

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

- 1) **83/10000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Heidelberg, Flurstück Nr. **26506**, Otto-Hahn-Platz 1, 3, 5, 7, 10.000 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 37** bezeichneten **Wohneinheit**.
- 2) **1/300** Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Heidelberg, Flurstück Nr. **26506/2**, Otto-Hahn-Platz, 4.756 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 37** bezeichneten **Garage**.

**Otto-Hahn-Platz 1, 3, 5, 7 in 69126 Heidelberg**



Auftraggeber:

**Amtsgericht Heidelberg** - Abteilung 50 -  
Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg

**AZ: 3 K 50/23**

Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung:

3. April 2024

Wertermittlungsstichtag:

**3. April 2024**

Qualitätsstichtag:

3. April 2024

**1) Verkehrswert für 83/10000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Heidelberg, Flurstück Nr. **26506**, Otto-Hahn-Platz 1, 3, 5, 7, 10.000 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 37** bezeichneten **Wohneinheit**

**324.000,00 EUR**

**2) Verkehrswert für 1/300** Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Heidelberg, Flurstück Nr. **26506/2**, Otto-Hahn-Platz, 4.756 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 37** bezeichneten **Garage**

**22.000,00 EUR**

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 7 Seiten enthalten.  
Das Gutachten wurde in **6 Ausfertigungen** in Papierform + 1 CD-ROM + 1 PDF-Datei erstellt.

# INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                             | Seite     |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Deckblatt                                                                   | 1         |
| Inhaltsverzeichnis                                                          | 2         |
| <b>1. Vorbemerkungen</b>                                                    | <b>3</b>  |
| <b>2. Lage-/Grundstücksbeschreibung</b>                                     | <b>5</b>  |
| 2.1 Lagebeschreibung                                                        | 5         |
| 2.2 Gestalt und Form                                                        | 5         |
| 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung                                       | 6         |
| 2.4 Erschließungszustand                                                    | 6         |
| 2.5 Rechtliche Gegebenheiten                                                | 6         |
| 2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte                                       | 6         |
| 2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte                                | 7         |
| 2.5.3 Belastungen                                                           | 7         |
| 2.5.4 Denkmalschutz                                                         | 7         |
| 2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht                                      | 7         |
| 2.5.6 Entwicklungszustand                                                   | 7         |
| <b>3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>                         | <b>8</b>  |
| 3.1 Vorbemerkungen                                                          | 8         |
| 3.2 Gebäudebeschreibung                                                     | 8         |
| 3.3 Ausführung und Ausstattung                                              | 9         |
| 3.4 Außenanlagen                                                            | 9         |
| 3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden                         | 10        |
| <b>4. Verkehrswertermittlung</b>                                            | <b>11</b> |
| 4.1 Verfahrenswahl und Begründung                                           | 11        |
| 4.2 Bodenwertermittlung                                                     | 12        |
| 4.2.1 Allgemeines                                                           | 12        |
| 4.2.2 Bodenrichtwert                                                        | 12        |
| 4.2.3 Bodenwertentwicklung                                                  | 12        |
| 4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks                         | 12        |
| 4.3 Ertragswertermittlung                                                   | 14        |
| 4.3.1 Allgemeines                                                           | 14        |
| 4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung        | 15        |
| 4.3.3 Ertragswertberechnung                                                 | 18        |
| <b>5. Verkehrswert</b>                                                      | <b>20</b> |
| <b>6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur</b> | <b>22</b> |
| 6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien                             | 22        |
| 6.2 Verwendete Literatur                                                    | 22        |

---

## Anlagen

|          |                                           |    |
|----------|-------------------------------------------|----|
| Anlage 1 | Auszug aus dem Liegenschaftskataster      | 23 |
| Anlage 2 | Bauzeichnungen                            | 24 |
| Anlage 3 | Objektfotos vom 03.04.2024 (12 Aufnahmen) | 26 |
| Anlage 4 | Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis      | 28 |

## 1. Vorbemerkungen

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber:                 | <b>Amtsgericht Heidelberg</b> , Abt. 50, Kurfürsten-Anlage 15,<br>69115 Heidelberg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| AZ Auftraggeber:              | <b>3 K 50/23</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Schuldner:                    | siehe gesonderte Anlage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Gläubiger:                    | siehe gesonderte Anlage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Bewertungsgegenstand:         | <b>1) 83/10000</b> Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Heidelberg, Flurstück Nr. <b>26506</b> , Otto-Hahn-Platz 1, 3, 5, 7, 10.000 m <sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit <b>Nr. 37</b> bezeichneten <b>Wohneinheit</b> .<br><b>2) 1/300</b> Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Heidelberg, Flurstück Nr. <b>26506/2</b> , Otto-Hahn-Platz, 4.756 m <sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit <b>Nr. 37</b> bezeichneten <b>Garage</b> . |
| Grundbuch:                    | <b>1)</b> Grundbuch von Heidelberg Nr. <b>3037</b> BV Nr. <b>10</b><br><b>2)</b> Grundbuch von Heidelberg Nr. <b>3037</b> BV Nr. <b>11</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ortsbesichtigung:             | 3. April 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Wertermittlungstichtag:       | <b>3. April 2024</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Qualitätstichtag:             | 3. April 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Wohnfläche:                   | ca. <b>136,00 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Lage der Wohnung:             | Otto-Hahn-Platz 1, 12. Obergeschoss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Lage der Garage:              | Tiefgaragenanlage Otto-Hahn-Platz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Mieter/Nutzung:               | <b>1)</b> Eigennutzung durch die Schuldner<br><b>2)</b> nicht bekannt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Hausgeld/Monat:               | <b>1) 626,00 EUR</b> lt. Wirtschaftsplan 2023<br>Bewirtschaftungsanteil 526,77 EUR, Rücklagenanteil 99,23 EUR<br><b>2)</b> keine Angabe von der WEG-Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| WEG-Verwaltung:               | siehe gesonderte Anlage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB: | wegen fehlender Innenbesichtigung keine Aussage möglich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Hinweis:                      | <b>Die Wohnung Nr. 37 konnte nur von außen besichtigt werden, hinsichtlich Ausstattung, Zustand und Wohnbarkeit werden im Gutachten Annahmen getroffen. Wohnfläche und Grundrissgestaltung werden der Teilungserklärung vom 28.06.1974 entnommen. Die Garage Nr. 37 war ebenfalls nicht zugänglich.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Mit Schreiben vom 14.03.2024 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 03.04.2024 geladen.

Gebäude und Grundstück Otto-Hahn-Platz 1, 3, 5, 7 in 69126 Heidelberg wurden am **03.04.2024** einer Besichtigung unterzogen. **Grundstück und Gebäude Otto-Hahn-Platz 1 sowie die Tiefgarage waren zugänglich. Die Wohnung Nr. 37 und die Garage Nr. 37 konnten nicht von innen besichtigt werden.**

Teilnehmer am Ortstermin siehe gesonderte Anlage.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt (vgl. **Anlage 3**).

Eine weitergehende Untersuchung der Bausubstanz wurde nicht durchgeführt, insbesondere wurden keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Die enthaltene Baukurzbeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere

Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Die Unterzeichnerin übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

#### Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Heidelberg mit Beschluss vom 15.02.2024 und Anschreiben vom 20.02.2024 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 03.04.2024 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen sowie des Mietniveaus im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Grundbuch von Heidelberg Nr. 3037, amtlicher Ausdruck vom 10.05.2023 (ohne Abt. III)
- Teilungserklärung vom 28.06.1974, Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 28.06.1974 samt auszugsweise Teilungsplänen und Wohnflächenberechnung, Nachtrag vom 11.07.1979
- von der WEG-Verwaltung der Wohnung Nr. 37 zur Verfügung gestellte Unterlagen: Einzelwirtschaftsplan 2023 mit Angaben zur Höhe des Hausgeldes, Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 30.07.2021, 03.06.2022, 18.01.2023, Energieausweis Otto-Hahn-Platz 1 vom 05.02.2019, Wohnflächenberechnung

Weitere Informationen wurden nicht eingeholt. Die wert bildenden Faktoren sowie die tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände sind daher nur insoweit berücksichtigt, wie sie sich anhand der Ortsbesichtigung sowie aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebung zu erreichen waren, ergeben. Eine Prüfung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 3. April 2024** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

**Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, 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.**

## 2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Heidelberg im südöstlich gelegenen Stadtteil Emmertsgrund. Heidelberg liegt im Bundesland Baden-Württemberg und gehört zum Rhein-Neckar-Kreis, Bezirk Karlsruhe. Heidelberg hat mit seinen 15 Stadtteilen insgesamt etwa 162.000 Einwohner und erstreckt sich auf einer Gemarkungsfläche von 109 km<sup>2</sup>. Der Stadtteil Emmertsgrund befindet sich am Westhang des Königstuhlmassivs etwa 5 km südöstlich des Stadtzentrums, hat etwa 6.700 Einwohner und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 2,7 m<sup>2</sup>. Zuständiges Grundbuchamt ist Heidelberg, zuständiger Amtsgerichtsbezirk Heidelberg.

**Heidelberg** liegt in landschaftlich reizvoller Lage am Austritt des Neckars aus dem Odenwald in die Rheinebene, in einer Höhe von 116 m über NN. Es ist neben Mannheim und Ludwigshafen eines der drei Oberzentren im Ballungsgebiet Rhein-Neckar. Die Stadt liegt ca. 80 km südlich von Frankfurt a. Main und ca. 120 km nordwestlich von der Landeshauptstadt Stuttgart. Heidelberg ist die Dienstleistungs- und Wissenschaftsstadt in der Region Rhein-Neckar. Heidelberg verfügt über ein breites allgemein- und berufsbildendes Schulangebot.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist als gut anzusehen, über das Autobahn- und Schienennetz ist die Stadt optimal an andere Wirtschaftsräume angebunden. Der Flughafen Frankfurt/Main ist etwa eine Autostunde von Heidelberg entfernt und über die Autobahn A5 erreichbar.

