedliche Energien zur Deckung des Wärme- und Kaltwärmebedarfes. In dem Fall „Angaben zum FFWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Wärmeleistung abzutragen. Dies hilft Bauherren/Entwicklern weiter auszufüllen, wenn die Anforderungen des EEWärmeG bekannt, aber vorläufig durch Methoden der Energieprüfung von Energie erfasst werden. Die Angaben müssen gegenüber der bestehenden Befreiung als Hochhaus und Umfang der Flächennutzung und die Grenzwertbestimmung und die Errichtung der für das Gebäude erforderlichen Verstärkungen hinzuweisen.

**Energieaufwandsbedarf – Seite 2**

Der Energieaufwandsverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis von Komponenten von Heiz- und Wärmeversorgungsnetzen nach der Heizkostentnahmefeststellung oder bei einer anderen regelmäßigen Versuchsserie ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchszahlen des jeweiligen Gebäudes und nicht der einzelnen Wohnungseinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieaufwand für die Nutzung wird anhand der Normativ-Winter-Wärmetaufwand und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschen Klima-Winter-Wärmetaufwand umgerechnet. So führt beispielweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen寒ter Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein hoher Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückgang kann durch Klimafaktoren und andere Verbrauchsfaktoren (Wärmeabnahmen) auch eintreten, weil sie von der Lage des Wohngebäudes im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und den individuellen Verhältnissen am Gebäude abhängen.

Im Fol. Angabe überstände wird hierbei ein pauschaler Zu- und Abzug technisch bestimmt und in die Vergleichswertierung einbezogen. Im Interesse der Vergleichswertigkeit wird bei demselben, in der Regel elektrisch betriebenen Wärmeabnehmerpaar der typische Verbrauch über eine Praxiszeit berechnet. Ist dies möglich für den Verbrauch von elektrisch betriebenen Anlagen zur Rechnung. Ohne und innerhalb der genannten Werte darf die Erfassung abgesegnet sein, sofern die Tatsache „Verb-ausbeurkla“ zu erkennen ist.

**Zusammenfassung – Seite 2**

Der Primärenergieverbrauch geht als Wert 10 der Gebäude wirtschaftlichen Nutzungswertes hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren errechnet, die die Verhältnisse der jeweils eingesetzten Komponenten berücksichtigen.

**Pflichtangaben (1) Empfehlenswerte – Seite 2 und 3**

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Übereinstimmung mit § 16a Absatz 1 genannte Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausprägung der Seite 2 oder 3.

**Vorauskommentar – Seite 2 und 3**

Die Vorauskommentare auf Endenergiebedarf und insbesondere Werte und zahlen möglich Ankerwerte für entsprechende Werte dieses Dokumentes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude zum. Es sind Bereich angegeben, innerhalb dieser angeführte die Werte für die Vergleichswertangaben liegen.



**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

Amtlicher Ausdruck

Aufschrift  
Einlegeblatt  
1

Amtsgericht Maulbronn

Gemeinde Karlsruhe

Grundbuch

Beglaubigt  
Renz  
Urkundsbeamtin

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 Rotlungen (rot unter- oder durchgestrichene Textteile) sind unter Umständen schwarz sichtbar.

Freigegeben am 28. März 2003

Ewald



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 2

Amtlicher Ausdruck

Aufschrift  
Einlageblatt  
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	Blattendezeichnung Einlageblatt
Maulbronn	Karlsruhe	Karlsruhe	49076	1

Lfd.Nr. der Grund- stücke	Fläch- e in m²	Positionierung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechten				Gesamt- fläche in m²	
		a) Gemarkung		c) Nutzungsrecht und Lage			
		b) Flurkod.	Eigentum	d)	e)		
1	208/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück						
	88,71	12458	Rimheimer Hauptstraße 53 Gebäude- und Freifläche			88	
			aus Blatt 49070 übertragen und verbunden mit dem Sonder Eigentum an der Wohnung mit Keller Nr. 3 und dem Sonder Nutzungsrecht am Abstellraum Nr. 3.				
			Die Anteile sind in Blatt 49073 bis 49076 gebucht. Jeder ist durch das zu den anderen Anteilen gehörende Sonder Eigentum beschränkt.				
			Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sonder Eigentums auf die Bewilligung vom 05.09.1994 Bezug genommen.				
			(Aktenzeile 1)				
			Eingetragen am 26.09.1994.				



## Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 4

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

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur Md.Nr. der Ortsst.		Zur Md.Nr. der Ortsst.	
6	7	8	9
	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 Einliegablatt
Maulbronn	Karlsruhe	Karlsruhe	49075	1 B

Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd.Nr. der Grl.st. im Besonnte- 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 Einlegeschrift
Maulbronn	Karlsruhe	Karlsruhe	49075	1 B

Veränderungen		Löschen	
LIN. der Spalte 1		LIN. der Spalte 1	
4	5	6	7
		2	Vermerkung gelöscht am 09.04.2020  Heß
		3	Vermerkung gelöscht am 02.12.2022  Beigel



## Anlage 6 – WEG-Versammlungsprotokoll – Blatt 1



**Protokoll der Eigentümerversammlung**  
**WEG Rintheimer 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 zurückliegend mitgeteilt erfolgt durch die Eigentümerin der Einheit 3, die Sickinger & Ilter 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..

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

**Anlage 6 – WEG-Versammlungsprotokoll – 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 / Haushaltsden 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**

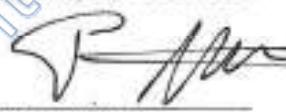
- Es soll eine Papiertonne (240L) bestellt werden

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

## AUSSTELLUNG

Ju/BC

UR-Rolle Nr. 0185 B/1994

## Teilungserklärung nach § 8 WEG

Grundbuchstand Karlsruhe
Eing. - 7. SEP. 1994
100% Uml.
1. OR(G) Nr. 2497

Am fünften September  
neunzehnhundertvierundneunzig,

05.09.1994

erschienen vor mir,

Manfred Schäfer,  
Notar mit dem Amtssitz in Kandel,

an der Geschäftsstelle Jahnstraße 6:

1. Frau Ingrid Heil geb. Kühn,  
geb. am 10.04.1959,  
wohnhaft Bächlestraße 97, 76706 Dettenheim,  
nach Angabe im gesetzlichen Güterstand lebend,  
und

2. Frau Lena Hartlieb geb. Heil,  
geb. am 29.04.1953,  
wohnhaft Bächlestraße 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 Lena Hartlieb als  
Miteigentümer je zur Hälfte folgenden Grundbesitzes  
eingetragen:

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



## Anlage 8 - Teilungserklärung - Blatt 2

- 2 -

## § 2

Aufteilung in Wohnungseigentum

Der Grundstückseigentümer teilt den vorberechneten Grundbesitz nach § 5 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 Tugie 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 in 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 Wohnungsausschlußtüren,
- 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 -

Abläufungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen ab.

## § 4

Gemeinschaftsordnung

Hinsichtlich des Verhältnisses der Sonder Eigentümer 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 Sonder Eigentums und die Bestimmungen über das Verhältnis der Sonder Eigentümer 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 vertrauen ihm, seinem Sozus und den jeweiligen Angestellten an seiner Amtsstelle je Einzelvollmacht, die Erklärungen und Anträge in dieser Urkunde zu erläutern und zu wiederholen, 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 ein Geschäftsgeschäft vorzunehmen.

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



## Anlage 8 - Teilungserklärung - Blatt 4

- 4 -

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

§ 7

Auffertigungen und Abschriften

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

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

Der Aufteilungsplan ist mitzufertigen.

