

# Gerhard Kremer MRICS

## Dipl.-Ingenieur

Chartered Surveyor

Von der IHK Wiesbaden  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Im Hängl 5d  
65232 Taunusstein  
Tel.: 06128 - 43972  
Fax: 06128 - 43973

---

## Kurzgutachten

zum Gutachten vom 04.06.2020

über die Ermittlung des Verkehrswertes (§194 BauGB)



**Grundstück**  
bebaut mit einer denkmalgeschützten  
prunkvollen Villa des wilhelminischen Neobarocks

**Nerotol 73**  
**65193 Wiesbaden**

Auftraggeber: Amtsgericht Wiesbaden  
65174 Wiesbaden  
Aktenzeichen 61K1/20

### Ermittlung der Verkehrswerte

- der Miteigentumsanteile der Sondereigentumseinheiten
- als Volleigentum

**Kurzgutachten  
zum Gutachten vom 04.06.2020**

**Grundstück bebaut mit einer  
denkmalgeschützten prunkvollen Villa  
des wilhelminischen Neobarocks**



**Nerotol 73  
65193 Wiesbaden**

Aktenzeichen: Amtsgericht Wiesbaden, 61 K 1/20

Objektart: Grundstück bebaut mit einer denkmalgeschützten prunkvollen Villa  
Nerotol 73, 65193 Wiesbaden

Gemarkung: Wiesbaden  
Flur: 31  
Flurstück: 644/2, Gebäude- und Freifläche  
Grundstücksgröße: 1.000 m<sup>2</sup>

**Verkehrswerte nach Miteigentumsanteilen, Wertermittlungsstichtag 02.03.2020**

Blatt 15971, 175/1.000 Miteigentumsanteil

**Sondereigentum Nr. 1**

an den Räumen im Gartengeschoss (KG) **300.000,00 €**  
ausgenommen Keller Nr. 1

Blatt 15972, 307/1.000 Miteigentumsanteil

**Sondereigentum Nr. 2**

an den Räumen im Eingangsgeschoss (EG) **690.000,00 €**  
sowie Keller Nr. 1

Blatt 15973, 237/1.000 Miteigentumsanteil

**Sondereigentum Nr. 3**

an der Wohnung im 1.Obergeschoss **820.000,00 €**

Blatt 15974, 225/1.000 Miteigentumsanteil

**Sondereigentum Nr. 4**

an der Wohnung im Dachgeschoss (1.DG) **570.000,00 €**  
nebst Keller

Blatt 15975, 56/1.000 Miteigentumsanteil

**Sondereigentum Nr. 5**

an der Wohnung im 2. DG nebst Keller u. Treppenhaus **170.000,00 €**

**Verkehrswert als Volleigentum, Wertermittlungsstichtag 02.03.2020**

Gemarkung Wiesbaden,

Flur 31, Flurstück 644/2,

Gebäude- und Freifläche, Nerotal 73

als Volleigentum

**4.400.000,00 €**

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

### **Denkmalschutz**

#### **Prunkvolle Villa des wilhelminischen Neobarock.**

Das Bewertungsobjekt Nerotal 73 ist ein Kulturdenkmal aus künstlerischen und städtebaulichen Gründen. Wie alle Villen des Nerotals ist die Korrespondenz von Parkanlage und Bebauung wesentlich.

### **Teilungserklärung**

Das als Einzelkulturdenkmal geschützte Objekt wurde gemäß Teilungserklärung und Bewilligungsurkunde vom 04.09.1997 in Miteigentumsanteile mit Sondereigentum und Sondernutzungsrechten aufgeteilt. Die Teilungserklärung wurde auf der Grundlage der Abgeschlossenheitserklärung vom 15.08.1997 erstellt.

### **Bauliche Veränderungen ab 1998 Villa**

#### **auf der Grundlage der Baugenehmigung vom 07.07.1998**

Mit bauaufsichtlicher Genehmigung vom 07.07.1998 erfolgte die Genehmigung zu einer wesentlichen Veränderung der Gebäudestruktur mit entsprechenden Rück- und Umbauten. Diese Maßnahmen wurden entsprechend umgesetzt.