Der Stadtteil **Emmertsgrund** wurde Ende der 1960-er Jahre als Großsiedlung konzipiert. Die Bebauung ist geprägt durch Ein- bis Zweifamilienhäuser im Süden des Stadtteils sowie Geschosswohnbauten. Der Grünflächenanteil von Emmertsgrund ist durch die parkartige Umgebung mit hohem Waldanteil sowie einer Anzahl privater und öffentlicher Grünflächen relativ großzügig. Lärm- und Schadstoffbelastung durch Hauptverkehrsstraße bestehen nicht.

Der Stadtteil Emmertsgrund ist durch Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs an das Stadtzentrum Heidelbergs sowie die Geschäftslagen des Gewerbegebiets Rohrbach-Süd angeschlossen.

Das Bewertungsgrundstück liegt im östlichen Randbereich des Stadtteils Emmertsgrund, südlich der Zufahrtstraße Otto-Hahn-Platz, die am Bewertungsgrundstück endet. Es handelt es sich um eine normal befahrene Zufahrtsstraße zum Wohngebiet. Die Fahrbahn ist asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden.

Die unmittelbare Umgebung ist mit höhergeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Stellplätze im öffentlichen Straßenland sind eingeschränkt vorhanden. Unmittelbar östlich grenzen Waldflächen an das Bewertungsgrundstück an.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz über diverse Buslinien. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung.

### 2.2. Gestalt und Form

#### 1) Flurstück Nr. 26506

#### Mehrfamilienhauswohnanlage

Das **10.000 m<sup>2</sup>** große Grundstück ist unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**).

#### 2) Flurstück Nr. 26506/2

#### Tiefgaragenanlage

Das **4.756 m<sup>2</sup>** große Grundstück ist unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**).

## **2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **1) Flurstück Nr. 26506**

#### **Mehrfamilienhauswohnanlage**

Das Grundstück Flurstück Nr. **26506** ist mit einer **Mehrfamilienwohnhausanlage**, bestehend aus vier aneinandergebauten Einzelgebäuden (Otto-Hahn-Platz 1, 3, 5, 7), bebaut. Die Gebäude bestehen jeweils aus Untergeschossen, Erdgeschoss und 13 Obergeschossen (Otto-Hahn-Platz 3) bzw. 14 Obergeschossen (Otto-Hahn-Platz 1, 5, 7) mit Flachdachabschluss. Bei dem 14. Obergeschoss handelt es sich um ein Staffelgeschoss.

Das Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl = GFZ) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 20 ist eine wertrelevante Größe bei der Bodenwertermittlung. Die GFZ sagt aus, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (der oberirdischen Geschosse) je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden sind.

Auf die Ermittlung der Geschossflächenzahl wird in vorliegendem Fall verzichtet, da der Bodenwertanteil in der Ertragsberechnung bei längeren Restnutzungsdauern der baulichen Anlagen eine zu vernachlässigende Größe darstellt und das Marktverhalten kaum auf geringfügige Ausnutzungsunterschiede reagiert.

### **2) Flurstück Nr. 26506/2**

#### **Tiefgaragenanlage**

Das Grundstück Flurstück Nr. **26506/2** ist mit einer **Tiefgaragenanlage** bebaut. Die Tiefgarage besteht aus 2 Untergeschossen.

## **2.4 Erschließungszustand**

Die versorgungstechnische Erschließung des Grundstücks entspricht dem ortsüblichen Standard, d. h. Elektrizität, Fernwärme, Telefon, Wasser und Abwasser sind über öffentliche Netze angeschlossen.

Es handelt sich, soweit augenscheinlich ersichtlich, um gewachsenen, tragfähigen Baugrund, Grundwasserprobleme sind nicht bekannt.

## **2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)**

### **2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte**

In Abteilung II des **Grundbuchs von Heidelberg Nr. 3037** bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1: lfd. Nr. des belasteten Grundstücks im BV 10, 11

**Dienstbarkeit** für die Stadtwerke Heidelberg Aktiengesellschaft, Heidelberg, wegen Duldung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen und von Trafostationen.

Bezug: Bewilligung vom 12. Oktober 1978. In die Grundbücher Nr. 3001 bis 3350 eingetragen am 15. Dezember 1978 (AS 523 in 3001).

Die nachstehende Verkehrswertermittlung erfolgt auftragsgemäß lastenfrei. Das vorgenannte Recht wird in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

lfd. Nr. 2: gelöscht

Der unter lfd. Nr. 3 in Abteilung II eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk beeinflusst in der Regel nicht den Wert des Grundstücks.

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie für die Verkehrswertermittlung ohne Bedeutung sind.

## 2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

Weitere nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen wurden der Sachverständigen nicht benannt.

## 2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut Auskunft des Vermessungsamtes der Stadt Heidelberg sind für die Grundstücke Flst. Nr. **26506** und Flst. Nr. **26506/2** verschiedene **Baulasten** eingetragen.

Die Baulasten werden für das hier zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 37 und die Garage Nr. 37 als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt.

Die Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis sind diesem Gutachten als **Anlage 4** beigelegt.

Altlasten: Laut telefonischer Auskunft der Stadt Heidelberg, Abteilung Technischer Umweltschutz, bestehen keine Eintragungen im Altlastenverzeichnis.

*Anmerkung: Es liegt kein Baugrundgutachten vor und es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.*

## 2.5.4 Denkmalschutz

Aufgrund des Gebäudebaujahres wird davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

## 2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Emmertsgrund“ Nr. 13.01.00, rechtskräftig seit 18.06.1971. Dieser weist für den Bereich des Bewertungsgrundstücks folgende Nutzungsschablone auf:

|           |   |                                                                                 |
|-----------|---|---------------------------------------------------------------------------------|
| WR        | = | Reines Wohngebiet                                                               |
| XIV (III) | = | Höchstgrenze 14 Vollgeschosse, 3 zusätzliche Vollgeschosse bei Hanglage möglich |
| GRZ 0,4   | = | Grundflächenzahl 0,4                                                            |
| GFZ 1,2   | = | Geschossflächenzahl 1,2                                                         |
| g         | = | geschlossene Bauweise                                                           |

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens erstellt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind der Unterzeichnerin nicht bekannt geworden.

## 2.5.6 Entwicklungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV definiert. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück um erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, baureifes Land.

### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektroanlagen, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht ausgeführt.

#### 3.2 Gebäudebeschreibung

##### 1) Flurstück Nr. 26506

Das Flurstück Nr. **26506** ist mit einer **Mehrfamilienwohnanlage**, bestehend aus vier aneinandergereihten Einzelgebäuden (Otto-Hahn-Platz 1, 3, 5, 7), bebaut. Die Gebäude bestehen jeweils aus ein bzw. zwei Untergeschossen, Erdgeschoss und 13 Obergeschossen (Otto-Hahn-Platz 3) bzw. 14 Obergeschossen (Otto-Hahn-Platz 1, 5, 7) mit Flachdachabschluss. Bei dem 14. Obergeschoss handelt es sich um ein Staffelgeschoss.

Die Bebauung wurde etwa **1974** errichtet.

Die 4 Wohngebäude enthalten insgesamt **184 Eigentumswohnungen** nebst Kellerräumen.

- Otto-Hahn-Platz 1      44 Wohnungen
- Otto-Hahn-Platz 3      54 Wohnungen
- Otto-Hahn-Platz 5      43 Wohnungen
- Otto-Hahn-Platz 7      43 Wohnungen

Das Grundstück wurde nach § 8 WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt. Inhalt und Gegenstand des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **28.06.1974** und dem Nachtrag vom **11.07.1979** geregelt.

Die **Wohnung Nr. 37** befindet sich im Gebäude **Otto-Hahn-Platz 1** im **12. Obergeschoss**. Die Wohnung besteht aus 5 Zimmern, Küche mit Essplatz, Bad, WC, Flur, Diele, Abstellraum und Loggia. 2 Zimmer sind nach Norden ausgerichtet, 1 Zimmer ist nach Westen orientiert, Wohnzimmer mit Loggia und die Küche mit Essplatz sind nach Süden ausgerichtet.

Die Wohnfläche beträgt ca. **136,00 m<sup>2</sup>** inkl. Loggia zu ½. Berechnung siehe Pkt. 4.3.2.

Der Wohnung Nr. 37 ist der **Kellerraum Nr. 37** zugeordnet. Der Kellerraum befindet sich im 2. Untergeschoss des Gebäudes Otto-Hahn-Platz 1.

##### 2) Flurstück Nr. 26506/2

Das Flurstück Nr. **26506/2** ist mit einer **Tiefgaragenanlage** bebaut. Die Tiefgarage besteht aus 2 Untergeschossen.

Die Bebauung wurde etwa **1974** errichtet.

Die Tiefgaragenanlage enthält insgesamt **300 Einstellplätze** für die Teileigentumsrechte gebildet worden sind.

Das Grundstück wurde nach § 8 WEG in Teileigentum aufgeteilt. Inhalt und Gegenstand des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **11.07.1979** geregelt.

Die **Garage Nr. 37** befindet sich im 1. Untergeschoss. Es handelt es sich um eine abschließbare Einzelbox innerhalb der Sammeltiefgarage. Die Zufahrt erfolgt vom Otto-Hahn-Platz.