Vorgesehen vom Notar,  
von den Beteiligten genehmigt  
und eigenhändig unterschrieben:

Johann Reic  
Itra Hartke

Heckendorf

Nah





## Anlage 8 – Teilungserklärung – Blatt 5

Anlage 8Aufteilung

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 200/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr.3 bezeichneten Räumen.
4. Ein Miteigentumsanteil von 357/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr.4 bezeichneten Räumen.



## Anlage 8 – Teilungserklärung – Blatt 6

Anlage 2Bestimmungen 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 im 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 Co-owning 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 Eigentümersversammlung 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 Eigentümersversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit aufgestellt und geändert.



## Anlage 8 – Teilungserklärung – Blatt 7

- 3 -

§ 4

Veräußerung des Sondereigentums

Die Veräußerung eines Sondereigentums bedarf keiner Zustimmung Dritter.  
Der Veräußerer kann nicht verlangen, daß ihm sein Anteil am Verwaltungsevermögen, insbesondere an der Instandsetzungsrücklage, 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 Sondernutzungsberchtigten betreffend Gemeinschaftseigentum, an dem Sondernutzungsrechte bestellt sind.



## Anlage 8 – Teilungserklärung – Blatt 8

- 3 -

2. Soweit Kosten, Steuern, Gebühren und Beiträge für das einzelne Sonder Eigentum gesondert festgestellt werden, sind sie von den jeweiligen Eigentümern allein zu tragen.
3. An den Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie den Betriebsaufwendungen haben sich die einzelnen Sonder Eigentümer - soweit in dieser Teilungserklärung nicht anders bestimmt - im Verhältnis ihrer Mitteigentumsanteile zu beteiligen.

Abweichend hiervon gilt folgendes:

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

Da die Wohnseinheiten über Gas- und Wasserversorgungen verfügen, erfolgt die Abrechnung der Kosten für Heizung und Warmwasser Versorgung jeweils direkt mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen.

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

Die Höhe der Vorauszahlung ist veränderlich. Sie wird für das erste Wirtschaftsjahr vom 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 des Sonder Eigentümers. 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 -

genüber jedem Sondereigentümer schriftlich abzurechnen.

Etwasige Fehlbeträge sind sofort nachzuzahlen. Überzählte 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 am Grundstück,
  - b. Gebäudefeuerversicherung,
  - c. Leitungswasserschadenversicherung,
  - d. Sturmschadenversicherung,
  - e. Gewässerschadenhaftpflichtversicherung (soweit erforderlich).Diese Versicherungen sind dauernd aufrechtzuhalten.
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 die Erfüllung seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung länger als drei Monate im Rückstand ist.



## Anlage 8 – Teilungserklärung – Blatt 10

- 8 -

## § 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 Willensserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Sondereigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

Bis zur Erteilung der Vollmacht gilt jeder Mit-eigentümer 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

Eigentümersversammlung

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Gemeinschaftsordnung die Sondereigentümer durch Beschuß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Sondereigentümer geordnet.
2. Der Verwalter hat einmal im Jahr die Eigentümersversammlung einzuberufen. Darüber hinaus muß der Verwalter die Eigentümersversammlung dann einberufen, wenn mehr als ein Viertel der Sondereigentümer die Einberufung unter Angabe des Grundes verlangt.
3. Für die Ordnungsfähigkeit der Einberufung genügt die Abeeindung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Sondereigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
4. Die Eigentümersversammlung 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 im 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 Rägessordnung 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 hinzzuweisen.

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

§ 14

Verwalter

In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse ist der Verwalter bevollmächtigt:

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

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

§ 15

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 -

74

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 bestehen.

§ 14

Sonstige Bestimmungen

1. Jeder Sondereigentümer hat im Falle der Veräußerung seines Sondereigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwaltungsamt 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

Sondere Nutzungsberechte

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

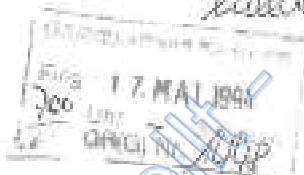


## Anlage 8 – Teilungserklärung – Blatt 13

- c) der zum Treppenhaus hin gelagerte 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 abgenommen 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.