Auf der Grundlage der denkmalpflegerischen Zielsetzung wurden dabei die nicht denkmalgerechten Veränderungen am gesamten Haus zurückgebaut um den Originalzustand von 1902 wieder herzustellen. Gemäß Unterlagen wurden dabei im Vorfeld alle Maßnahmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen abgestimmt.

Im Inneren des Gebäudes erfolgte ein Rückbau der nicht historischen und nicht denkmalgeschützten Einbauten wie Wände und Abtrennungen und abgehängte Deckenverkleidungen. Es wurde das historische Grundrissgefüge von 1902 wieder hergestellt. Es erfolgte der Einbau von neuen Bädern teilweise im historischen Stil.

Aufgrund dieser Maßnahmen mit Herstellen des historischen Grundrissgefüges weist das Objekt im besichtigten Zustand eine herrschaftliche Villa mit dem im Jahre der Errichtung vorhandenen Raumprogramm aus. Die Erdgeschossräume sind dabei als großflächige Räume zu Repräsentanz hochwertig ausgebaut. Im 1.Obergeschoss wurden die Wohnräume mit

3 Zimmer, Küche mit Essplatz, Bad und getrenntes WC hergestellt. Das Dachgeschoss weist 3 Kinderzimmer, ein Spielzimmer, 2 Bäder und ein Zimmer für ein Kindermädchen aus. Im 2. Dachgeschoss befindet sich ein Gastraum mit einem Bad.

### **Auswirkungen der baulichen Veränderungen auf die Teilungserklärung**

Die durchgeführten Maßnahmen an der Villa wurden im Wesentlichen durch die Wiederherstellung des historische Grundrissgefüge und der denkmalgerechten Wiederherstellung des Originalzustandes von 1902 geprägt. Eine Berücksichtigung oder Bezug auf die Teilungserklärung ist in keiner der durchgeführten Maßnahmen erkennbar.

### **Diskrepanz zwischen Teilungserklärung, Gebäudestruktur und Denkmalschutz**

#### **Baulichkeiten entsprechend der Teilungserklärung nicht wieder herstellbar.**

Gemäß Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde Wiesbaden wird aus denkmalpflegerischen Gründen der Erhalt der Villa im aktuellen Bestand angestrebt. Eine bauliche Teilung ist/liegt nicht im denkmalpflegerischen Interesse. Eine finale Entscheidung kann zwar nur auf Grundlage einer Genehmigungsplanung getroffen werden, eine denkmalrechtliche Zustimmung zur baulichen Aufteilung der Villa kann allerdings nicht in Aussicht gestellt werden. Eine Wiederherstellung der Gebäudestruktur entsprechend der Teilungserklärung erscheint nicht mehr möglich. Dies führt zu erheblichen Nutzungseinschränkungen.

Des Weiteren ist die in ca. 2001 errichtete Tiefgarage mit 3 TG-Stellplätzen nicht in der Teilungserklärung berücksichtigt.

## **Baumängel- und Bauschäden**

- Das Kellergeschoss mit nicht abgeschlossener Sanierung Sanierungszustand mit erheblichen Restarbeiten sowohl im Bereich der Büroflächen wie in den Gemeinschaftsflächen einschließlich einer geplante Toilettenanlage. Die Wände wurden bis auf eine Wandhöhe von ca. 1,50m freigelegt und die Fußbodenbeläge entfernt, Teilweise wurde mit Umbaumaßnahmen begonnen. Die Kellerwände wurden soweit erkennbar in Teilbereichen von Außen abgedichtet. Die Abdichtung weist teilweise äußerlich Fehlstellen mit mangelhafter Ausführung aus.
- Tiefgarage nicht fertiggestellt.  
Boden- und Wände im Rohbauzustand, Türanschlüsse zum Wohnhaus nicht hergestellt.  
Toreinfassung mit Fehlstellen von 2 Steinblenden im Garagentor-Überzug.  
Tiefgaragentechnik augenscheinlich nicht funktionsfähig,  
Nicht fertiggestellte Elektroinstallationen.