Gebäudegliederung, Grundrissaufteilung und Raumzuordnung sind aus den im Anhang enthaltenen Bauzeichnungen ersichtlich.

### **3.3 Ausführung und Ausstattung**

#### **Mehrfamilienwohnhaus Otto-Hahn-Platz 1**

|                           |                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fundamente:               | Streifenfundamente Stahlbeton                                                                                                                                                              |
| Umfassungswände:          | Stahlbeton, Mauerwerk                                                                                                                                                                      |
| Innenwände tragend:       | Stahlbeton, Mauerwerk                                                                                                                                                                      |
| Innenwände nicht tragend: | Mauerwerk                                                                                                                                                                                  |
| Decken:                   | Stahlbetonmassivdecken                                                                                                                                                                     |
| Fassade:                  | Eternitschindel-/Plattenverkleidung                                                                                                                                                        |
| Dach:                     | Flachdach als einschaliges Warmdach mit Innenentwässerung und Kiesschüttung                                                                                                                |
| Treppenhaus:              | Geschosstreppe als Stahlbetontreppe mit Metallgeländer, Eingangsbereich und Erschließungsflure mit Werksteinfliesen, Personenaufzug (Baujahr 1979, Modernisierung 2018), Briefkastenanlage |
| Türen:                    | Hauszugangstür aus Leichtmetall mit Ornamentglastausschnitten, Klingel- und Gegensprechanlage, Wohnungseingangstüren als furnierte Holzplattentüren in Stahlzargen                         |
| Fenster:                  | Holz- bzw. Kunststofffenster mit Doppel- bzw. Isolierverglasung, tlw. Außenrollläden aus Kunststoff                                                                                        |
| Heizung:                  | Fernwärme-Zentralheizung                                                                                                                                                                   |
| Warmwasser:               | zentral über die Heizung                                                                                                                                                                   |
| Sonstiges:                | Gemeinschaftswaschraum im Kellergeschoss mit Münzwaschautomaten                                                                                                                            |

#### **Wohnung Nr. 37**

Die Wohneinheit Nr. 37 war nicht zugänglich. Es ist nicht bekannt geworden, ob die Wohnung modernisiert worden ist. Für die Bewertung wird eine baujahrtypische, normale Ausstattung in ausreichendem Unterhaltungszustand unterstellt.

#### **Tiefgarage Otto-Hahn-Platz**

|                |                                                                                                                                                             |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fußböden:      | Estrich                                                                                                                                                     |
| Wände/Decken:  | Mauerwerk/Beton, ungeputzt und tlw. geweißt                                                                                                                 |
| Elektroanlage: | normale, altersgerechte Ausführung                                                                                                                          |
| Türen:         | Stahltüren, Tiefgarage mit elektrisch betriebenem Metallgittertor, Garage Nr. 37 mit Hubschwingtor aus Metall, seitlich vermutlich Maschendrahtabtrennungen |

### **3.4 Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Fernwärme, Telefon, Wasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an die Gebäude, Stützmauern, Rampen, Außentreppenanlagen, Wegebefestigungen, Bepflanzungen, Kinderspielplatz, Beleuchtung.

### **3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden**

Gemeinschaftseigentum: Grundstück und Gebäude befinden sich in normalem, baualtersgerechtem Instandhaltungszustand. Am Gemeinschaftseigentum ist augenscheinlich kein größerer Instandhaltungsrückstau erkennbar. Ob bzw. in welchem Umfang wesentliche Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum vorgenommen worden sind, ist mir nicht bekannt geworden. Die Aufzugsanlagen des Hauses Otto-Hahn-Platz 1 sind lt. Hinweisschild im Aufzug im Jahr 2018 modernisiert worden.

Für das Gebäude Otto-Hahn-Platz 1 liegt ein Energieausweis vom 05.02.2019 gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013 vor. Die darin ausgewiesenen Energieverbrauchswerte betragen:

Endenergieverbrauch            102 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Primärenergieverbrauch        71 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Das Gebäude liegt damit in der Energieeffizienzklasse D.

Sondereigentum:

#### **Wohnung Nr. 37**

Grundrissgestaltung, Ausstattung und Unterhaltungszustand der Wohnung Nr. 37 können wegen fehlender Innenbesichtigung nicht hinreichend beurteilt werden. Laut Teilungsplan sind alle Räume von der Diele bzw. vom Flur direkt erreichbar. Bad und WC sind getrennt voneinander angeordnet. Für die Bewertung wird eine baujahrtypische Ausstattung in ausreichendem Unterhaltungszustand unterstellt.

Belichtung und Besonnung der Wohnräume sind als gut zu bewerten. Aufgrund von Geschosslage, Geländetopografie und Ausrichtung hat man einen schönen Weitblick in Richtung Norden, Westen und Süden. Bad und WC sind innen liegend angeordnet, sie verfügen über keine eigenen Fenster.

#### **Garage Nr. 37**

Die Einzelgarage konnte nicht von innen besichtigt werden. Es wird ein normaler, altersgerechter Zustand unterstellt.

## 4. Verkehrswertermittlung

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken sind laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) §§ 6 – 11 das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagekraft zu bemessen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 – 26 ImmoWertV) ermittelt den Wert eines Grundstücks aus Kaufpreisen, die in der Vergangenheit für vergleichbare Objekte bezahlt wurden. Gleichartige Objekte sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Die Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke sollten hinreichend mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen. Außerdem sollten die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke zu einem dem Wertermittlungsstichtag möglichst nahekommendem Zeitpunkt vereinbart worden sein. Die Anwendung dieses Verfahrens setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Da bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum zu wenige Vergleichsobjekte bekannt sind, kann dieses Wertermittlungsverfahren nicht angewendet werden.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34 ImmoWertV) eignet sich für Grundstücke, bei denen Renditeaspekte im Vordergrund stehen. Es unterscheidet sich vom Sachwertverfahren darin, dass seine Wertfindung allein in Rechenexempeln begründet liegt. Der Marktteilnehmer, der überzeugter Anwender des Ertragswertverfahrens ist, schaltet seine Emotion bewusst so gut es geht aus und lässt sich von seiner Ratio (Vernunft) leiten. Er handelt nach dem Vernunft-, Rational- oder Wirtschaftlichkeitsprinzip. Er möchte mit gegebenen Mitteln ein maximales Ergebnis erzielen (Maximal- oder Ergiebigkeitsprinzip) bzw. ein vorgegebenes Ergebnis mit minimalen Mitteln (Minimal- oder Sparsamkeitsprinzip). Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt.

Dem steht das **Sachwertverfahren** (§§ 35 – 39 ImmoWertV) in der Hinsicht gegenüber, dass es ein Hilfsverfahren zur irrationalen Wertfindung darstellt. Hier stehen die Kosten einer Immobilie und deren Herstellungswert im Vordergrund. Der Anwender dieses Verfahrens handelt emotional; darum muss der Sachwert als vermeintliches Korrektiv zur Emotion des Marktteilnehmers einen rein bautechnischen, Markt erhobenen Wert darstellen, der sich orientiert an Kosten des Objekts, deren Begründung in der Vergangenheit liegt, oder an Preisen, die für ähnliche Objekte in der nahen Gegenwart gezahlt wurden.

Angesichts der Nutzung steht bei dem hier zu bewertenden Objekt die Ertragsdenkweise im Vordergrund. Der Wert des Objektes bestimmt sich maßgeblich durch den Nutzen, den das Grundstück seinem Eigentümer zukünftig gewährt. Für einen potentiellen Erwerber stehen in vorliegendem Fall die nachhaltig erzielbaren Erträge im Vordergrund.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert demzufolge mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln.

Auf die Ermittlung des Sachwertes wird verzichtet, da der Sachwert lediglich die reinen Baukosten widerspiegelt und für Eigentumswohnungen vom Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren für die erforderliche Marktanpassung zur Verfügung gestellt werden. Das Sachwertverfahren ist als verkehrswertbestimmende Methode für derartige Objekte ungeeignet.

*Erläuterungen zu den Verfahren sind jeweils als erster Unterpunkt im Verfahren zu finden.*

## **4.2 Bodenwertermittlung**

### **4.2.1 Allgemeines**

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs. 1, §§ 24 - 26 ImmoWertV). Neben oder an Stelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2, § 26 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

### **4.2.2 Bodenrichtwert**

Nach den vom zuständigen Gutachterausschuss der Stadt Heidelberg zum Stichtag **01.01.2024** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage der Bewertungsgrundstücke **350,00 EUR/m<sup>2</sup>** (Zone 1301) angegeben. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                                   |   |                    |
|-----------------------------------|---|--------------------|
| Entwicklungszustand               | = | Baureifes Land     |
| Art der Nutzung                   | = | Wohnbaufläche      |
| Ergänzung zur Art der Nutzung     | = | Mehrfamilienhäuser |
| Wertrelevante Geschossflächenzahl | = | 1,2                |
| Beitragsrechtlicher Zustand       | = | frei               |

### **4.2.3 Bodenwertentwicklung**

Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes bis zum Bewertungsstichtag ist unter Berücksichtigung des aktuellen Marktgeschehens aus Sicht der Sachverständigen nicht gerechtfertigt.

### **4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

#### **1) Flurstück Nr. 26506                      Mehrfamilienhauswohnanlage**

Gebäude- und Freifläche Otto-Hahn-Platz 1, 3, 5, 7                      **10.000 m<sup>2</sup>**

Unter Würdigung aller Umstände, wird nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, nach seinem Erschließungszustand, der vorhandenen Bebauung und Nutzung für das Bewertungsgrundstück ein spezifischer Bodenwert von **350,00 EUR/m<sup>2</sup>**, entsprechend Richtwert, als angemessen in Ansatz gebracht.