## Anlage 9 – Bewilligung vom 13.05.1994 – Blatt 1

LA 45670/11  
Lokal

An das  
Grundbuchamt  
Postfach 4547

7603a Karlsruhe

Betr.: Grundbuch von Karlsruhe Blatt 43870

Antrag auf Durchführung einer Grundstücksteilung sowie  
Eintragung Grundienstbarkeit

An obiger Grundbuchstelle sind wir, die Unterzeichner, als Mit-eigentümer je zur Hälfte des Grundstücks  
Flurst.-Nr. 12458 : 8,72 a Gebäude- und Freifläche,  
Eintheimer Hauptstr. 53

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

Flurst.-Nr. 12458 : 2,86 a Gebäude- und Freifläche,  
Eintheimer Hauptstr. 53 und  
Flurst.-Nr. 12458/1 : 3,66 a Gebäude- und Freifläche,  
Eintheimer Hauptstraße.

Das Verteilungsergebnis wird erkannt und für Durchführung  
dieser Grundstücksteilung im Grundbuch beantragt.  
Veränderungsnachweis bzw. Fortführungsmitteilung sowie Teilungs-  
genehmigung gemäß BauGB und EBO liegen bereits dort vor.

Wir rufen den jeweiligen Eigentümer des hier neugebildeten  
Grundstücks Flurst.-Nr. 12458/1 auf 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, im Grundstück Flurst.-Nr. 12458 (neu) Ver- und Entsor-  
gungsleistungen für das Grundstück Flurst.-Nr. 12458/1 zu ver-  
tragen, zu unterhalten und zu diesem Zweck das Grundstück zu  
benutzen.

Die Eintragung einer entsprechenden Grundienstbarkeit im  
Grundbuch zu Letzter des Grundstücks Flurst.-Nr. 12458 (neu)  
wird hiermit beantragt und beantragt.

Dotternheim, den 13. Mai 1994

Ingrid Heil und Irena Hartl (die beiden qm #1)

Unterschriftenbeglaubigung

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

- Ingrid Heil geb. Kühn, wohnhaft in 76706 Dotternheim, Bächle-  
str. 97, geb. am 10.4.1959,
- Irena Hartl geb. Heil, wohnhaft in 76706 Dotternheim, Bäch-  
lestr. 92, geb. am 20.4.1959.

Ich beglaubige die Unterschriften öffentlich als echt.

Dotternheim, den 11. Mai 1994

Grundbuchamt:



W. H. L.  
(Unterschrift), Ratsschreiber



## Anlage 10 – Auszug Baulastenverzeichnis – Blatt 1

Kundennummer:	Rintheimer Hauptstraße 53	Fist. Nr.:	12413	Fist. Nr.:	12413
Name/Name:		Bauj.		Aufnahmen und Lösungen:	
<p>15</p> <p>Inhalt der Baulast</p> <p>Als Eigentümer des oben genannten Grundstücks im Karlsruher Überlebensektor für uns und unsere Rechtnachfolger der Baurechtsbehörde der Stadt Karlsruhe gegenüber - folgende baurechtliche Verpflichtung (Baulast) gem. § 70 Landesbauordnung (LBO):</p> <p>Die Grundstücke Fist. Nr. 124138 und 124139 bilden aufgrund des überlieferten Nutzens der baulichen Nutzung des Fist. Nr. 124135 zusammenhängend eine wirtschaftliche Einheit in sine der bauplanerischen und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen.</p> <p>Zu Gunsten des in hinteren Bereichen neu zu bildenden Grundstücks wird nach vorliegender Teilung über das am der öffentlichen Straße verbleibende Grundstück ein unbeschränktes und zeitlich unbegrenztes Gen-, Fahr- und Leitungsrecht gestattet.</p> <p>Die Urteilstatistik vom 01.03.1914 ist Bestandteil dieser Erklärung.</p> <p>Karlsruhe, den 2. April 1994</p> <p>Eigentümer: Bauordnungsnachricht: YLA</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Schreiber</p> <p>Auszug aus dem Baurechtsverzeichnis Karlsruhe 25.10.2022 Für die Richtlinie 7/</p> <p>Von ihm oder Weiterer Vereinbart oder bereitgestellt oder verkauft!</p>					