## **Verkehrswert**

**Das Gutachten weist sowohl die Verkehrswerte der jeweiligen Miteigentumsanteile als auch das Gesamtanwesen als Volleigentum aus. Die Summe der Verkehrswerte aller Miteigentumsanteile liegt unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Eigenschaften erheblich unter dem Verkehrswert als Volleigentum.**

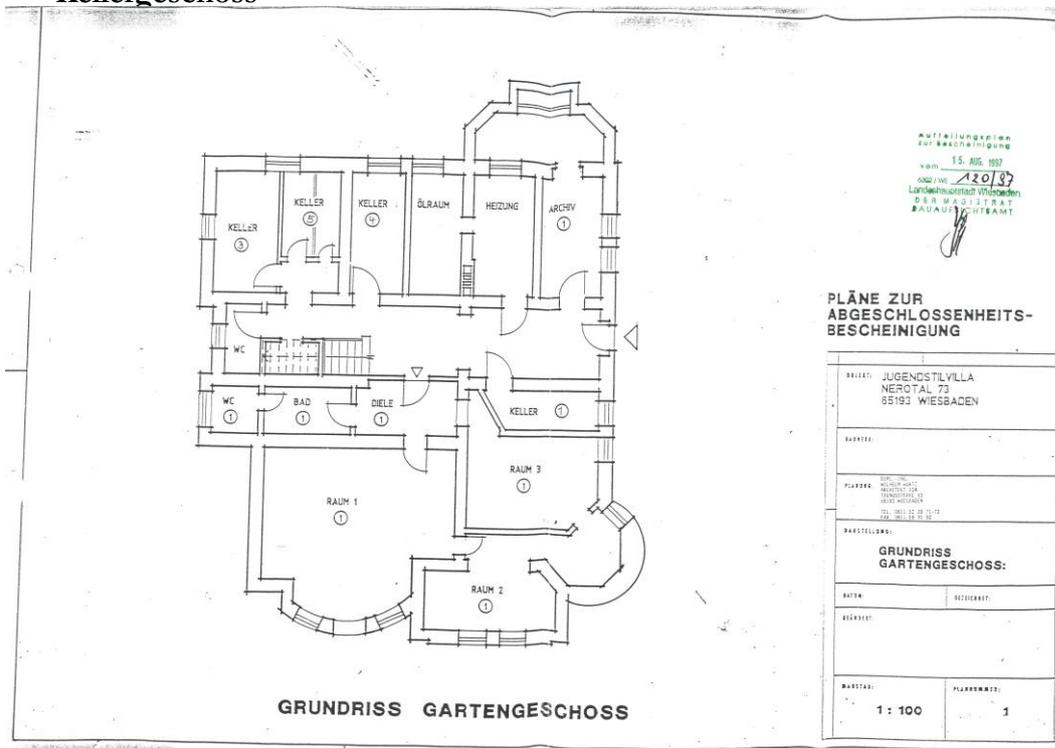
Vorstehendes Kurzgutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Taunusstein, den 04.06.2020