Bei einer Größe von **10.000 m<sup>2</sup>** beträgt der spezifische Bodenwert für das Gesamtgrundstück:

$$10.000 \text{ m}^2 \quad \times \quad 350,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 3.500.000 \text{ EUR}$$

Bei **83/10.000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 37**:

$$3.500.000 \text{ EUR} \quad \times \quad 83/10.000 \quad = \quad 29.050 \text{ EUR}$$

**Bodenwertanteil Wohnung Nr. 37**                      rd.                      **29.000 EUR**

**2) Flurstück Nr. 26506/2****Tiefgaragenanlage**

Gebäude- und Freifläche Otto-Hahn-Platz

**4.756 m<sup>2</sup>**

Unter Würdigung aller Umstände, wird nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, nach seinem Erschließungszustand, der vorhandenen Bebauung und Nutzung für das Bewertungsgrundstück ein spezifischer Bodenwert von **175,00 EUR/m<sup>2</sup>**, entsprechend **50%\*** vom Richtwert, als angemessen in Ansatz gebracht.

**\*)** Nach den Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Heidelberg sind Stellplatz-/Garagengrundstücke mit einem Wertansatz von 50% vom Bodenrichtwert der Zone, in der das Grundstück liegt, zu bewerten.

Bei einer Größe von **10.000 m<sup>2</sup>** beträgt der spezifische Bodenwert für das Gesamtgrundstück:

$$4.756 \text{ m}^2 \quad \times \quad 175,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 832.300 \text{ EUR}$$

Bei **1/300** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Garage Nr. 37**:

$$832.300 \text{ EUR} \quad \times \quad 1/300 \quad = \quad 2.774 \text{ EUR}$$

**Bodenwertanteil Garage Nr. 37** rd. **2.800 EUR**

## **4.3 Ertragswertermittlung**

### **4.3.1 Allgemeines**

Das **Ertragswertverfahren** ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils) ermittelt. Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten sind zusätzlich zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung des **Ertragswertes** der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV).

Der **Rohertrag** (§ 31 ImmoWertV) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und/oder werden vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

**Bewirtschaftungskosten** (§ 32 ImmoWertV) sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Betriebskosten.

Der **Liegenschaftszinssatz** (§ 33 ImmoWertV) ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird regelmäßig von den Gutachterausschüssen aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Grundstücksart, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, der räumlichen Lage der Immobilie, der allgemeinen Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt sowie den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Als **Restnutzungsdauer** (§ 4 ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objektes, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Unter den **Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen** (§ 8 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder von der nachhaltig erzielbaren Miete).

### 4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohnfläche

Die Wohnfläche wird auf Grundlage des vorliegenden Teilungsplanes aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung (vgl. **Anlage 2**) sowie der zur Verfügung gestellten Berechnung, mit einer für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeit erstellt. Innenbesichtigung und örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten waren nicht möglich. Die Ergebnisse sind deshalb ausschließlich als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

|                       |                             |                           |                                                   |
|-----------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Wohnung Nr. 37</b> | Wohnen                      | 25,13 m <sup>2</sup>      |                                                   |
|                       | Eltern                      | 14,09 m <sup>2</sup>      |                                                   |
|                       | Kind 1                      | 11,34 m <sup>2</sup>      |                                                   |
|                       | Kind 2                      | 17,83 m <sup>2</sup>      |                                                   |
|                       | Kind 3                      | 15,41 m <sup>2</sup>      |                                                   |
|                       | Küche                       | 7,89 m <sup>2</sup>       |                                                   |
|                       | Essen                       | 8,79 m <sup>2</sup>       |                                                   |
|                       | Bad                         | 6,02 m <sup>2</sup>       |                                                   |
|                       | WC                          | 2,20 m <sup>2</sup>       |                                                   |
|                       | Schrankflur                 | 5,20 m <sup>2</sup>       |                                                   |
|                       | Diele                       | 15,05 m <sup>2</sup>      |                                                   |
|                       | Abstellraum                 | <u>1,71 m<sup>2</sup></u> |                                                   |
|                       |                             | 130,66 m <sup>2</sup>     |                                                   |
|                       | Terrasse zu ½ <sup>1)</sup> | <u>5,48 m<sup>2</sup></u> | 10,96 m <sup>2</sup> x 0,50 = 5,48 m <sup>2</sup> |
|                       |                             | 136,14 m <sup>2</sup>     | ca. <b><u>136,00 m<sup>2</sup></u></b>            |

<sup>1)</sup> Die Flächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind entsprechend der für die Verkehrswertermittlung geltenden Vorschriften zur Berechnung der Wohnfläche (DIN 283, WoFIV) in der Regel zu einem Viertel bis max. zur Hälfte anzurechnen.

#### Rohrertrag

Die Wertermittlung ist auf die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete abzustellen. Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten von Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind.

Der **Mietspiegel 2023** der Stadt Heidelberg weist für Wohnungen in Gebäuden der Baujahrklasse 1970 – 1979 entsprechend ihrer Größe folgende Basisnettokaltmiete aus:

bis zu 136 m<sup>2</sup> WF      8,71 EUR/m<sup>2</sup>

Weitere Zu- und Abschlagsmerkmale:

|                                                                                                            |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Zone 15 Emmertsgrund                                                                                       | ± 0%        |
| Modernisierungsmaßnahmen                                                                                   | - 4%        |
| Keinerlei Modernisierungsmaßnahmen an Wohnung oder Gebäude mit Baujahr zwischen 1960 und 1980 durchgeführt | - 4%        |
| Ausstattung und Beschaffenheit                                                                             | + 8%        |
| Abstellflächen/Abstellräume außerhalb der Wohnung (z.B. für Rollstuhl, Fahrrad, Kinderwagen)               | + 5%        |
| Waschmaschinenraum + Möglichkeit zur Wäschetrocknung                                                       | + 3%        |
| Sub-Standard Merkmale                                                                                      | ± 0%        |
| Sanitärausstattung                                                                                         |             |
| Standard-Sanitärausstattung unterstellt                                                                    | ± 0%        |
| Wohnlage                                                                                                   | ± 0%        |
| Otto-Hahn-Platz „Lagety 5“                                                                                 |             |
| <b>Summe</b>                                                                                               | <b>+ 4%</b> |

Ortsübliche Vergleichsmiete lt. Mietspiegel Heidelberg:

$$8,71 \text{ EUR/m}^2 \times (1 + 0,04) = \mathbf{9,06 \text{ EUR/m}^2}$$

Durch über- oder unterdurchschnittliche Qualitäten der zu berücksichtigenden Wohnungsmerkmale sind Abweichungen der Wohnungsmiete von den errechneten Werten des Mietspiegels von **+/-24 %** tolerabel (Mietpreisspanne).

Preisspanne +/- 24% = **6,89 EUR/m<sup>2</sup> - 11,23 EUR/m<sup>2</sup>**

Für die weitere Berechnung geht die Sachverständige unter Beachtung von Wohn- und Geschosslage, Ausrichtung, Ausstattung, Grundrissaufteilung sowie Größe der **Wohnung Nr. 37** von einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von **9,50 EUR/m<sup>2</sup>** Wohnfläche aus. Aufgrund der Lage im 12. Obergeschoss mit einem schönen Weitblick in 3 Himmelsrichtungen halte ich einen Zuschlag von rd. 5% zum Mietspiegelwert für gerechtfertigt.

Im gewählten Mietansatz ist die Nutzung des Kellerraumes Nr. 37 enthalten.

Für die **Garage Nr. 37** wird ein Mietansatz von monatlich **80,00 EUR** berücksichtigt.

### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt. Der für diese Wertermittlung gewählte Ansatz der Bewirtschaftungskosten orientiert sich an Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die laufende Erneuerung einzelner Teile aufzuwendenden Kosten. Sie können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m<sup>2</sup> Wohnfläche oder in Prozentsätzen angegeben werden. Im gegebenen Fall ist von jährlich **13,80 EUR/m<sup>2</sup>** Wohnfläche und jährlich **104,00 EUR** für die **Garage** auszugehen.

Die Verwaltungskosten werden mit jährlich **420,00 EUR/Eigentumswohnung** und jährlich **46,00 EUR** für die **Garage** als angemessen angesetzt.

Das Mietausfallwagnis deckt das unternehmerische Risiko ab, welches entsteht wenn Wohn- oder Gewerberaum frei wird und nicht unmittelbar wieder zu vermieten ist. Unter Beachtung der Nutzung der aufstehenden Baulichkeiten wird ein Ansatz von **2%** als gerechtfertigt angesetzt.

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Sie werden nur berücksichtigt, wenn sie nicht auf die Miete umlegbar sind. In vorliegendem Fall ist bei reiner Wohnnutzung eine Berücksichtigung nicht gegeben.

### **Liegenschaftszinssatz**

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt und angesetzt. Zusätzlich werden Einflussfaktoren wie Angebot, Nachfrage und Preisniveau am örtlichen Grundstücksmarkt berücksichtigt sowie weitere Literaturhinweise beachtet.