**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 Rintheimer-Hauptstraße 53				PLZ, Ort 76131 Karlsruhe					
Raume	Lage 1.OG links	Zimmer 1,5	Küche 1 (mit EBK)	Flur 1	Bad 1	Toilette -	Keller 1	Stellplatz	Garten
ca.55,64qm									

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 mitzu benutzen:

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 Schlosser 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. **Aenderung 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 die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben ist. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu ertragen. Während der Geltung einer Indexmiete kann eine Erhöhung nach § 559 BGB (Modemisierung) nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu verhindern 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: Laufrende öffentliche Lasten des Grundstücks (insbesondere die Gründsteuer), Wasserversorgung, Entwasserung, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Schneer- und Eisbeseitigung, Schornsteinreinigung, allgemeine Stromkosten, Sach- und Haftpflichtversicherung, Haureinigung, Ungezieferbekämpfung, Hauswart, Gartepflege, Aufzug, Antenne / Breitbandanschluss, maschinelle Waschseinrichtung, sonstige Betriebskosten: Wartung von Elektroanlagen, Feuerlöscheinrichtungen und Hauchwarmmeldern, 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 Elagenheizungen und Warmwassergeräten (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 DE 57 0003 0101 1022 846034	BIC des Kreditinstituts KARSDE68XXX

3. Ausgenommen einer vom Mieter nicht zu verantwortenden Verzögerung ist für die Rechtzeitigkeit einer Zahlung der Eingang bzw. die Unterschrift beim Vermieter maßgebend. Rückstände sind für das Jahr jeweils mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen. Gerät der Mieter mit der Zahlung in Verzug, erwäget 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 Zuschlägen, Vergütungen, Betriebskostenvorauszahlungen und Zahlungsrückständen durch Teilnahme am SEPA-Lastenabrechnungsverfahren 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 ancara-Anrechnung zu bestimmen, bleibt unberührt.

**§ 6 Mietsicherheit**

1. Der Mieter hat eine Mietsicherheit in Form einer Bankauktion in Höhe von ..... 2.500,00 EUR zu leisten. Es ist in gesetzlicher Weise zu leisten. Die Kauktion darf drei Neandomänen (ohne Betriebskosten) nicht überschreiten.

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 Errichtung, 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 Haftungsendlassung 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, Teilaufrechnungen 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 Erhöhung 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 Kalenderjahrs zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis der Erhöhung abgibt.

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

9. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters oder seiner Angestellten, 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 Miethöhungen 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, zuvereinbaren.

**§ 8 Zentrale Heizungsanlage und Warmwasserversorgung (soweit zutreffend)**

1. Die Sammelheizung ist in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April (Heizperiode) dauerhaft 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 Ottanks, der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebs sicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann und eventuell entfallender TÜV-Gebühren, der Reinigung des Betriebsraumes, die Kosten der Verwendung von Warmemessern oder Heizkostenverteilern sowie die Erstellung einer umfassenden Heizkostenabrechnung, die Kosten für Messung von Emissionen sowie die Kosten einer etwaigen Haftpflichtversicherung gegen Ostsäulen. Bei Bedienung durch den Vermieter oder eine zu seinem Haushalt gehörende Person ist das ortsübliche Entgelt einzusetzen.

3. zieht der Mieter innerhalb der turnusmäßigen Abrechnungsperiode aus, trägt er die Kosten für die Zwischenabreitung 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 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 Wärmetiefleverungsvertrag zu schließen. Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten der Wärmelieferung anteilig zu tragen.