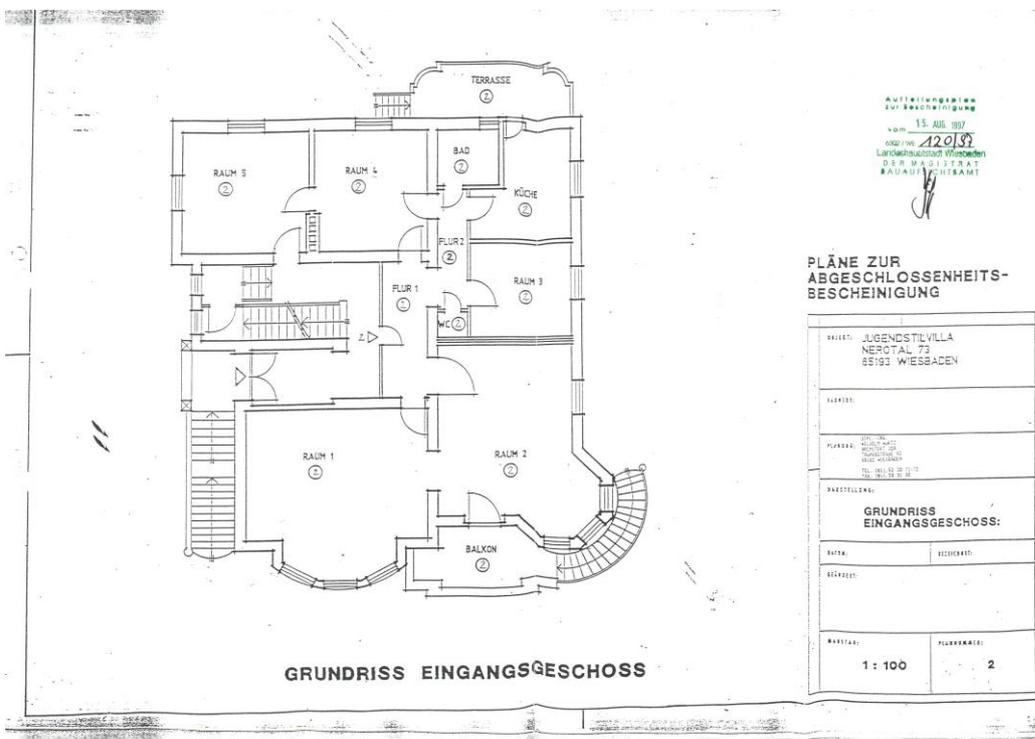
Anlagen: 1. Pläne Teilungserklärung  
2. Genehmigte Baupläne  
3. Objektfotos

**Dipl.-Ing. Gerhard Kremer  
-Sachverständiger –**

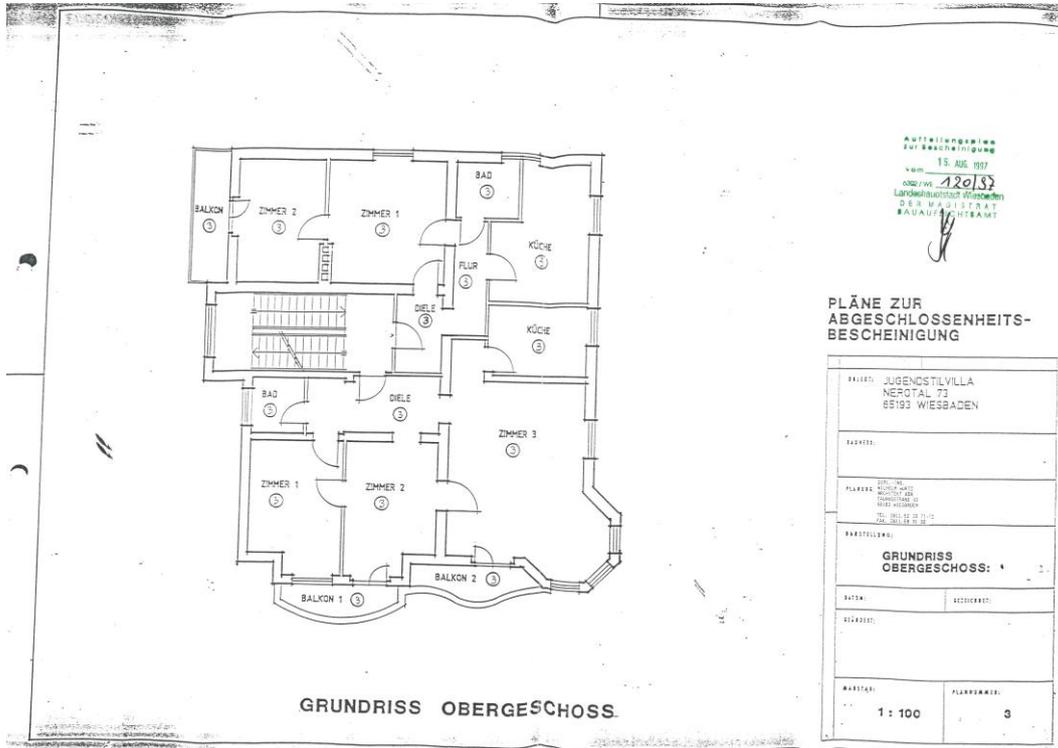
Anlage 1  
 Teilungspläne, Aufteilungsplan 15.08.1997  
 Kellergeschoss