Der **Gutachterausschuss Heidelberg** hat im **Grundstücksmarktbericht 2023** (Auswertungsjahr **2022**) folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze (lageabhängig) veröffentlicht:

| Objektart                               | LZ Lage 5 <sup>1)</sup>   | StAb | RND | EWf       | Kaufeträge |
|-----------------------------------------|---------------------------|------|-----|-----------|------------|
| <b>Wohnungseigentum (Wiederverkauf)</b> |                           |      |     |           |            |
| im 11-n Familienhaus                    | <b>0,2</b>                | 1,2  | 32  | <b>30</b> | 64         |
| LZ                                      | Liegenschaftszinssatz (%) |      |     |           |            |
| StAb                                    | Standardabweichung        |      |     |           |            |
| RND                                     | Restnutzungsdauer (Jahre) |      |     |           |            |
| EWf                                     | Ertragswertfaktor         |      |     |           |            |

<sup>1)</sup> Der Gutachterausschuss Heidelberg hat eine kaufpreisorientierte Lageeinschätzung, ausgehend vom Bodenrichtwertniveau wie folgt vorgenommen:

| Lage | Kaufpreisniveau in Heidelberg |
|------|-------------------------------|
| 1    | sehr hoch                     |
| 2    | hoch                          |
| 3    | mittel                        |
| 4    | günstig                       |
| 5    | sehr günstig                  |

Laut Lageeinschätzung des GAA wird das Bewertungsgrundstück in die **Lage 5 (sehr günstig)** eingeordnet.

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Gutachterausschuss sind die Liegenschaftszinssätze im Auswertungsjahr **2023** allgemein angestiegen. Die noch unveröffentlichten LZ betragen nunmehr:

| Objektart                               | LZ Lage 4 <sup>2)</sup> | StAb | RND | EWf       | Kaufeträge |
|-----------------------------------------|-------------------------|------|-----|-----------|------------|
| <b>Wohnungseigentum (Wiederverkauf)</b> |                         |      |     |           |            |
| im 11-n Familienhaus                    | <b>1,2</b>              | 1,1  | 31  | <b>26</b> | 44         |

<sup>2)</sup> Nach Angabe des Gutachterausschusses wird Heidelberg nur noch in 4 Lageklassen eingeteilt. Das Bewertungsgrundstück wird der **Lage 4** zugeordnet.

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der Liegenschaftszinssatz mit **1,25 %** gewählt.

### **Restnutzungsdauer**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Mehrfamilienhäuser wird die GND mit 80 Jahren (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben. Unter Beachtung des Baujahres (etwa 1974) sowie des unterstellten technischen und wirtschaftlichen Zustandes der Bausubstanz wird die Restnutzungsdauer (RND) mit **30** Jahren festgesetzt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objektes korrigierend zu berücksichtigen.

Wegen fehlender Innenbesichtigung wird für die Wohnung Nr. 37 ein Sicherheitsabschlag von **5 %** vom vorläufigen Ertragswert vorgesehen.

### 4.3.3 Ertragswertberechnung

### 1) Wohnung Nr. 37

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Wohnfläche                              | ca. 136,00 m²  |
| Nettokaltmiete                          | 9,50 EUR/m² WF |
| Bewirtschaftungskosten                  | rd. 17 %       |
| Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen | 30 Jahre       |
| anteiliger Bodenwert                    | 2.800 EUR      |
| Liegenschaftszinssatz                   | 1,25 %         |

Jahresrohertrag            136,00 m<sup>2</sup>    x    9,50 EUR/m<sup>2</sup> x    12 Monate    =    15.504 EUR

abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.

- |                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| • Mietausfallwagnis 2 %         | 310 EUR          |
| • Verwaltung 420,00 EUR/Wohnung | 420 EUR          |
| • Instandhaltungskosten         |                  |
| 136,00 m² x 13,80 EUR/m² WF     | <u>1.877 EUR</u> |
| insgesamt rd. 17 %              | <u>2.607 EUR</u> |

Jahresreinertrag = 12.897 EUR

### Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

- anteiliger Bodenwert 29.000 EUR
- Liegenschaftszinssatz 1,25 %

|                     |   |         |
|---------------------|---|---------|
| 29.000 EUR x 1,25 % | - | 363 EUR |
|---------------------|---|---------|

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag = 12.534 EUR

Barwertfaktor RND 30 J. / 1,25 % = 24,89                      x                      24,89

Ertragswert der baulichen Anlagen = 311.971 EUR

anteiliger Bodenwert + 29.000 EUR

vorläufiger Ertragswert = 340.971 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 17.049 EUR

Ertragswert = 323.922 EUR

**Ertragswert Wohnung Nr. 37** rd. **324.000 EUR**

Der Ertragswert entspricht rd. 2.380 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 136,00 m<sup>2</sup>) sowie dem rd. 20,90-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (15.504 EUR).



## 5. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Ertragswert** orientieren (vgl. Pkt. 4.1).

Der Ertragswert für die **Wohnung Nr. 37** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **324.000,00 EUR** ermittelt. Dies entspricht rd. **2.380 EUR/m<sup>2</sup>** Wohnfläche

Der Ertragswert für die **Garage Nr. 37** wurde mit rd. **22.000,00 EUR** ermittelt.

Im **Grundstücksmarktbericht 2023** (Auswertungsjahr **2022**) der Stadt Heidelberg wurden folgende Vergleichspreise veröffentlicht:

### Wiederverkaufte Eigentumswohnungen

- Durchschnittlicher Quadratmeterpreis/Wohnfläche von verkauften Eigentumswohnungen in **Lageklasse 5** aus dem Jahr **2022**: **3.022 EUR/m<sup>2</sup>** (69 Kauffälle, StAb 619 EUR/m<sup>2</sup>, WF 82 m<sup>2</sup>, Bj. 1975)
- Durchschnittlicher Quadratmeterpreis/Wohnfläche von wiederverkauften Eigentumswohnungen, im Stadtteil **Emmertsgrund** aus dem Jahr **2022**: **2.688 EUR/m<sup>2</sup>** (35 Kauffälle, StAb 515 EUR/m<sup>2</sup>, WF 80 m<sup>2</sup>, Bj. 1977)

### Kfz-Stellplätze

- Auswertungsjahr **2022**, Übrige Stadtteile außer Kernstadt (Altstadt, Weststadt, Bergheim, Neuenheim):
  - Garage**           Mittelpreis **24.000 EUR** (Spanne 19.000 – 29.000, 33 Kauffälle)
  - Tiefgarage**       Mittelpreis **26.000 EUR** (Spanne 17.000 – 35.000, 75 Kauffälle)

Vom Gutachterausschuss der Stadt Heidelberg wurden aus der Kaufpreissammlung folgende **Verkaufspreise** für Wohnungen im Objekt **Otto-Hahn-Platz 1, 3, 5, 7** zur Verfügung gestellt:

| Kaufvertragsdatum  | Geschoss          | Wohnfläche         | Ø Kaufpreis pro m <sup>2</sup> WF    |
|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------------------------|
| März 2022          | 6. OG             | 134 m <sup>2</sup> | 2.239 EUR/m <sup>2</sup>             |
| Dezember 2023      | 6. OG             | 115 m <sup>2</sup> | 1.652 EUR/m <sup>2</sup>             |
| Januar 2024        | 7. OG             | 133 m <sup>2</sup> | 1.650 EUR/m <sup>2</sup>             |
| Februar 2024       | EG                | 137 m <sup>2</sup> | 1.482 EUR/m <sup>2</sup>             |
| März 2024          | 6. OG             | 120 m <sup>2</sup> | 3.996 EUR/m <sup>2</sup> (renoviert) |
| Durchschnittspreis | 03/2022 - 02/2024 |                    | <b>2.178 EUR/m<sup>2</sup></b>       |

Die v. g. Vergleichspreise sind aufgrund der nicht bekannten individuellen Qualitätsmerkmale der einzelnen Objekte sowie der großen Spannweite nicht hinreichend aussagefähig. Sie können lediglich einer groben Orientierung dienen.

Der Ertragswert wurde mit marktgerechten Wertansätzen ermittelt, so dass eine zusätzliche Anpassung zur Lage an den Grundstücksmarkt entfällt.

Der Ertragswert berücksichtigt angemessen die unmittelbaren Lageeinflüsse sowie die bauliche Qualität des Objektes und ist somit als Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB anzusetzen.

Unter Berücksichtigung sämtlicher wertbeeinflussender Faktoren hält die Unterzeichnerin, entsprechend den vorangegangenen Ausführungen, folgende **Verkehrswerte** zum Wertermittlungssichttag **03.04.2024** für angemessen:

**1) 83/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Heidelberg, Flurstück Nr. 26506, Otto-Hahn-Platz 1, 3, 5, 7, 10.000 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 37 bezeichneten Wohneinheit – orientiert am Ertragswert -**

**324.000,00 EUR**

(i. W.: Dreihundertvierundzwanzigtausend Euro)

**2) 1/300 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Heidelberg, Flurstück Nr. 26506/2, Otto-Hahn-Platz, 4.756 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 37 bezeichneten Garage – orientiert am Ertragswert -**

**22.000,00 EUR**

(i. W.: Zweiundzwanzigtausend Euro)

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch in meiner Verantwortung erstellt zu haben. Ich habe kein persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Verkehrswertermittlung.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Mannheim, 5. Juli 2024