**§ 9 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht**

Der Mieter kann gegen eine Mietforderung 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 Texform 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 besuchweise 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 einer angemessenen Untermietzuschlags berechtigt.
4. Der Mieter ist verpflichtet, jeweils binnen einer Woche dem Vermieter Veränderungen in der Wohnungsbewegung mitzuteilen und polizeiliche Meldebescheinigungen – auch für sich – vorzuzeigen, sich beim Austritt polizeilich abzumelden und die neue Anschrift anzugeben. Er haftet für den 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 Ausstellen 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 ortsgewöhnlicher 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 (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, Gemeinschaftsanennen, Breitbandanschluss**

1. Sofern der Mieter zum Betrieb eines Rundfunk- oder Fernsehgerätes eine Empfangsanlage benötigt, ist er verpflichtet, eine vorhandene gemeinschaftliche Empfangsanlage (Gemeinschaftsanenne, 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 schulhaft verursachten Schäden. Ein etwaiger Anspruch des Vermieters gegenüber dem Mieter auf Duldung der Errichtung einer Gemeinschaftsanenne 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 erfeilte Zustimmung widerrufen, wenn konkret betroffene Belange und die Interessen 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, sowie diese zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört.

**§ 14 Krafträder, Motorroller, Mopeds, Fahrräder mit Hilfsmotor, Heizöl**

Krafträder, 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 alter Art sowie die Anbringung von Fuß- und Rauchabschlüssen, 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 vorzubringen; 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 Trockenschleuder 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 anzuziegen. Der Mieter haftet ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden für alle Schäden, die durch von ihm eingebaute 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 Mieter bekannter 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**

*Von innen durch  
Von innen durch*

2. Der Mieter ist verpflichtet, die laufenden Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung feingerecht auszuführen oder auf seine Kosten ausführen zu lassen, soweit diese durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung erforderlich werden. Fällige Schönheitsreparaturen sind spätestens bei Mietende nachzuholen.

3. Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapetenziehen oder Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich Holzrohre, offen liegender Versorgungsleitungen für Wasser und Gas, der Innenläden und der Außenläden von ihnen sowie das Streichen der Fenster von innen, bei Doppelfenstern das innere Fenster von innen und außen und des Zwischenwands sowie das außere Fenster von innen, der die Wand abschließenden Einbauschranken aus Holz und sonstiger Holzverkleidungen an den Wänden und das Reinigen der Fußböden.

4. Wird die Wohnung dem Mieter nicht renoviert oder renovierungsfähig 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 gehörende Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich 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 fröhlich hält, 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 ersetztverpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, seinen Untermiethern oder ihm auf seine Verlassung 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 Dienst und häufigen Zugriff ausgesetzt sind. Die Kleinreparaturen umfassen das Beheben von Schäden an den zu den Mieträumen gehörenden Installationsgegenständen für Elektrizität (z.B. Licht-, Strom- und Klingelanlagen), Gas (z.B. Herde, Ofen) und Wasser (z.B. Waschhähne, Wasch- und Abflussbecken, Dusch- und Badeeinrichtungen, sanitäre Anlagen einschließlich Zubehör), den Heiz- und Kachleinrichtungen (z.B. ebenfalls Herde und Ofen sowie Heizkörperventile), den Fenster- und Türverschlüssen (z.B. Fenster- und Türrahmen sowie -beschläge) sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden und Jalousien, den Mosaiken und Bodenbelägen. Der Jahreshöchstbetrag für derartige Kleinreparaturen zu Lasten des Mieters beläuft sich auf nicht mehr als 8 % der Jahresmiete ohne Nebenkosten. Bei Wohnungen mit gesetzlich geltender Knastnmiete ist § 28 Abs. 3 II. BV maßgebend.