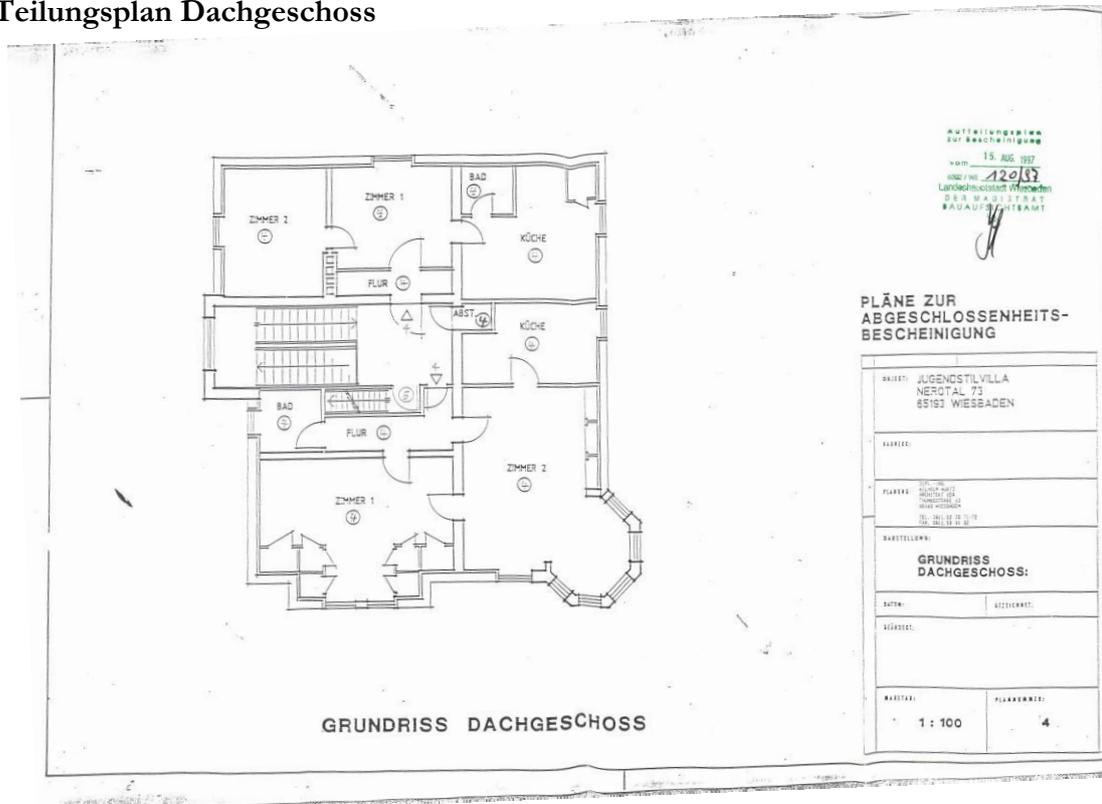
Teilungsplan Erdgeschoss



### Teilungsplan Obergeschoss



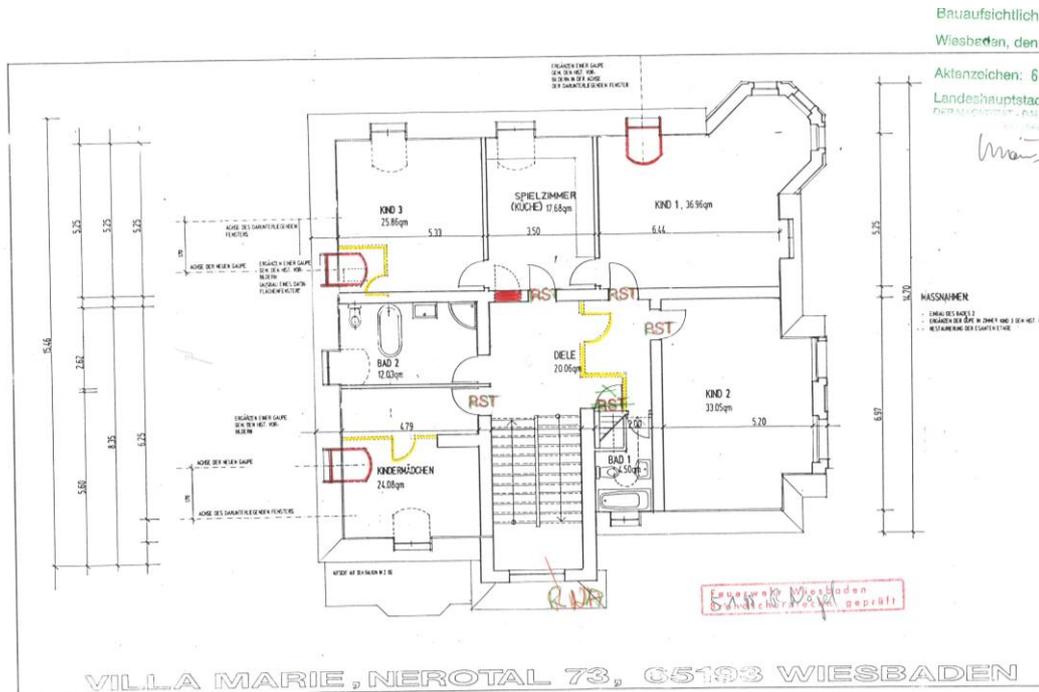
### Teilungsplan Dachgeschoss