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

Sachverständige für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Mannheim

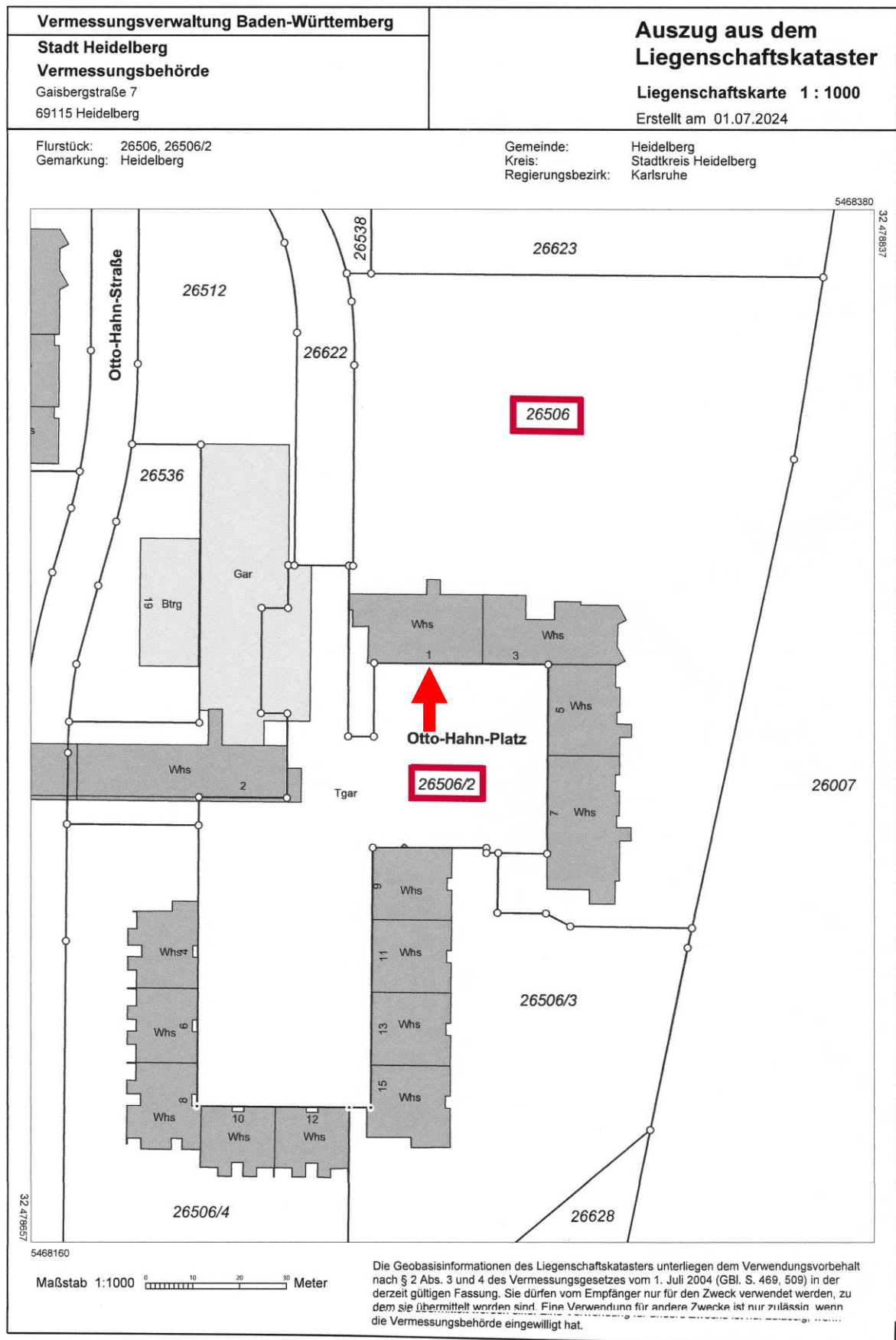
## 6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

### 6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – **ImmoWertV 2021**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)
- Baugesetzbuch – **BauGB** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (**II. BV**) vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614, 2628)
- Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**WoFlV**) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Bürgerliches Gesetzbuch - **BGB** – vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert am 12.08.2021 (BGBl. I S. 3515)

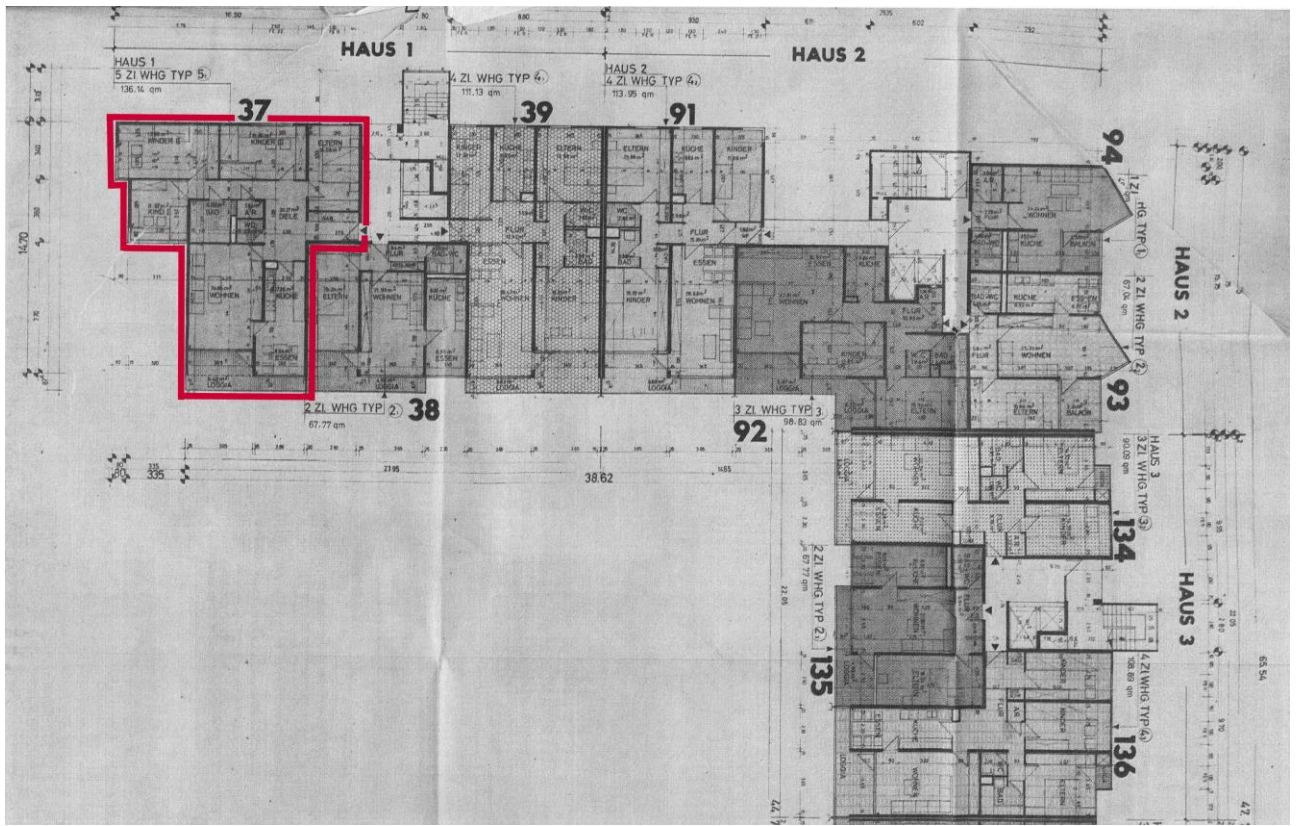
### 6.2 Verwendete Literatur

- Sprengnetter Immobilienbewertung  
Marktdaten und Praxishilfen (Stand März 2016)
- Kleiber, Simon  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Bundesanzeiger, 9. aktualisierte Auflage, 2020)
- Kleiber  
WertR 06 – Wertermittlungsrichtlinien 2006  
Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000 (Bundesanzeiger, 9. Auflage, 2006)
- Ross-Brachmann, Holzner, Renner  
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (29. Auflage, 2005)

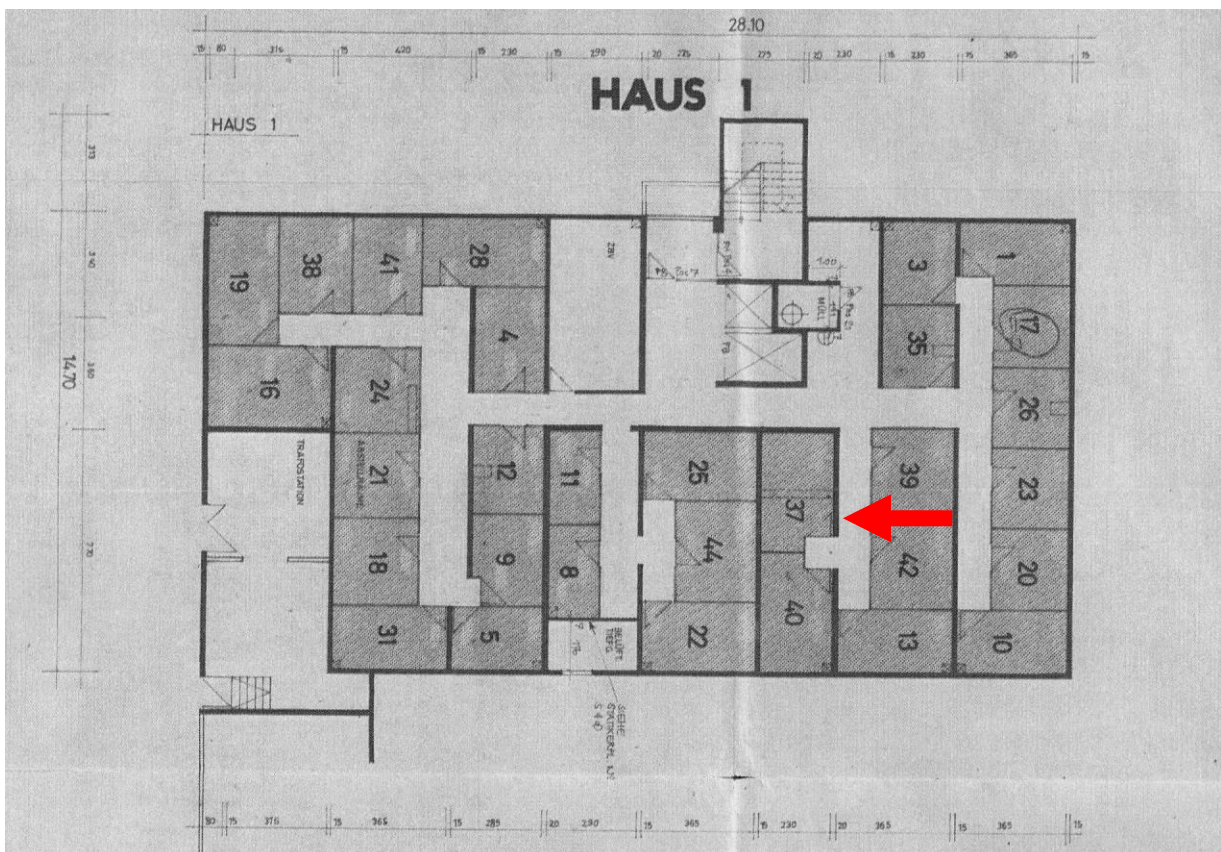
**ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)**

**ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)**  
 Auszüge aus der Teilungserklärung vom **28.06.1974**

**GRUNDRISS 12. OBERGESCHOSS Wohnung Nr. 37**

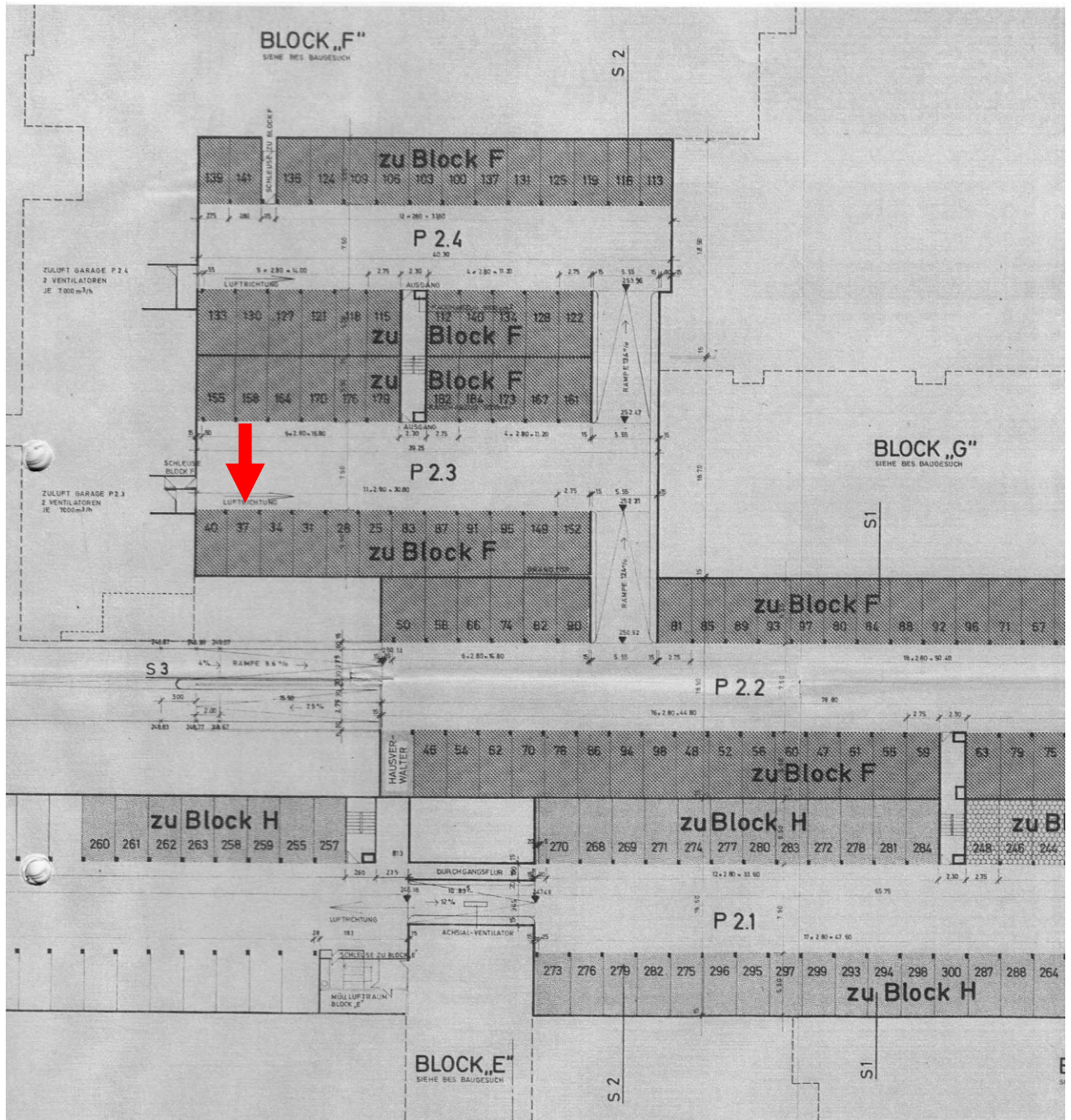


**GRUNDRISS 2. UTERGESCHOSS Kellerraum Nr. 37**



**GRUNDRISS 1. UTERGESCHOSS TIEFGARAGE**

**Garage Nr. 37**



**ANLAGE 3:           OBJEKTFOTOS**



Südansicht Otto-Hahn-Platz 1, 3, Loggia Wohnung Nr. 37



Nordansicht Otto-Hahn-Platz 1, 3



Eingangsbereich Otto-Hahn-Platz 1



Treppenhaus Otto-Hahn-Platz 1, Erdgeschoss



Abschlussstür der Wohnung Nr. 37



Aufzugsanlagen Otto-Hahn-Platz 1, 12. Obergeschoss



Treppenaufgang Otto-Hahn-Platz 1



Kellerraum Nr. 37



Haustechnik im Untergeschoss



Haustechnik



Tiefgaragenein-/ausfahrt



Garage Nr. 37

## ANLAGE 4:

## AUSZÜGE AUS DEM BAULASTENVERZEICHNIS

| Baulastenverzeichnis von <u>Heidelberg</u><br>(Gemeinde) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Grundstück — Flurstück-Nummer <u>26 506</u><br><u>Heidelberg</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Baulastenblatt Nr. <u>103</u> |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Gemarkung <u>Heidelberg</u>                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <u>Otto-Hahn-Platz</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Seite <u>2</u>                |
| Lfd. Nr.                                                 | Inhalt der Eintragung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Änderungen und Löschungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                               |
| 1                                                        | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                               |
| 2                                                        | <p>Die Neue Heiöat Baden - Württemberg, Eigentümerin der Flurstücke Nr. 26007/2, 26007/29, 26007/30 hat gem. § 3 der Vereinbarung mit der Stadt Heidelberg vom 23. Januar / 21. Februar 1975 für sich und die Rechtsnachfolger gem. § 108 LBO folgende Baulasten übernommen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit einschließlich der Verpflichtung zur Unterhaltung, Beleuchtung und Reinigung der Gehflächen bei anteilmäßiger Kostentragung im Verhältnis der angrenzenden Geschößflächen (Nr. 1)</li><li>2. Duldung und Unterhaltung der Böschungen und Stützmauern (Nr. 2)</li><li>3. Recht der Stadt Heidelberg oder von ihr zu benennender Dritter zum Zwecke der Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art die Flurstücke in Anspruch zu nehmen und zu betreten (Nr. 4)</li><li>4. Ausschließlicher Bezug der Wärme zur Raumheizung und für das Gebrauchs- wasser vom zentralen Heizwerk der Stadtwerke Heidelberg AG und Verbot der Errichtung von Einzel- oder Blockheizungen (Nr. 5)</li><li>5. Verpflichtung zur Überlassung und Unterhaltung von Räumen sowie zur Errichtung und Unterhaltung der Fallschächte und Eingabestellen für die Müllsaulanlage bei anteilmäßiger Kostentragung im Verhältnis der Geschößflächen im Gebäude bzw. (Eingabestellen) auf dem Steckwerk (Nr. 6)</li><li>6. Herstellung und Behalten von Leitungen für die zentrale Bild- und Funkversorgung. Verbot der Errichtung von Einzelantennen; nach billigem Ermessen der Stadt Heidelberg anteilige Kostentragung für Herstellung, Verbesserung und Erneuerung der Anlage (Nr. 7)</li><li>7. Beachtung aller Festsetzungen des Bebauungsplans und des städtebaulichen Richtlinienplanes, Erfordernis der Zustimmung des Gutachterausschusses der Stadt Heidelberg für Abweichungen sowie für die Grundriß-, Fassaden- und Farbgestaltung.</li></ol> <p>Anmerkung:<br/>Das belastete Flst. Nr. ....<br/>ist durch Zerlegung von Flst. Nr. ....<br/>Veränderungsnachweis Nr. .... entstanden.</p> | <p>Laut VN 1976/2 und VN 1977/1255 wurde Grdst. Flst. Nr. 26506 in Grdst. Flst. Nr. 26506, 26506/1 und Zufurst. Nr. 26506/100 zerlegt. Danach erfolgt die Verschmelzung der Zufurst. Nr. 26507/124 - 26507/125 und 26507/100 mit Grdst. Flst. Nr. 26506/1</p> <p>Heidelberg, den 20. Juni 1978<br/><i>Carlsberg</i><br/>Baulastbuchführer</p> <p>Laut VN 1979/30 und VL 1980/1444 wurde Flurstück Nr. 26506 in die Grundstücke Flurstück Nr. 26506 Otto-Hahn-Platz 1 - 7, 26506/2 Otto - Hahn - Platz, 26506/3 Otto - Hahn - Platz 9 - 15 und 26506/4 Otto - Hahn - Platz 4 - 12 zerlegt.</p> <p>Heidelberg, den 27. November 1980<br/><i>Carlsberg</i><br/>Baulastbuchführer</p> <p>Auszug aus dem Baulastenverzeichnis<br/>Heidelberg, den 01.07.2024<br/>Stadt Heidelberg<br/>Vermessungsamt<br/>I.A. <i>Utp</i></p> <p>Eingeordnet am 9. Okt. 1978<br/>durch <i>Amoldt</i></p> <p>Folgende Seite 3</p> |                               |