5. Der Mieter hat alle auftretenden Schäden an der Mietwohnung 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 Rauchentnahmöffnungen und die Sichtaussichtsöffnung der Rauchwarnmelder müssen regelmäßig von Staub, Flusen und anderen Verunreinigungen befreit werden.
5. Wenn der Mieter bauliche 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 8**

Seite  
2 von  
10

**§ 21 Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter**

1. Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, An- und Aufbohren von Wandplatten jeglicher Art (z.B. Kunststoff- oder Natursteinplatten, Kacheln, Fliesen). Anbringen und Entfernen von Installationen, Maniküsen und dergleichen, dürfen nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, Dübelinsätze zu entfernen, Löcher entsprechend und unkenntlich zu verschließen, etwa durchbohrte Fliesen durch gleichartige zu ersetzen. Die Ergebnisse zur Veränderung an und in den Mieträumen kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur vollen oder teilweisen Wiederherstellung im Falle seines Auszuges verpflichtet.
2. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mieträume versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Nutzung zu erstatten. Macht der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch, so kann er von dem Mieter die Wagnahme der Einrichtung und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen.
3. Die Rechte des Mieters nach § 554a BGB (Barrierefreiheit) bleiben unberührt.
4. Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen trotz Fristsetzung oder deren Entbehrlichkeit nicht nach, so kann der Vermieter Schadensersatz verlangen.

**§ 22 Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch den Vermieter**

Der Mieter hat gem. § 550a BGB Maßnahmen des Vermieters, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietwohnung erforderlich sind, und Modernisierungsmaßnahmen gem. §§ 555b bis 555e BGB zu dulden.

**§ 23 Betreten der Mieträume**

1. Dem Vermieter und/oder seinem Beauftragten steht in angemessenen Abständen oder aus besonderem Anlass die Besichtigung der Mieträume an Werktagen in der Zeit zwischen 10 und 13 Uhr und 15 und 19 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen zwischen 10 und 13 Uhr nach vorheriger Anmeldung frei. In Fällen dringender Gefahr ist ihm das Betreten der Mieträume zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet. Nach Kündigung des Mietverhältnisses oder bei bestätigtem Verkauf des Hauses oder der Wohnung hat der Mieter die Besichtigung der Mieträume in der gleichen Zeit wie in Ziff. 1 nach vorheriger Anmeldung zu gestatten.
2. Der Mieter muss dafür Sorge tragen, dass die Mieträume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.

**§ 24 Beendigung des Mietverhältnisses**

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mieträume in saubrem und vertragsgemäsem Zustand mit allen, auch den von ihm selbst beschafften Schlüsseln zurückzugeben. Im Falle eines vorzeitigen Auszuges hat er dem Vermieter mindestens einen Wohnungsschlüssel zu überlassen, ohne dass damit das Mietverhältnis als beendet gilt.
2. Der Mieter trägt die Kosten aller erforderlichen Zwischenabrechnungen und Zwischenabstellungen bzgl. aller Nebenkosten.
3. Wird nach Ablauf der Fristen der Gebrauch der Gericke vom Mieter fortgesetzt, ohne dass der Vermieter dieser weiteren Nutzung ausdrücklich widerspricht, so verstängt sich das Mietverhältnis nicht. § 545 BGB findet keine Anwendung.

**§ 25 Personennehrheit als Vertragspartei**

1. Mehrere Personen als Mieter sollen ihr alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Vermieteranträge, die das Mietverhältnis betreffen, müssen von oder gegenüber sämtlichen Mietern abgegeben werden. Sie kann temporärerweise sich jedoch widerrufen zum Erwerb oder zur Abgabe solcher Erfolge. Dieser Widerruf gilt auch für die Entgegennahme einer Kündigung. Ausgenommen sind jedoch der Auszug von Kundungen, die Zustimmung zu einem Mietmehrungsvertrag, die Verlängerung auf Fortsetzung des Mietverhältnisses sowie der Abschluss von Mietaufstellungs- und Anstellungsverträgen.

**§ 26 Haftung des Vermieters**

1. Für schuldhafte Taten der Mietmiete haften der Vermieter und seine Mitarbeiter, ohne potentielle Haftung für



**Anlage 11 – Mietvertrag – Blatt 9**

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