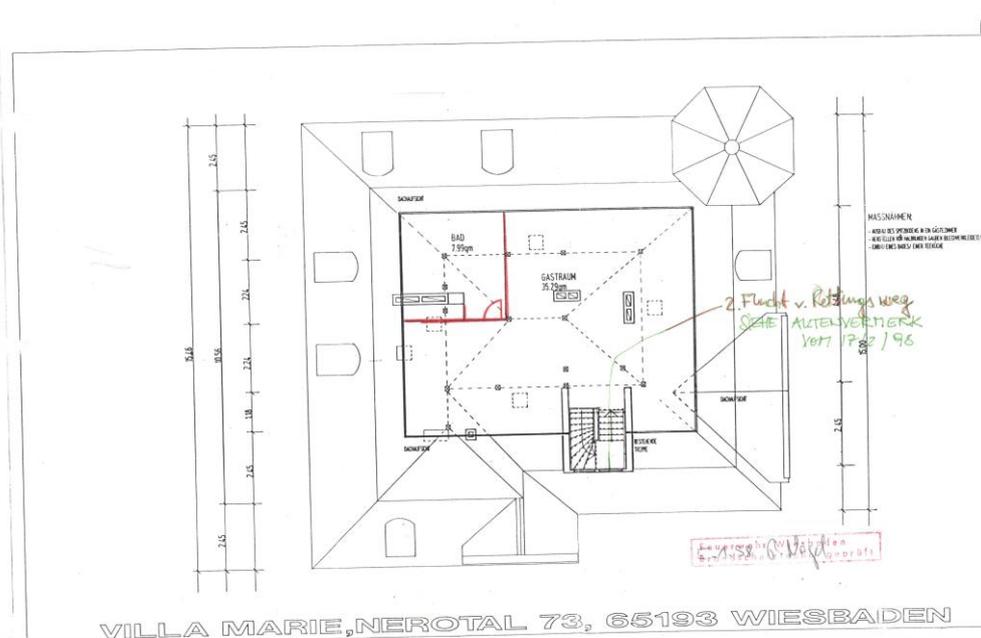




### Ausführungspläne 1. Dachgeschoss



### Ausführungspläne 2. Dachgeschoss



### Objektfotos Außenansichten



**Straßenansicht**



**Tiefgaragenzufahrt**