| Baulastenverzeichnis von <u>Heidelberg</u><br>(Gemeinde) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Grundstück — Flurstück-Nummer <u>26 506</u><br><u>Heidelberg</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Baulastenblatt Nr. <u>103</u> |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Gemarkung <u>HEIDELBERG</u>                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <u>Otto-Hahn-Platz 1 - 7, 2 - 12, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Seite <u>3</u>                |
| Lfd. Nr.                                                 | Inhalt der Eintragung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Änderungen und Löschungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                               |
| 1                                                        | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                               |
| 3                                                        | <p>Die Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 26 506 in Heidelberg-Emmertgrund, Otto-Hahn-Platz, übernehmen für sich und ihre Rechtsnachfolger als Baulast gem. § 108 LBO die Verpflichtung, nach grundbuchlichem Vollzug der mit Aktenvorgang Az. 63-1642-77-2 beantragten Teilung dieses Grundstücks in vier verschiedenen große Teilgrundstücke diese neu zu bildenden Teilgrundstücke</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. nach Art und Maß ihrer baulichen Nutzung und nach dem Bauordnungsrecht nur so zu bebauen, wie wenn alle vier Teilgrundstücke weiterhin ein einheitliches Grundstück bilden würden,</li><li>2. jederzeit uneingeschränkt und ungehindet die Führung, Haltung und Unterhaltung der für die Teilgrundstücke erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewähren und zu dulden.</li></ol> <p>Heidelberg, den 30.10.1978<br/>bzw. Baden-Baden, den 10.04.1979</p> <p>Eingeordnet am 29. Mai 1979<br/>durch <i>Carlsberg</i></p> | <p>Laut VN 1979/30 und VL 1980/1444 wurde Flurstück Nr. 26506 in die Grundstücke Flurstück Nr. 26506 Otto-Hahn-Platz 1 - 7, 26506/2 Otto - Hahn - Platz, 26506/3 Otto - Hahn - Platz 9 - 15 und 26506/4 Otto - Hahn - Platz 4 - 12 zerlegt.</p> <p>Heidelberg, den 27. November 1980<br/><i>Carlsberg</i><br/>Baulastbuchführer</p> <p>Auszug aus dem Baulastenverzeichnis<br/>Heidelberg, den 01.07.2024<br/>Stadt Heidelberg<br/>Vermessungsamt<br/>I.A. <i>Utp</i></p> <p>Folgende Seite</p> |                               |

| Baulastenverzeichnis von <b>Heidelberg</b><br>(Gemeinde) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Grundstücke — Flurstück-Nummer <b>26506/2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Baulastenblatt Nr. <b>16</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Gemarkung <b>Heidelberg</b>                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Otto-Hahn-Platz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Seite <b>1</b>               |
| Lfd. Nr.                                                 | Inhalt der Eintragung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Änderungen und Löschungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                              |
| 1                                                        | <p><b>Kopie</b></p> <p>Die Neue Heimat Baden — Württemberg, Eigentümerin der Flurstücke Nr. 26007/2, 26007/29, 26007/30 hat gem. § 3 der Vereinbarung mit der Stadt Heidelberg vom 23. Januar / 21. Februar 1975 für sich und die Rechtsnachfolger gem. § 108 LBO folgende Baulasten übernommen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit einschließlich der Verpflichtung zur Unterhaltung, Beleuchtung und Reinigung der Gehflächen bei anteilmäßiger Kostentragung im Verhältnis der angrenzenden Geschosflächen (Nr. 1)</li><li>2. Duldung und Unterhaltung der Böschungen und Stützmauern (Nr. 2)</li><li>3. Recht der Stadt Heidelberg oder von ihr zu benennender Dritter zum Zwecke der Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art die Flurstücke in Anspruch zu nehmen und zu betreten (Nr. 4)</li><li>4. Ausschließlicher Bezug der Wärme zur Raumheizung und für das Gebrauchswasser von zentralen Heizwerk der Stadtwerke Heidelberg AG und Verbot der Errichtung von Einzel- oder Blockheizungen (Nr. 5)</li><li>5. Verpflichtung zur Überlassung und Unterhaltung von Räumen sowie zur Errichtung und Unterhaltung der Fallschächte und Eingabestellen für die Müllsammelanlage bei anteilmäßiger Kostentragung im Verhältnis der Geschosflächen im Gebäude bzw. (Eingabestellen) auf dem Stockwerk (Nr. 6)</li><li>6. Herstellung und Behalten von Leitungen für die zentrale Bild- und Funkversorgung. Verbot der Errichtung von Einzelantennen; nach billigem Ermessen der Stadt Heidelberg anteilige Kostentragung für Herstellung, Verbesserung und Erneuerung der Anlage (Nr. 7)</li><li>7. Beachtung aller Festsetzungen des Bebauungsplans und des städtebaulichen Richtlinienplanes, (Erfordernis der Zustimmung des Gutachterausschusses der Stadt Heidelberg für Abweichungen sowie für die Grundriß-, Fassaden- und Farbgestaltung.</li></ol> <p>Anmerkung:<br/>Das belastete Flst. Nr. .... 26506/2 .....<br/>Ist durch Zerlegung von Flst. Nr. .... 26506 .....<br/>Veränderungsnachweis Nr. .... 1979/30 ..... entstanden.</p> <p>Eingeordnet am 27. November 1980<br/>durch <i>C. L. Schürpf</i></p> | <p>Laut VM 1976/2 und VM 1977/1255 wurde Grdst. Flst. Nr. 265 in Grdst. Flst. Nr. 26506, 26506/1 und Zufurstr. Nr. 26506/ zerlegt. Danach erfolgt die Verschmelzung der Zufurstr. Nr. 26507/124 — 26507/125 und 26507/100 mit Grdst. Flst. Nr. 2</p> <p>Heidelberg, den 20. Juni 1978<br/><i>C. L. Schürpf</i><br/>Baulastbuchführer</p> <p>Laut VM 1979/30 und VL 1980/1444 wurde Flurstück Nr. 26506 in die Grundstücke Flurstück Nr. 26506 Otto-Hahn-Platz 1-7, 26506/2 Otto-Hahn-Platz, 26506/3 Otto-Hahn-Platz 9-15 und 26506/4 Otto-Hahn-Platz 4-12 zerlegt.</p> <p>Heidelberg, den 27. November 1980<br/><i>C. L. Schürpf</i><br/>Baulastbuchführer</p> <p>Auszug aus dem Baulastenverzeichnis<br/>Heidelberg, den 01.07.2024<br/>Stadt Heidelberg<br/>Vermessungsamt<br/>LA <i>U. J. P.</i></p> <p>Folgende Seite <b>2</b></p> |                              |

| Baulastenverzeichnis von <b>Heidelberg</b><br>(Gemeinde) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Grundstücke — Flurstück-Nummer <b>26506/2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Baulastenblatt Nr. <b>16</b> |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Gemarkung <b>HEIDELBERG</b>                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Otto-Hahn-Platz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Seite <b>2</b>               |
| Lfd. Nr.                                                 | Inhalt der Eintragung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Änderungen und Löschungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                              |
| 2                                                        | <p><b>Kopie</b></p> <p>Die Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 26 506 in Heidelberg-Emmertgrund, Otto-Hahn-Platz, übernehmen für sich und ihre Rechtsnachfolger als Baulast gem. § 108 LBO die Verpflichtung, nach grundbuchlichem Vollzug der mit Aktenvorgang Az. 63-1642-77-2 beantragten Teilung dieses Grundstücks in vier verschieden große Teilgrundstücke diese neu zu bildenden Teilgrundstücke</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. nach Art und Maß ihrer baulichen Nutzung und nach dem Bauordnungsrecht nur so zu bebauen, wie wenn alle vier Teilgrundstücke weiterhin ein einheitliches Grundstück bilden würden,</li><li>2. jederzeit uneingeschränkt und ungehindert die Führung, Haltung und Unterhaltung der für die Teilgrundstücke erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewähren und zu dulden.</li></ol> <p>Heidelberg, den 30.10.1978<br/>bzw. Baden-Baden, den 10.04.1979</p> <p>Eingeordnet am 27. November 1980<br/>durch <i>C. L. Schürpf</i></p> | <p>Laut VM 1979/30 und VL 1980/1444 wurde Flurstück Nr. 26506 in die Grundstücke Flurstück Nr. 26506 Otto-Hahn-Platz 1-7, 26506/2 Otto-Hahn-Platz, 26506/3 Otto-Hahn-Platz 9-15 und 26506/4 Otto-Hahn-Platz 4-12 zerlegt.</p> <p>Heidelberg, den 27. November 1980<br/><i>C. L. Schürpf</i><br/>Baulastbuchführer</p> <p>Auszug aus dem Baulastenverzeichnis<br/>Heidelberg, den 01.07.2024<br/>Stadt Heidelberg<br/>Vermessungsamt<br/>LA <i>U. J. P.</i></p> <p>Folgende Seite _____</p> |                              |